

STADT SACHSENHEIM, KLEINSACHSENHEIM

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften:

„OST III“

Fassung vom:
01.07.2011
mit redaktionellen Änderungen vom 18.07.2011

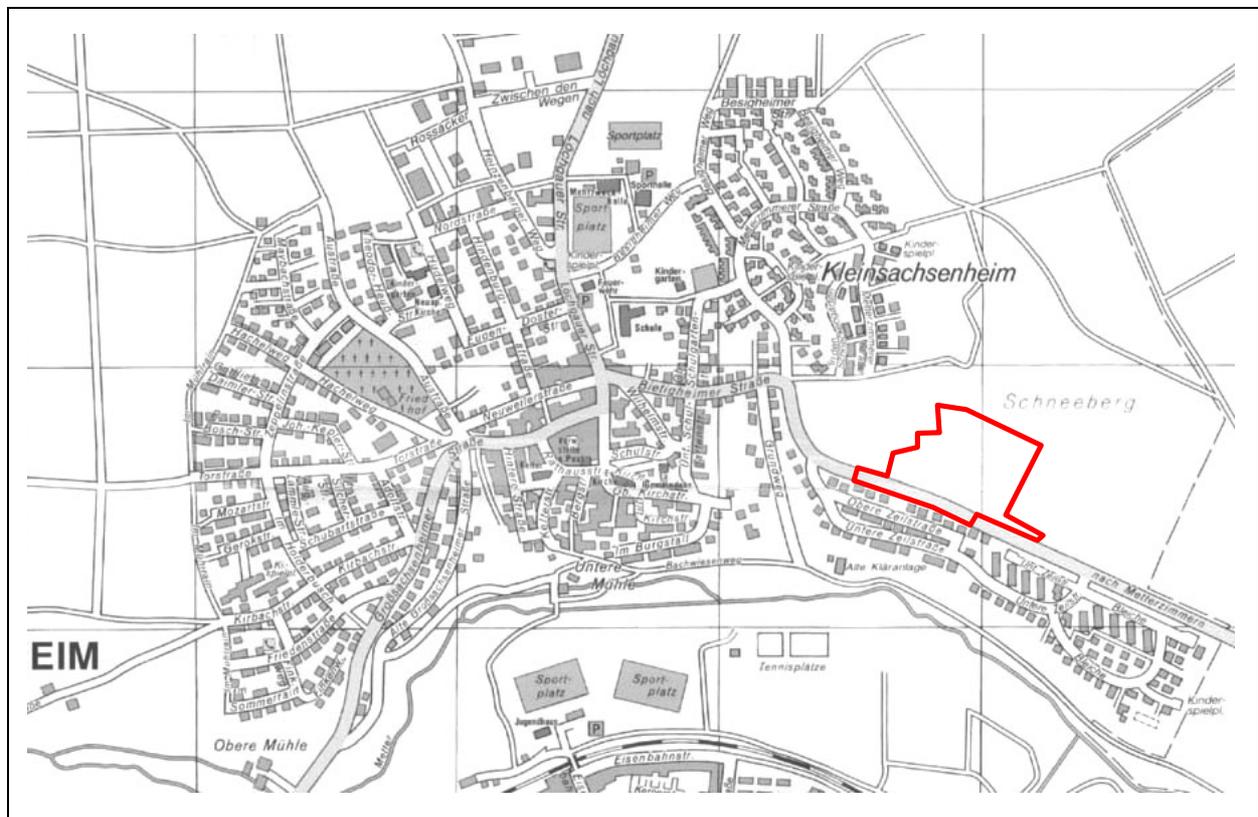
Verfahrensstand:
SATZUNG

TEXTTEILE

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB + BauNVO)

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)

TEIL III: BEGRÜNDUNGEN



TEXTTEILE

INHALT:

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Rechtsgrundlagen

I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise
4. Sonstige Festsetzungen
5. Festsetzungen zur Grünordnung

I.3 Hinweise

I.4 Anlagen zum Bebauungsplan

TEIL II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II.1 Rechtsgrundlagen

II.2 Räumlicher Geltungsbereich

II.3 Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
2. Dachgestaltung
3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen
4. Müllbehälterstandorte
5. Außenantennen
6. Freileitungen
7. Zahl der Stellplätze

TEIL III BEGRÜNDUNGEN

III.1 Ziele und Zwecke der Planung

1. Rechtsgrundlagen
2. Allgemeines
3. Erfordernis der Planaufstellung
4. Lage des Planungsgebietes
5. bestehendes Planungsrecht
6. Städtebauliches Konzept
7. Nutzung und Bebauung
8. Erschließung
9. Ver- und Entsorgung
10. Grün- und Freiflächenkonzept
11. Städtebauliche Daten
12. Fachtechnische Vorabstimmung

III.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

III.3 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt Geändert durch Gesetz vom 31.07.2009
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

Siehe Legende im Lageplan

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb.

1.1 WA = allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1(5) BauNVO nicht zulässig. Die nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1(6)1 BauNVO nicht zulässig. Die nach § 4(3)2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe sind gemäß § 1(6)2 BauNVO in Form von Dienstleistungsgewerbe zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb.

2.1 Grundflächenzahl GRZ

entsprechend Planeinschrieb.

Für bauliche Anlagen nach § 19(4) BauNVO darf die Grundflächenzahl im Baufeld „WA1“ um maximal 85%, in den übrigen Baufeldern um maximal 50% überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16(2)4, 18 BauNVO)

Maximale Traufhöhen entsprechend Planeinschrieb.

Die maximale Traufhöhe wird als absolutes Maß über der, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegten, Erdgeschossfußbodenhöhe Fertigfußboden (EFH) festgesetzt. Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut ist oberer Bezugspunkt der Traufhöhe.

Im Baufeld „WA1“ sind lediglich drei Vollgeschosse zulässig.

Im Baufeld mit der Bezeichnung „WA6“ ist ein Gartengeschoss, mit einer Fußbodenhöhe (Fertigfußboden) zwischen 2,5m und 3,0m unter der festgesetzten EFH, zwingend vorgeschrieben.

Im Baufeld mit der Bezeichnung „WA5“ ist ein Gartengeschoss, mit einer Fußbodenhöhe (Fertigfußboden) zwischen 2,5m und 3,0m unter der festgesetzten EFH, zulässig.

Das Gartengeschoss kann auch ein als Vollgeschoss anrechenbares Untergeschoss sein. In den Baufeldern mit der Bezeichnung „WA5“ und „WA6“ darf die Höhe der talseitigen Gebäudevorderkante (Südseite), bis zum vorgeschriebenen Rücksprung (siehe auch Ziffer 2.2 der örtlichen Bauvorschriften und Schnitt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes) maximal 6,0m über EFH betragen. Darüber hinaus sind Geländer mit lichtdurchlässiger Füllung zulässig.

Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind über N.N. angegeben. Von dieser Höhe kann maximal +/- 30cm nach oben oder unten abgewichen werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1)2 BauGB, § 22 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb

3.1 offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

3.2 abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)

a1: Im Sinne der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäude nur als Einzel- oder Doppelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 16,0m zulässig.

a2: Im Sinne der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäude über EFH nur mit einer Gebäudelänge von maximal 25,0m zulässig.

a3: Im Sinne der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäude über EFH nur mit einer Gebäudelänge von maximal 25,0m zulässig. Wird eine Garage an der Grundstücksgrenze vorgesehen, ist ein Geschoss unterhalb der Garage, als Grenzbau, zulässig.

Grenzgaragen: Die gemäß § 6 LBO geltende Wandhöhe von 3,0m wird ab der Höhe der Verkehrsfläche gemessen anstatt ab dem höchsten Geländepunkt.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1)2 BauGB)

Die Firstrichtung der Hauptbaukörper ist entsprechend den im Plan eingezeichneten Pfeilen verbindlich.

3.4 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1)2 BauGB)

Terrassen und Balkone sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Stellplätze und Garagen (§ 9(1)4 BauGB)

Stellplätze, Carports, Garagen sowie Tiefgaragen sind nur in den jeweils ausgewiesenen Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Private Stellplätze sind nur senkrecht zur Verkehrsfläche zulässig. Garagen haben mit ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Carports haben mit ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 1,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Bei Garagen und Carports ist ein seitlicher Abstand von mindestens 0,50m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Je Grundstück ist eine maximale Zufahrtsbreite von 6,0m zulässig.

Tiefgaragen sind mit mindestens 60cm Erdüberdeckung zu versehen.

4.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB)

Nebenanlagen, sofern Gebäude, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur als Gerätehütten in Holzbauweise bis max. 15m³ umbauten Raum zulässig. Dabei ist pro Grundstück nur eine Gerätehütte zulässig. Ab einer Grundstücksfläche von 350m² ist eine Gerätehütte in Holzbauweise bis max. 20m³ umbautem Raum zulässig. Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser) ist je Grundstücksanteil der EG-Wohnungen eine Gerätehütte in Holzbauweise bis max. 10m³ umbautem Raum zulässig.

4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9(1)6 BauGB)

Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen wird bei Doppelhaushälften sowie bei Einzelhäusern auf je 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Im Baufeld „WA1“ wird die Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus nicht beschränkt.

4.4 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9(1)13 BauGB)

Telekommunikationslinien sind unterirdisch zu verlegen.

4.5 Fläche für die Abfallbeseitigung (§ 9(1)14 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen dienen der Aufstellung der Mülltonnen nur am Tag der Abholung. Die gekennzeichnete Fläche ist jeweils nur für die Grundstücksanlieger, die der Fläche zugeordneten Stichstraße, ausgewiesen.

Eine dauerhafte Aufstellung der Mülltonnen ist unzulässig.

4.6 Öffentliche Grünfläche (§ 9(1)15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten öffentlichen Grünflächen außerhalb von ausgewiesenen Spiel-, Maßnahmen- und Pflanzgebotsflächen ist als kräuterreiche Wiese (Kräuteranteil mind. 50%) einzusäen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflege: Extensive Pflege mit einer Wiesen-Mahd 1 - 2 mal im Jahr nach der Kräuterblüte

4.7 Öffentliche Spielfläche (§ 9(1)15 BauGB i.V.m. § 9(2)2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellte Spielfläche ist nur temporär zulässig. Bei Erweiterung des Wohngebietes durch zusätzliche Bauabschnitte mit Errichtung öffentlicher Spielflächen ist die ausgewiesene Spielfläche rückzubauen.

4.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9(1)17 BauGB)

In allen Baufeldern ist das Gelände zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Hauptgebäude mindestens auf das Niveau der Straßenhöhe aufzufüllen. Abgrabungen auf das Niveau der Straßenhöhe sind in diesem Bereich zulässig. Abgrabungen unter das Niveau der Straßenhöhe sind in diesem Bereich nur ausnahmsweise für Zufahrten von Garagen und Carports zulässig.

Fläche für Abgrabungen: Innerhalb der festgesetzten Fläche für Abgrabungen ist das Gelände zwischen den westlich angrenzenden Bestandsflächen und dem südlich sowie östlich angrenzenden Bauland harmonisch zu modellieren.

„WA1“ und „WA2“: In den allgemeinen Wohngebieten „WA1“ und „WA2“ sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis auf Höhe der zulässigen EFH zulässig. Im „WA2“ ist das Gelände auf der Nord- bzw. Ostseite der Grundstücke mittels Böschungen an den angrenzenden öffentlichen Feldweg bzw. die angrenzenden Ackerflächen anzupassen.

„WA3“: Im allgemeinen Wohngebiet „WA3“ sind in einem Abstand von 3,0m zum Gebäude Aufschüttungen bis auf Höhe der zulässigen EFH zwingend vorgeschrieben. Darüber hinaus gehende Aufschüttungen bis auf Höhe der zulässigen EFH sind zulässig. Abgrabungen sind bis auf Höhe der zulässigen EFH zulässig.

„WA4“: Im allgemeinen Wohngebiet „WA4“ sind seitlich der Gebäude, bis an die Grundstücksgrenze und auf der Talseite (Südseite) in einem Abstand von mindestens 3,0m zum Gebäude Aufschüttungen bis auf die zulässige EFH zwingend vorgeschrieben.

„WA5“ und „WA6“: In den allgemeinen Wohngebieten „WA5“ und „WA6“ sind auf der Talseite (Südseite) Abgrabungen bis max. 3,0m unter der zulässigen EFH zulässig. Seitlich der Gebäude sind Aufschüttungen bis auf Niveau der zulässigen EFH und Abgrabungen bis max. 3,0m unter der zulässigen EFH zulässig (siehe auch Festsetzungen zu Stützmauern Ziffer 3.4 der örtlichen Bauvorschriften).

4.9 Leitungsrecht (§ 9(1)21 BauGB)

Die mit LR gekennzeichnete Fläche wird als Leitungsrecht zugunsten der Stadt Sachsenheim festgelegt.

4.10 bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes (Schallschutz) (§ 9(1)24 BauGB)

Lärmschutzwall: Innerhalb der, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, gekennzeichneten Fläche ist ein Lärmschutzwall mit 2,50m Höhe über dem mittleren Straßenniveau der Bietigheimer Straße zu errichten.

passiver Lärmschutz: Im Plangebiet müssen die Lärmpegelbereiche II bis IV eingehalten werden.

In den Bereichen des Plangebietes, in denen Gebäude von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen sind, müssen die Aufenthaltsräume durch passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Lärmpegelbereiche geschützt werden. Zur Dimensionierung der schallmindernden Maßnahmen ist die Ergänzung der schalltechnischen Untersuchungen (Anlage 3) des Ingenieurbüros W&W Bauphysik, Schwaikheim, vom 04.04.2011 zu Grunde zu legen.

4.11 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9(1)26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

Der für den Halt der Grenzbauteile notwendige Hinterbeton, sowie die Fundamente evtl. erforderlicher Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

5. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9(1)15, 25a+b BauGB) und Ausgleichsflächen (§ 9(1)20, (1a) BauGB)

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9(1)20 BauGB

Maßnahme 1: Erdwall

Innerhalb der, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, gekennzeichneten Fläche ist ein Erdwall mit einer Breite von insgesamt 4,0m und einer Höhe von 1,0m Höhe über dem natürlichen Gelände zu errichten und zu erhalten. Ausgenommen sind die Bereiche, in denen das künftige Gelände einen Höhenunterschied zum angrenzenden Bestandsgelände von mind. 1,0m aufweist. Der Erdwall ist entsprechend Pflanzgebot 4 zu bepflanzen.

Maßnahme 2: Streuobst

Innerhalb der, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, gekennzeichneten Maßnahmenfläche M2 ist der Biotoptyp „Streuobstwiese“ herzustellen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ziel ist eine Streuobstwiese mit unterschiedlicher Altersstruktur der Obstbäume. Ein gewisser Totholzanteil ist erwünscht.

Je 150 m² Fläche ist ein Obsthochstamm - bevorzugt alte, regionale Sorten (Pflanzenliste 3) - zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen sukzessive zu ersetzen. Es sind robuste, langlebige Sorten auf Sämlingsunterlage mit einer Stammhöhe von mind. 1,80 m zu verwenden. Die Pflanzung ist fachgerecht mit Bindepfahl und Verbisschutz durchzuführen. In den ersten Jahren sind regelmäßige Pflegemaßnahmen wie Wässern, Erziehungsschnitt sowie Kontrolle von Anbindung und Verbisschutz vorzunehmen. Vorhandene Bäume (Kennzeichnung im zeichnerischen Teil als Pfb) sind zu erhalten und werden angerechnet. Ein Pflegeschnitt der Obstbäume hat mind. alle 4 Jahre zu erfolgen, Ertragsschnitte sind auch häufiger möglich. Die Baumscheiben sind von jeglicher Bodenverdichtung frei zu halten.

Die Wiesenflächen sind als extensive, kräuterreiche Wiese zu entwickeln (Kräuteranteil mind. 50%, autochthones Saatgut, Herkunftsregion: Keuper-Liasland). Die Wiesenmahd erfolgt 1 bis 2 Mal pro Jahr jeweils nach der Kräuterblüte (ca. ab 15.06.), das Mähgut ist zur Aushagerung der Fläche abzuräumen.

Es darf keine Düngung, außer einer Startdüngung in der Baumscheibe und kein Pflanzenschutz auf den Flächen erfolgen.

Im Rahmen des Monitoring hat eine Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Flächen über den Zeitraum von insgesamt fünf Jahren zu erfolgen. Die Begehungen sind im 1., 2. und 5. Jahr vorzusehen.

Maßnahme 3: Beleuchtung der öffentlichen Flächen

Für die Beleuchtung der öffentlichen Flächen sind umweltverträgliche Leuchtmittel (Natriumniederdruckgasentladungslampen, Natriumhochdruckgasentladungslampen, LED) sowie insektendichte Lampengehäuse, die kein Streulicht erzeugen, zu verwenden. Ferner sind Beleuchtungen auf das Erforderliche zu reduzieren.

Maßnahme 4: Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln bzw. Aktivitätsphase von Fledermäusen (von 01. November bis 01. März) erfolgen.

Maßnahme 5: Niederschlagswasserrückhaltung

Das anfallende Oberflächen- und Dachwasser ist, getrennt vom Schmutzwasser, in das geplante Retentionsbecken südöstlich des Planungsgebietes abzuleiten.

Pflege: Extensive Pflege mit einer Wiesen-Mahd 1 - 2 mal im Jahr. Das Mähgut ist zur Aushagerung des Standortes abzufahren.

5.2 Flächen für Pflanzgebote § 9(1)25a BauGB

Pflanzgebot 1a (Pfg1a): Anpflanzung von Straßenbäumen in der Planstraße A

Die im Plan mit „Pfg1a“ gekennzeichneten Bäume sind gemäß der nachstehenden Art und Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen.

Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Die im Plan dargestellten Bäume können zur Sicherung von Ein- und Ausfahrten straßenparallel um bis zu 5,0m verschoben werden.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 18-20 cm
- Baumart: Tilia cordata in Sorten (Winterlinde), Prunus avium ‚Plena‘ (gefüllte Vogelkirsche)

Pflanzgebot 1b (Pfg1b): Anpflanzung von kleinkronigen Straßenbäumen in den Stichstraßen

Die im Plan mit „Pfg1b“ gekennzeichneten Bäume sind gemäß der nachstehenden Art und Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen.

Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Die im Plan dargestellten Bäume können zur Sicherung von Ein- und Ausfahrten straßenparallel um bis zu 5,0m verschoben werden.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm
- Baumart: Malus in Sorten (Zierapfel), Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘ (Wildbirne)

Pflanzgebot 1c (Pfg1c): Anpflanzung von klein- bis mittelkronigen Straßenbäumen in den Planstraßen B und C

Die im Plan mit „Pfg1c“ gekennzeichneten Bäume sind gemäß der nachstehenden Art und Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen.

Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Die Bäume sind den Straßen zugeordnet als Baumreihe in einem Abstand von ca. 1,5m hinter der jeweiligen Straßengrenze zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Bäume können zur Sicherung von Ein- und Ausfahrten straßenparallel um bis zu 5,0m verschoben werden.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm
- Baumart: Acer platanoides ‚Columnare‘ (Spitzahorn Sorte ‚Columnare‘), Acer platanoides ‚Cleveland‘ (Spitzahorn Sorte ‚Cleveland‘), Acer campestre ‚Elsrik‘ (Feldahorn Sorte ‚Elsrik‘)

Pflanzgebot 2 (Pfg2): Anpflanzung von Straßenbäumen entlang der Bietigheimer Straße

Die im Plan mit „Pfg2“ gekennzeichneten Bäume sind gemäß der nachstehenden Art und Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen.

Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Die im Plan dargestellten Bäume können straßenparallel verschoben werden.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 18-20 cm
- Baumart: Tilia cordata ‚Greenspire‘ (Winterlinde Sorte ‚Greenspire‘)

Pflanzgebot 3 (Pfg3): Bepflanzung Lärmschutzwall

Innerhalb der mit „Pfg3“ gekennzeichneten Fläche sind je 10m² Fläche 2-3 heimische, autochthone Sträucher der Pflanzenlisten 2 zu pflanzen, pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 4: Bepflanzung Retentionsmulde

Innerhalb der mit Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagwasser gekennzeichneten Fläche (Pfg4) sind je angefangene 600m² Fläche 5-10 heimische, autochthone Sträucher der Pflanzenlisten 2 zu pflanzen, pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Retentionsmulde ist mit gebietsheimischen, autochthonem Saatgut zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflegemaßnahme ist eine 2-schürige Mahd, bei der das Mahdgut abzuräumen ist, durchzuführen.

Pflanzgebot 5: Bepflanzung Erdwall im Übergang zu den Obstbaumwiesen

Der gemäß Maßnahme 1 zu errichtende Erdwall bzw. die sich ergebende Böschungsfäche ist flächig mit heimischen, autochthonen Sträuchern der Pflanzenliste 2 zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 6: Eingrünung zur freien Landschaft

Entlang der Grundstücksgrenzen sind gemäß Planeintrag heimische Sträucher der Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je laufende 10 m Grundstücksgrenze sind mindestens 3 Sträucher der Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 7: Anlage strukturreicher Gärten

Innerhalb der privaten Gärten sind mindestens 20 % der nicht überbaubaren Fläche mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens die Hälfte der Pflanzen ist aus den beigefügten Pflanzlisten 1 bis 3 auszuwählen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzenlisten 1 oder 3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen.

Die Bäume aus den Pflanzgeboten 1b und 1c, sowie die Sträucher aus den Pflanzgeboten 5 und 6 werden hierbei angerechnet.

Abgängige Bäume und Sträucher müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

5.3 Pflanzenbindung § 9(1)25b BauGB

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch die gleiche Art oder eine Art der Pflanzenliste 3 zu ersetzen.

5.4 Pflanzenlisten

Anmerkung: Die Auswahl der Laubbäume und Sträucher richtet sich nach der Liste der gebietsheimischen Gehölze in Baden-Württemberg.

Die Verwendung von klein- und mittelkronigen Sorten der angegebenen Gattungen ist im Privatgarten sowie in den Straßenbereichen zulässig.

Pflanzliste 1 (heimische und standortgerechte Bäume)

<i>Botanische Bezeichnung</i>	<i>deutscher Name</i>
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzliste 2 (heimische und standortgerechte Sträucher)

<i>Botanische Bezeichnung</i>	<i>deutscher Name</i>
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	gewöhnlicher Liguster
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Viburnum opulus	gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Pflanzenliste 3 (ortstypische Obstbaumarten)*Apfelsorten:*

Hauxapfel
 Häckerapfel
 Gehrers Rambour
 Geisinger Liebling
 Börtlinger Weinapfel
 Brettacher
 Gewürzluiken
 Boskoop

Birnensorten:

Alexander Lukas
 Karcherbirne
 Nägelesbirne
 Palmischbirne
 Williams Christ

Kirschen:

Hedelfinger Riesen
 Schneiders Späte Knorpelkirsche

Walnuss:

Nr. 26
 Nr. 120
 Nr. 139

5.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen § 9(1a) BauGBexterne Ausgleichsmaßnahme 1: Neupflanzung / Ergänzungspflanzung Streuobst

Auf den Flurstücken Nr. 858, 859, 879 und 903 auf der Gemarkung Kleinsachsenheim ist auf ca. 3.000 m² eine Streuobstwiese durch Neupflanzung / Ergänzungspflanzung herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ziel ist eine Streuobstwiese mit unterschiedlicher Altersstruktur der Obstbäume. Ein gewisser Totholzanteil ist erwünscht.

Je 100 m² Fläche ist ein Obsthochstamm der Pflanzenliste 3 zu pflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen sukzessive zu ersetzen. Es sind robuste, langlebige Sorten auf Sämlingsunterlage mit einer Stammhöhe von mind. 1,80m zu verwenden. Die Pflanzung ist fachgerecht mit Bindepfahl und Verbisschutz durchzuführen. In den ersten Jahren sind regelmäßige Pflegemaßnahmen wie Wässern, Erziehungsschnitt sowie Kontrolle von Anbindung und Verbisschutz vorzunehmen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und werden angerechnet. Ein Pflegeschnitt der Obstbäume hat mind. alle 4 Jahre zu erfolgen, Ertragsschnitte sind auch häufiger möglich. Die Baumscheiben sind von jeglicher Bodenverdichtung frei zu halten.

Zur Bereitstellung von Totholz in den ersten Jahren nach der Umsetzung der Maßnahme werden Totholzbäume u.a. im Bebauungsplangebiet gefällt und auf der Maßnahmenfläche aufgestellt.

Die teilweise vorhandene Nutzung (Acker) ist aufzugeben, es erfolgt eine Einsaat mit gebietsheimischem Saatgut. Die Wiesenflächen sind als extensive, kräuterreiche Wiese zu entwickeln (Kräuteranteil mind. 50%, autochthones Saatgut, Herkunftsregion: Keuper-Liasland). Die Wiesenmahd erfolgt 2 Mal pro Jahr jeweils nach der Kräuterblüte (ca. ab 15.06.), das Mähgut ist zur Aushagerung der Fläche abzuräumen.

Es darf keine Düngung, außer einer Startdüngung in der Baumscheibe und kein Pflanzenschutz auf den Flächen erfolgen.

Im Rahmen des Monitoring hat eine Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Flächen über den Zeitraum von insgesamt fünf Jahren zu erfolgen. Die Begehungen sind im 1., 2. und 5. Jahr vorzusehen.

externe Ausgleichsmaßnahme 2: künstliche Nisthilfen

Es sind 8 artenspezifisch geeignete Nisthilfen für in Baumhöhlen brütende Vögel und 2 künstliche Nisthilfen für Fledermäuse auf den Flächen der externen Ausgleichsmaßnahme 1 anzubringen. (Mindestabstand 50m zu Siedlungs- und Verkehrsflächen)

Eine dauerhafte Kontrolle und Betreuung der Kästen ist sicher zu stellen.

externe Ausgleichsmaßnahme 3:

Folgende Flurstücke sind durch Ausweisung als geplanter geschützter Grünbestand in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sachsenheim als zusammenhängender Streuobstkomplex auszuweisen:

Flurstücke Nr.: 732, 733, 736, 738, 739, 741, 743, 745, 746/1, 746/2, 747, 749, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771/1, 771/2, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 780, 781, 782, 783, 78, 785, 786/1, 786/2, 787, 788 und 789.

Im Rahmen des Monitoring hat eine Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Flächen über den Zeitraum von insgesamt fünf Jahren zu erfolgen. Die Begehungen sind im 1., 2. und 5. Jahr vorzusehen.

externe Ausgleichsmaßnahme 4:

Die Maßnahme „Wehrrückbau an der Metter“ wird anteilig monetär in Höhe von ca. 33.000 € über das Ökokontos der Stadt Sachsenheim zugeordnet.

I.3 Hinweise

1. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden (soweit vorhanden) abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in Mieten getrennt zu lagern und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

2. Altlasten (§ 9(5)3 BauGB)

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung des Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben.

4. Bodendenkmale (§ 9(6) BauGB, § 20 DSchG)

Im Zuge von Bauarbeiten im Plangebiet können unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart –Denkmalreferat anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Referat 25 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG).

Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine u.ä. betroffen werden.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §33 DSchG wird verwiesen.

5. Straßenbreiten

Die angegebenen Straßenbreiten beinhalten immer die notwendigen Randeinfassungen. Die Grenze der öffentlichen Erschließung ist damit immer als Hinterkante der notwendigen Randeinfassung festgelegt.

Hinweis: Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126(1) und (2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden haben.

6. Grundwasserschutz

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies gemäß § 37(4) WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Die Nutzung von regenerativen Energien in Form von Erdsondenanlagen ist im gesamten Baugebiet grundsätzlich möglich, bedarf jedoch ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Bohrtiefe muss dabei aus wasserwirtschaftlicher Sicht auf Oberkante „Haßmersheimer Mergel“ begrenzt bleiben. Diese ist im Baugebiet ab etwa 80m unter Gelände zu erwarten.

7. Zisternen

Die Anlage von Zisternen zur Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des abzuführenden Regenwassers wird empfohlen.

8. Schallgutachten

Im Plangebiet sind die Anforderungen der Lärmpegelbereiche II bis IV einzuhalten.

Die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros W&W Bauphysik GbR, Schwaikheim vom 27.05.2008 sowie deren Überarbeitung vom 04.04.2011 ist zu beachten.

8. Geologisches Gutachten

Es wurde kein Schicht- oder Grundwasser angetroffen. Wird jedoch unterhalb der Sondierungstiefen in den Untergrund eingegriffen (Kanäle, Schächte, Keller etc.) können Schicht- und Grundwasserzutritte nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz der Gebäude vor Durchfeuchtung bzw. kapillar aufsteigender Grundfeuchte gelten die Bestimmungen der DIN 4095 und DIN 18195-4. Wird im Zuge zusätzlicher Erkundungen bauwerksrelevanter Schicht- und Grundwasser angetroffen, sind eventuell auch Abdichtungsmaßnahmen nach DIN 18195-6 notwendig. (In der Regel werden dann sogenannte „weiße Wannen“ ausgeführt.) Die weiteren, im Gutachten des Ingenieurbüros Geotechnik Südwest, Bietigheim-Bissingen, vom 29.04.2011, aufgeführten Maßnahmen (S. 15 und S. 16) zum Schutz vor Durchfeuchtung sind zu beachten.

Bauwerksbezogene Baugrunduntersuchungen für die jeweiligen Bauvorhaben werden empfohlen.

Eine Versickerung von Oberflächen- und Dachflächenwasser ist kaum möglich, da dichte, tonige Böden im Untergrund anstehen, die kein bzw. kaum Wasser aufnehmen können.

I.4 Anlagen zum Bebauungsplan

1. Schalltechnische Untersuchung sowie deren Überarbeitung des Ingenieurbüros W&W Bauphysik, Schwaikheim, vom 27.05.2008 und 04.04.2011
2. Artenschutzrechtliche Prüfung nach Art. 12 und 13 FFH-Richtlinie und Art. 5 Vogelschutzrichtlinie des Büros Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, vom März 2009
3. Geologisches Gutachten des Büros Geotechnik Südwest, Bietigheim-Bissingen, vom 29.04.2011

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II.1 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009

Mit In-Kraft-Treten dieser örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Es wird Folgendes festgesetzt:

II.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Lageplan des Planungsbüros Project GmbH, Esslingen vom 04.03.2011 als Teil dieser Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

II.3 Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften § 74 LBO) Siehe Legende im Lageplan

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74(1)1 LBO)

1.1 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung der Gebäude darf nur in Putz, Holz und mineralischen Werkstoffplatten in einem gedeckten Farbton ausgeführt werden. Ausnahmsweise dürfen Wandelemente in untergeordnetem Umfang auch in anderen Materialien ausgeführt werden.

Großflächige reflektierende Strukturen sind nicht zulässig.

Ausgenommen sind Solaranlagen.

Aneinander gebaute Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich der Materialwahl einheitlich zu gestalten.

2. Dachgestaltung (§ 74(1)1 LBO)

2.1 Dachneigungen

Die Dachneigung ist bei Satteldächern mit 35° - 40°, bei Walmdächern mit max. 15° bzw. 35°-40° und bei Pultdächern mit max. 8° festgelegt. (Die festgelegten Dachneigungen gelten nicht für Carports und Garagen.)

Aneinander gebaute Doppelhäuser und Hausgruppen sind in gleichen Dachneigungen auszuführen.

2.2 Dachformen

Die Dachform ist, abhängig von der Lage des Baufensters, als Walm-, Sattel-, Flach- und Pultdach zulässig. Bei Satteldächern sind auch um bis zu 1,0m in der Höhe versetzten Dachflächen zulässig. Bei Sattel- und Walmdächern sind in untergeordnetem Umfang auch Flachdachanteile zulässig.

Garagen und Carports sind bei Integration in das Hauptgebäude in die Dachform des Hauptgebäudes einzubeziehen. Freistehend sind sie nur mit Flach- und Pultdächern bis max. 8° Dachneigung zulässig, welche extensiv zu begrünen sind, es sei denn, sie werden ganz oder teilweise als baurechtlich zulässige Dachterrassen genutzt.

Aneinander gebaute Doppelhäuser und Hausgruppen sind in gleichen Dachformen auszuführen.

Wird bei den Gebäuden im Baufeld „WA1“ ein viertes Geschoss über EFH errichtet, so ist mit den Außenwänden dieses Geschosses allseitig ein Rücksprung von mindestens 0,50m zu den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses einzuhalten.

Wird bei den Gebäuden in den Baufeldern „WA4“, „WA5“ und „WA6“ ein drittes Geschoss über EFH errichtet, so ist bei diesem Geschoss mit der talseitigen Gebäudevorderseite

(Südseite) ein Rücksprung von mindestens 2,50m zur talseitigen Gebäudevorderkante des darunter liegenden Geschosses einzuhalten.

2.3 Dachfarben, Ausbildung der Deckung

Grell wirkende und leuchtende Farben und glänzende, reflektierende Materialien sind unzulässig. Der Einsatz von unbeschichteten Metallen zur Dacheindeckung wird ausgeschlossen.

Ausgenommen sind Dachflächen mit Solaranlagen und begrünte Dächer.

Flach- und Pultdächer mit einer Neigung bis 8° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Es wird empfohlen, auch die übrigen Dächer extensiv zu begrünen.

2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern zulässig. In das Dach integrierte Dachaufbauten sind mit einem seitlichen Abstand von der Giebelaußenwand von mindestens 1,50m und zum First senkrecht gemessen von mindestens 0,8m zulässig. Übereinander angeordnete Dachaufbauten sind nicht zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf bei Einzel- und Doppelhäusern einzeln und in der Summe maximal 8m betragen. Die Länge der Dachaufbauten darf bei Hausgruppen einzeln und in der Summe maximal 15m betragen. Zwischen den Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 1,5m einzuhalten.

Quergiebel sind mit einem Abstand von 0,8m senkrecht zum First gemessen zulässig.

2.5 Sonderregelung für Dachneigung/Dachform

Von den unter II 3, 2.1 und 2.2 getroffenen Festsetzungen für die Dachneigung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn Solarkonzepte es erfordern.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen (§ 74(1)3 LBO)

3.1 Unbebaute Flächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen. Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie in Splitt verlegte Pflasterungen mit Fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterrasen etc. herzustellen. Auf eine Ausführung von wasserdurchlässigen Belägen kann verzichtet werden, wenn die befestigten Flächen in eine Rasen- oder sonstige Vegetationsfläche innerhalb des Grundstücks entwässern.

Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

3.2 Gestaltung der Müllauffstellflächen

Die Müllauffstellflächen sind mit einem zu begrünenden Rankgerüst, welches mindestens 50% der ausgewiesenen Fläche überdeckt, zu versehen.

3.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 – auch mit darin eingezogenen Maschen- oder Knüpfdraht bis max. 1,80m Höhe – zulässig. Tote Einfriedungen sind bis max. 1,50m zulässig. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

Einfriedungen aus Metall- oder Metallprofilblechen sind nicht zulässig.

Mit Einfriedungen bis zu 1,0m Höhe ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 20cm einzuhalten. Ist die Einfriedung höher als 1,0m, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe.

Entlang dem nördlichen Fahrbahnrand der Planstraßen „B“ und „C“, oberhalb der vorgeschriebenen Stützmauer, sind Einfriedungen nur als Hecken bis max. 1,0m Höhe zulässig. Mit den Hecken ist ein Abstand von mind. 0,5m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

3.4 Stützmauern

Sichtbare Stützmauern sind nur als Trockenmauern bis maximal 1,30m Höhe zulässig.

Entlang der Planstraßen „A“, „D“, „E“ und „F“ sind Stützmauern nur als Trockenmauern, Natursteinmauern oder als mit Natursteinen verblendete Mauern zulässig und dürfen eine Höhe von 1,0m nicht überschreiten.

Entlang dem nördlichen Fahrbahnrand der Planstraßen „B“ und „C“ sind Stützmauern als Trockenmauern, Natursteinmauern oder als mit Natursteinen verblendete Mauern in einer Höhe zwischen 1,50m und 1,80m zwingend vorgeschrieben. Diese dürfen an den Eckgrundstücken zu den Planstraßen „A“, „D“, „E“ und „F“ in einer gleichmäßigen Höhe über NN auf um die dort zulässige Höhe der Stützmauern auslaufen.

Mit Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 0,20m zur Hinterkante Bordstein einzuhalten.

In den Baufeldern „WA5“ und „WA6“ ist eine Stützmauer unter Garagen mit Anschluss an das Gebäude in einem Abstand von maximal 11,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche und einer Höhe von maximal 2,50m zulässig.

Wird seitlich der Gebäude keine Garage vorgesehen, ist im Bereich des Giebels eine Stützmauer von maximal 2,0m Höhe zulässig. Diese muss mindestens 1,0m vom talseitigen Hausgrund (Südseite) nach Norden versetzt sein (siehe auch Skizze im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes).

4. Müllbehälterstandorte (§ 74(1)3 LBO)

Müllbehälterstandorte sind möglichst in das Gebäude zu integrieren. Freistehende Anlagen sind durch Bepflanzen oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen.

5. Außenantennen (§ 74(1)4 LBO)

Parabolantennen sind nur auf der von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite zulässig, falls dadurch die Empfangsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden.

Mehr als eine Parabolantenne oder Satellitenempfangsanlage je Wohnung ist unzulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

6. Freileitungen (§ 74(1)5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

7. Zahl der Stellplätze (§ 74(2) LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen nach § 37 (1) LBO wird für Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt, wobei eine mindestens 5,0m tiefe Aufstellfläche vor Garagen als zweiter Stellplatz anerkannt wird, soweit dieser der selben Wohneinheit zugeordnet wird wie die hinter liegende Garage.

Für die Einzelhäuser des WA1 werden ab einer Wohnfläche von 75m² mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung festgesetzt. Für Wohnungen unter einer Wohnfläche von 75m² gilt die Regelung nach § 37 LBO. Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

TEIL III: BEGRÜNDUNG

III.1 Ziele und Zwecke der Planung

1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBO), des Bodenschutzgesetzes (BodschG), der Planzeichenverordnung, des Landesnaturschutzgesetzes (NatSchG-BW) sowie Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

2. Allgemeines

Die Stadt Sachsenheim befindet sich im Verdichtungsraum Stuttgart und ist im Regionalplan der Region Stuttgart von 1999 als Unter- bzw. Kleinzentrum ausgewiesen. Die Stadt befindet sich auf der Entwicklungsachse Stuttgart – Kornwestheim – Ludwigsburg – Bietigheim Bissingen – Vaihingen an der Enz.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 1(5)1 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Kleinsachsenheim gewährleisten.
Durch den Vollzug dieses Bebauungsplanes will die Stadt das Angebot an Bauplätzen in Kleinsachsenheim erweitern und die bestehende Siedlungsstruktur des Ortsteiles sichern.

4. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten des Stadtteils Sachsenheim-Kleinsachsenheim.
Es wird begrenzt:

im Norden

durch die südliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 801, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821/1, 821/2, 822, 823/1, 823/2, 825, 689

im Osten

durch die westliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 690/1, 690/2, 691/1, 691/2, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 710, 714, 716

im Süden

durch die Bietigheimer Straße

im Westen

durch die östliche Grundstücksgrenze der Flurstück 732, 760, 771/1, 772, 774, 775, 776, 777, 780, 781, 786/1, 786/2, 787, 788, 789

Im Plangebiet enthalten sind folgende Flurstücke:

712, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724/1, 724/2, 725/1, 725/2, 725/3, 726, 727, 728, 730, 790, 791, 792, 793, 794, 797, 798, 800, 801/1, 801/2, 801/3, 802/1, 802/2, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814

Im Plangebiet teilweise enthalten sind folgende Flurstücke:

596/2, 698, 699

5. Bestehendes Planungsrecht

5.1 vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan von 2008 stellt auf dem betreffenden Gebiet Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.2 Bebauungsplanung

Es bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

5.3 Geh- und Fahrrechte

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind teilweise mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Nachbarn belegt, die im Rahmen des Bebauungsplanes bereinigt werden.

6. Städtebauliches Konzept

Das Planungsgebiet ist durch eine Hanglage von Nord nach Süd geprägt.

Ein punktförmiges Geschossgebäude markiert den Eingang in das neue Gebiet von der Bietigheimer Straße aus. Es bildet mit den beiden weiteren Mehrfamilienhäusern das Rückgrat der sich anschließenden Neubebauung. Verdichtete Wohnformen sind im Süden sowie mittig im Plangebiet zulässig. Die Dichte der Bebauung nimmt daher zur freien Landschaft nach Norden und Osten hin ab.

Die HAUPTerschließung des Gebietes erfolgt über eine BÜGELstraße weitgehend parallel zum Hang, an die zu beiden Seiten angebaut wird.

Die vorwiegend aus Einzel- bzw. Doppelhäusern geplante Bebauung kann sich über Abstufung der einzelnen Gebäude dem bestehenden Gelände harmonisch anpassen.

Solargewinne sind aufgrund der Ausrichtung des gesamten Gebietes überwiegend nach Süden und Westen über Kollektoren am Dach und an der Fassade gut möglich.

Das Plangebiet wird nach allen 4 Himmelsrichtungen intensiv eingegrünt.

7. Nutzung und Bebauung

Das Planungsgebiet ist überwiegend dem Wohnen vorbehalten. Die Bebauung sieht überwiegend Einzel- und Doppelhäuser mit vereinzelt Reihenhäusern vor. Entlang der HAUPTerschließung, im Einmündungsbereich zur Bietigheimer Straße, sind drei Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

8. Erschließung

8.1 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist im Süden an die Bietigheimer Straße angebunden.

Die Bietigheimer Straße wird in diesem Bereich um eine Linksabbiegespur aufgeweitet.

Die HAUPTerschließungsstraße wird im Norden über einen Platz umgelenkt. Von diesem Platz aus führt eine weitere Erschließungsstraße, parallel der Höhenlinien, nach Osten und bindet, in Form einer BÜGELerschließung, wieder an die HAUPTerschließung, von der Bietigheimer Straße aus, an. 3 Stichstraßen zweigen nach Norden ab, die als intime Wohnhöfe ausgebildet werden sollen. Sie sind daher auch nicht für das Befahren mit Müllfahrzeugen ausgelegt. Das Befahren mit Rettungsfahrzeugen (z.B. Feuerwehr) ist jedoch gewährleistet.

Die 3 Stichstraßen sowie die BÜGELerschließung inklusive Platzfläche sind als verkehrsberuhigter Bereich, ohne separate Gehwege, vorgesehen.

Entlang des nördlichen und teilweise östlichen Gebietsrandes ist ein Feldweg ausgewiesen, der die Anbindung der nördlich und östlich angrenzenden Ackerflächen gewährleistet.

Auf eine Führung des Feldweges entlang des gesamten Ostrand des Gebiets wird verzichtet, da die überwiegende Zahl der angrenzenden Grundstücke bereits über den östlich des Gebietes verlaufenden Feldweg erschlossen ist. Der südlich des Fußweges ausgewiesene Feldweg dient gleichzeitig als Zufahrt für die Pflege der Retentionsmulde.

8.2 Fußwegverbindungen

Westlich der Haupterschließung von der Bietigheimer Straße aus, ist ein Begleitender Fußweg bis zur Platzfläche vorgesehen. Weiterhin ist östlich der Haupterschließung ein Fußweg bis zur ersten Einmündung der abzweigenden Straßen vorgesehen.

Alle übrigen Verkehrsflächen sind als gemischt genutzte Verkehrsflächen zur gleichberechtigten Nutzung von Fußgänger und Autofahrern angedacht und daher keine weiteren separaten Fußwege ausgewiesen.

Von der Bügelstraße ist eine Fußwegverbindung nach Osten vorgesehen. Dieser kommt jedoch erst Bedeutung zu, wenn die östlich nachfolgenden Bauabschnitte realisiert werden. Über den nördlichen Feldweg ist das Plangebiet fußläufig an die bestehenden Wohngebiete Ost I und II angebunden. Jede Stichstraße erhält eine fußläufige Anbindung an den Feldweg.

8.3 ÖPNV

In den Einmündungsbereichen der Unteren Zeilstraße sowie der Metterzimmerer Straße in die Bietigheimer Straße sind Bushaltestellen vorhanden. Das Plangebiet ist somit ausreichend an den ÖPNV angebunden.

8.4 Parkierung

Im Gebiet sind ca. 15 öffentliche Stellplätze als Längsparker entlang der Haupterschließung des Plangebietes vorgesehen.

Für die private Parkierung sind überwiegend zwei Stellplätze je Wohneinheit vorgeschrieben. Lediglich für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind 1 bzw. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorgeschrieben.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Schmutzwasser-/ Niederschlagswasserableitung

Das Schmutz- und Niederschlagswasser des Gebietes wird separat abgeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser des Gebietes wird in separaten Kanälen im Gebiet gesammelt und in die ausgewiesene Retentionsmulde abgeleitet. Von der Retentionsmulde wird das Regenwasser über einen Notüberlauf in die Metter abgeleitet.

Die Anlage von Zisternen zur Reduzierung des abzuführenden Regenwassers wird empfohlen.

Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanalsystem in der Bietigheimer Straße zugeleitet.

9.2 Versorgung

9.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Sachsenheim.

9.2.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Stromnetz der EnBW.

9.2.3 Fernsprechversorgung

Die Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom. Die erforderlichen Leitungen sind aus Gründen der Stadt- und Straßenraumgestaltung unterirdisch zu verlegen.

10. Grün- und Freiflächenkonzept

10.1 Grün- und Freiflächenplanung

Das Grünkonzept sieht vor, die streuobstnahen Bereiche im Westen des Plangebietes unbebaut zu lassen. Vorhandene Bäume werden mit Pflanzbindung versehen und durch Obstbaumpflanzungen ergänzt. Zentrales Element ist hier ein Erdwall mit intensiver Begrünung, der den Zugang vom Plangebiet aus zu den ökologisch hochwertigen Streuobstwiesen erschweren soll.

Im Süden des Plangebietes ist eine Retentionsfläche zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen.

Entlang der Bietigheimer Straße wird ein Lärmschutzwall mit 2,50m Höhe erstellt, der ebenfalls intensiv mit Büschen und Sträuchern begrünt wird. Die intensive Begrünung soll langfristig einen Ersatz für das, an dieser Stelle bestehende, Biotop darstellen.

Zur freien Landschaft nach Norden und Osten hin sowie im Übergang an die Retentionsflächen im Süden wird das Plangebiet eingegrünt.

Diverse Pflanzgebote sind zur Gliederung der Straßenräume vorgesehen und sorgen für einen kleinklimatischen Ausgleich.

Bei der Neuplanung von Gebäuden und Außenanlagen gilt grundsätzlich die Beachtung ökologischer Gesichtspunkte:

- Stellflächen für den Kraftverkehr sowie Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder Rasenpflaster anzulegen.
- Garagen und Carports, soweit nicht als Dachterrasse genutzt, werden extensiv begrünt.

11. Städtebauliche Daten

Gesamtgebiet Bebauungsplan:	34.280 m²
davon:	
- Straßenverkehrsfläche	6.965 m ²
- Versorgungsflächen Abfall / Elektrizität	85 m ²
- öffentliche Grünflächen	6.055 m ²
- Nettobauland	21.175 m ²

12. Fachtechnische Vorabstimmung

12.1 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt

12.2 Schallschutz

Für das Plangebiet wurde eine Untersuchung der Schallimmissionen des Ingenieurbüros W&W Bauphysik, Schwaikheim, vom 27.05.2008 und eine Überarbeitung vom 04.04.2011 für die Emissionen durch den Straßenverkehr auf der Bietigheimer Straße sowie den Schienenverkehr der Bahnstrecke Bietigheim-Sachsenheim angefertigt.

Straßenverkehr:

Durch den geplanten aktiven Lärmschutzwall werden die Orientierungswerte tags im EG-Niveau nahezu im gesamten Bebauungsplangebiet eingehalten. Im Bereich der Bietigheimer Straße ergeben sich leichte Überschreitungen der Orientierungswerte nachts und tags für die oberen Geschosse.

Schienenverkehr:

Für den Schienenverkehr wird der Orientierungswert tags im gesamten Bebauungsplangebiet eingehalten. Während des Nachtzeitraums wird der Orientierungswert nachts im gesamten Bebauungsplangebiet überschritten.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen müssen, überwiegend aufgrund des Schienenverkehrs, passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Im Plangebiet sind die Anforderungen der Lärmpegelbereiche II bis IV einzuhalten.

12.3 Artenschutzrechtliche Prüfung nach Art. 12 und 13 FFH-Richtlinie und Art. 5 Vogelschutzrichtlinie

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung nach Art. 12 und 13 FFH-Richtlinie und Art. 5 Vogelschutzrichtlinie wurde im März 2009 erstellt.

Vögel

Insgesamt wurden 9 Vogelarten im Gebiet nachgewiesen, von denen 5 als Brutvögel und 4 als Nahrungsgäste eingestuft wurden.

Der überwiegende Teil dieser Arten ist in den Heckenstrukturen zu finden.

Auch bei einer Bebauung ist davon auszugehen, dass sich der Erhaltungszustand der betroffenen Goldammern und der in den angrenzenden Kontaktlebensräumen vorkommenden Arten nicht über die natürlichen Bestandsschwankungen hinaus verschlechtern wird.

Ein Verlust der ökologischen Funktion kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, so dass externe Ausgleichsmaßnahmen (Neupflanzung von heimischen Obstbaumarten, Pflege und Entwicklung bestehender Obstbaumwiesen, Ausbringung von Nisthilfen) erforderlich werden. Durch diese Ausgleichsmaßnahmen, die als vorgezogener Funktionsausgleich erfolgen müssen, sowie eine Bauzeitenbeschränkung bleibt die ökologische Funktionalität im räumlichen erhalten und Verbotstatbestände nach § 44(1)3 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Fledermäuse

Das Untersuchungsgebiet wird von Fledermäusen teilweise als Jagdgebiet genutzt. Einige der nachgewiesenen Fledermausarten nutzen Tagesverstecke in Baumspalten und –höhlungen, so dass ein Verlust dieser Ruhestätten durch den Eingriff bei den im Plangebiet vorhandenen Einzelbäumen wahrscheinlich ist. Wochenstuben bzw. Winterquartiere befinden sich nicht im Eingriffsgebiet.

Durch externe Ausgleichsmaßnahmen (Pflege und Entwicklung bestehender Obstbaumwiesen, Ausbringung von Nisthilfen), die als vorgezogener Funktionsausgleich erfolgen müssen, sowie eine Bauzeitenbeschränkung bleibt die ökologische Funktionalität im räumlichen erhalten und Verbotstatbestände nach § 44(1)3 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Reptilien

Die vorhandenen Habitatsstrukturen werden als nur bedingt geeignet für die Zauneidechse eingestuft. Dies begründet sich insbesondere mit den nur vereinzelt und kleinflächig im Gebiet vorhandenen Sonnenplätzen. Von einem Vorkommen weiterer bewertungsrelevanter Reptilienarten ist, auf Grund der naturräumlichen und strukturellen Gegebenheiten, nicht auszugehen.

Haselmaus

Die Gesamtfläche erscheint zu kleinräumig und die Anbindung an geschlossene Waldgebiete ist nicht durchgängig. Diese Faktoren und das Fehlen von Nüssen mit den charakteristischen Fraßspuren lassen ein Vorkommen unwahrscheinlich erscheinen.

Sonstige Arten

Das Vorkommen weiterer bewertungsrelevanter Arten, wie z.B. europarechtlich geschützte Tagfalterarten oder Pflanzen ist nicht zu erwarten.

12.4 Geologie und Hydrogeologie

Im Planungsgebiet folgen den geringmächtigen quartären Decklehmen Schichten des Lettenkeupers. Die Materialien werden den Bodenklassen 4 und 5, untergeordnet der Bodenklasse 6 zugeordnet.

Die bindigen Böden stellen einen tragfähigen, jedoch zusammendrückbaren Baugrund dar. Die im Untersuchungsgebiet angetroffenen Böden sind grundsätzlich wieder verwendbar. Kalkstabilisierungsmaßnahmen werden empfohlen.

Es wurde kein Schicht- oder Grundwasser angetroffen. Wird jedoch unterhalb der Sondierungstiefen in den Untergrund eingegriffen (Kanäle, Schächte, Keller etc.) können Schicht- und Grundwasserzutritte nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz der Gebäude vor Durchfeuchtung bzw. kapillar aufsteigender Grundfeuchte gelten die Bestimmungen der DIN 4095 und DIN 18195-4. Wird im Zuge zusätzlicher Erkundungen bauwerksrelevanter Schicht- und Grundwasser angetroffen, sind eventuell auch Abdichtungsmaßnahmen nach DIN 18195-6 notwendig. (In der Regel werden dann sogenannte „weiße Wannen“ ausgeführt.)

Bauwerksbezogene Baugrunduntersuchungen für die jeweiligen Bauvorhaben werden empfohlen.

Eine Versickerung von Oberflächen- und Dachflächenwasser ist kaum möglich, da dichte, tonige Böden im Untergrund anstehen, die kein bzw. kaum Wasser aufnehmen können.

III.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen soll die Wohnnutzung unterstreichen sowie strukturelle Störungen in diesem Bereich vermeiden.

Für die ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe in Form von Dienstleistungsgewerbe wird keine Beeinträchtigung der Wohnbebauung gesehen.

2. Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl, Höhe der Baulichen Anlagen

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen ist eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet.

Den Gebäuden mit Satteldächern und steilen Walmdächern soll mit einer Traufhöhe von 6,50m eine Höhenentwicklung von II+D ermöglicht werden.

Um dem Wunsch nach Flach- und Pultdachgebäuden nachzukommen, werden im „WA4“, „WA5“ und „WA6“ höhere Traufhöhen zugelassen. Entsprechend der Topographie werden im „WA5“ und „WA6“ Gartengeschosse unterhalb der EFH zugelassen oder zwingend vorgeschrieben. Da in diesen Untergeschossen auch Wohnräume wünschenswert sind und aufgrund des Geländeverlaufs Vollgeschosse entstehen können wird dies explizit im Textteil zugelassen.

Entlang der Einmündung von der Bietigheimer Straße aus in das Plangebiet sind Mehrfamilienhäuser geplant. Entsprechend sind hier, im „WA1“, die Traufhöhen für 4 Geschosse ausgewiesen.

Für die Errichtung der Tiefgaragen im Baufeld „WA1“ ist eine Überschreitung der GRZ um 50% für Anlagen nach § 19(4) BauNVO nicht ausreichend. Hier wird daher eine Überschreitung um 85% zugelassen. Dies entspricht einem Verhältnis von 0,74 und befindet sich immer noch deutlich unter der, in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen; Kapazitätsgrenze von 0,8. Weiterhin wird zur Kompensation der erhöhten Versiegelung ein Mindestmaß der künftigen Erdüberdeckung von 60cm festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzungen zur Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Stellung der baulichen Anlagen wird eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet werden. Die Festsetzungen der abweichenden Bauweise zu den Gebäudelängenbeschränkungen sichern die gewünschte Kleinteiligkeit der Bebauung. Hausgruppen werden nur an den, von der Orientierung her, günstigen Grundstücken zugelassen.

Die Festsetzung zur Bemessungshöhe für Garagen sichert eine ebene Anfahrbarkeit. Wird das bestehende oder künftige Gelände für die Bemessungsgrenze von 3,0m Höhe angesetzt, könnte dies zu Garagen führen, die unterhalb der Straßenebene sitzen.

4. Verkehrsflächen

Die festgelegten Verkehrsflächen gewährleisten den reibungslosen Ablauf des fließenden Verkehrs.

5. Stellplätze, Carports und Garagen

Aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Um den fließenden Verkehr beim Öffnen von Garagentoren nicht zu gefährden und um ein leichtes Ein- und Ausfahren zu gewährleisten, müssen Garagen und Carports einen Abstand von mindestens 5 bzw. 1 Meter bei elektrischen Toren zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Die Zufahrtsbreite je Grundstück wird beschränkt, um eine Dominanz von Stellplätzen entlang des öffentlichen Straßenraums zu vermeiden.

6. Nebenanlagen

Um die Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen so gering wie möglich zu halten, wird unter anderem die Größe der zulässigen Nebenanlagen auf privaten Baugrundstücken beschränkt.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Gebäude stellt sicher, dass die angestrebte Kleinteiligkeit der Gebäude, die im überwiegenden Bereich des Planungsgebietes gewünscht wird, erreicht wird. Die mit der Festsetzung Einzel- oder Doppelhaus möglichen Mehrfamilienhäuser sind hier ausdrücklich nicht erwünscht und mit der Festsetzung für diese Bereiche ausgeschlossen.

Entlang der Haupteinschließung des Baugebietes, im Einmündungsbereich zur Bietigheimer Straße, sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die zu einer Stärkung der Erschließungsachse führen. Hier ist die Zahl der Wohneinheiten daher nicht beschränkt.

8. Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen

Aufgrund der im Jahr 2004 aufgenommenen Ergänzung zum Telekommunikationsgesetz, wonach bei Vorliegen entsprechender Voraussetzungen vom Grundsatz der unterirdischen Verlegung auszugehen ist, wird für das Plangebiet die unterirdische Verlegung für die Telekommunikationslinien gefordert.

9. Fläche für die Abfallbeseitigung

Die drei nördlichen Stichstraßen sollen als intime Wohnhöfe gestaltet werden. Die Stichstraßen sind dadurch nicht für das Befahren mit Müllfahrzeugen ausgelegt. Die an diese Stichstraßen angrenzenden Grundstücke erhalten daher die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen für die Abfallentsorgung. Die Fläche dient der Bereitstellung der Mülltonnen am Tag der Abholung.

10. Versorgungsfläche Elektrizität

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom ist eine Umspannstation in zentraler Lage im Planungsgebiet erforderlich.

11. Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Retentionsfläche)

Das im Gebiet sowie auf den angrenzenden Ackerflächen anfallende Niederschlagswasser soll separat vom Schmutzwasser abgeleitet werden. In der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche ist eine Rückhaltung und teilweise Versickerung den anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen.

Dies trägt den Gesetzen zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 45b(3) des Wassergesetzes Baden-Württemberg, Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie Leitfaden zur Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung) Rechnung und schafft einen gewissen Ausgleich für die Versiegelung durch Bebauung.

12. Öffentliche Grünflächen

Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen nehmen überwiegend die Retentionsfläche, den Lärmschutzwall, die Grünflächen parallel der Bietigheimer Straße und Maßnahmenflächen für ergänzende Obstbaumpflanzungen auf. Die Vorgaben zu Saatgut und Pflege sichern eine Standortgerechte Bepflanzung.

13. Öffentliche Spielfläche

Das ursprünglich geplante Baugebiet sah zu Beginn des Verfahrens auch die Bebauung der westlich angrenzenden Streuobstflächen vor. Hier waren öffentliche Spielbereiche vorgesehen, die durch die Reduzierung des Geltungsbereiches nicht mehr realisiert werden. Daher ist eine Spielfläche im zunächst relativ autark liegenden Wohngebiet erforderlich. Der städtebauliche Wettbewerb, der dem Bebauungsplanverfahren voraus ging und ein größeres Umfeld betrachtet hat, sieht weitere Spielflächen in den östlich angrenzenden Bauabschnitten vor. Wird das Wohngebiete erweitert und die geplanten zentralen Spielflächen realisiert, ist die im Geltungsbereich ausgewiesene Spielfläche nicht mehr erforderlich.

14. Aufschüttungen, Abgrabungen

Fläche für Abgrabungen

Im ursprünglichen Städtebaulichen Konzept war angedacht, von der im Bebauungsplan ausgewiesenen Platzfläche eine Straße nach Westen zu führen und weiteres Bauland zu erschließen. Da diese nun entfällt, grenzt nördlich des „WA1“ künftig öffentliche Grünfläche an. Das Bestandsgelände liegt in diesem Bereich ca. 3,0m über der EFH des nördlichsten Gebäudes des „WA1“. Um den Bewohnern dieses Gebäudes gerecht zu werden, ist innerhalb der Fläche für Abgrabungen das Gelände zwischen dem Bauland und dem angrenzenden Bestandgrundstücken harmonisch zu gestalten.

Um ein einheitliches Straßenbild zu erhalten, sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Abgrabungen nur ausnahmsweise zulässig.

„WA1“ und „WA2“: Die EFH-Höhen in den allgemeinen Wohngebieten „WA1“ und „WA2“ sind entsprechend der Topographie und den künftigen Straßenhöhen gewählt. Entsprechend soll das hängige Gelände auf die zulässige EFH-Höhe aufgeschüttet bzw. abgegraben werden können.

Entlang dem öffentlichen Feldweg im Norden und Osten des Plangebietes bzw. den angrenzenden Ackerflächen soll ein harmonischer Übergang des Geländes erfolgen.

„WA3“: Aufgrund der Topographie ist im allgemeinen Wohngebiet „WA3“ die Zufahrt in das Untergeschoss auf Straßenniveau sinnvoll. Die Gartenebene, die darüber liegen soll, bildet mit den nördlich angrenzenden Grundstücken einen harmonischen Übergang. Entsprechend dieser Zielsetzung sind Aufschüttungen bis EFH zwingend vorgeschrieben bzw. zugelassen.

Weiterhin wird über diese Zielsetzung ein gleichmäßiges Straßenbild entlang der Planstraßen „B“ und „C“ gesichert.

„WA4“: Die vorgeschriebenen Aufschüttungen im „WA4“ soll den homogenen Übergang zu den südlich angrenzenden Grundstücken regeln.

„WA5“ und „WA6“: Aufgrund des hängigen Geländes ist die Festsetzung eines Hanggeschosses unterhalb der EFH im „WA5“ und „WA6“ sinnvoll. Das Gelände muss daher in diesen Bereichen auch auf das Niveau der Fußbodenhöhe Hanggeschoss abgrabbar sein.

15. Leitungsrecht

Die mit Leitungsrecht belegte Fläche zugunsten der Stadt Sachsenheim sichert die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die angrenzende Retentionsmulde.

16. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (Schallschutz)

Der festgesetzte Lärmschutzwall entlang der Bietigheimer Straße, schützt den überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes vor den Verkehrsemissionen auf der Bietigheimer Straße.

Aufgrund der Emissionen des Schienenverkehrs werden die Orientierungswerte nachts für das gesamte Bebauungsplangebiet überschritten. Um dennoch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten müssen passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden.

17. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Um den Grundstückseigentümern möglichst große Grundstücke zur Verfügung stellen zu können, wird die öffentliche Verkehrsfläche minimal gehalten. Böschungen, die für Grenzbausteine notwendige Hinterbeton sowie Fundamente greifen hierdurch in die privaten Flächen ein und müssen geduldet werden.

18. Festsetzungen zur Grünordnung

Maßnahme 1: Erdwall

Der Erdwall im Westen des Plangebietes soll, im Zusammenhang mit dem Pflanzgebot 5, den Zugang zu den westlich vorhandenen Streuobstwiesen erschweren. Die Streuobstwiesen stellen eine ökologisch hochwertige Situation dar, die, soweit möglich, von der Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden soll.

Maßnahme 2: Streuobst

Die Anlage des Biototyps „Streuobstwiese“ dient unter anderem dem vorgezogenen Funktionsausgleich für den Artenschutz und stellt sicher, dass Verbotstatbestände nach 44(1)3 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Maßnahme 3: Beleuchtung der öffentlichen Flächen

Umweltverträgliche Beleuchtung wird für die öffentlichen Flächen festgesetzt, um den Belangen des Tierschutzes nachzukommen.

Maßnahme 4: Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung darf nur von November bis Februar erfolgen um zu gewährleisten, dass Verbotstatbestände nach 44(1)3 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung mit Pflanzbindungen sowie –geboten sichern eine ökologisch hochwertige Grünfläche, sorgen für eine qualitätsvolle straßenräumliche Gestaltung und sichern einen harmonischen Übergang des Plangebietes zur freien Landschaft. Die Bepflanzung des Lärmschutzwalls soll langfristig einen Ersatz für den Entfall des, an dieser Stelle vorhandenen, Biotops aus Gebüsch und Sträuchern darstellen. Die Bepflanzung des Erdwalls im Westen des Plangebietes soll, im Zusammenhang mit der Maßnahme 1, den Zugang zu den westlich vorhandenen Streuobstwiesen erschweren. Anforderungen an die Gartengestaltung bieten einen kleinklimatischen Ausgleich für die Versiegelung durch Bebauung.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die externen Ausgleichsmaßnahmen stellen sicher, dass Verbotstatbestände nach § 44(1)3 BNatSchG nicht erfüllt werden. Weiterhin werden die Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“ und „Arten und Biotop“ durch die Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

III.3 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden, ohne dass die individuelle Gestaltungsfreiheit der einzelnen Bauherren zu stark eingeschränkt wird. So wird die äußere Gestaltung der Gebäude sowie deren Dachgestaltung in einigen Punkten vorgeschrieben und Vorgaben zu Dachaufbauten gemacht. Um den unterschiedlichen Wünschen nach flach und stärker geneigten Dächern entgegenzukommen, werden explizit Bereiche für Satteldächer und Bereiche für Pultdächer ausgewiesen.

Um ein einheitliches, sowie harmonisches Straßenbild zu erhalten, sind Hausgruppen und Doppelhäuser sowie aneinandergebaute Garagen und Carports in Bezug auf Dachform, Dachneigung und der Höhe einheitlich zu gestalten.

Pult- und Flachdächer sind zu begrünen, um einen kleinklimatischen Ausgleich zu erreichen.

Um die Linearität der Baukörper als städtebaulich wichtiges Element zu sichern wird teilweise die Gebäuderichtung festgesetzt.

An die Gestaltung der unbebauten Flächen sowie an Einfriedungen und Stützmauern werden Anforderungen gestellt, um einer ungeordneten und diffusen Entwicklung und Gestaltung Einhalt zu gebieten.

Für Stützmauern werden aufgrund des hängigen Geländes differenzierte Höhenfestsetzungen getroffen.

Das Gelände soll zwischen den Grundstücken in den Baufeldern „WA2“ und „WA4“ weiterhin entsprechend dem Hang gestaltet werden. Die Höhe von sichtbaren Stützmauern wird daher eingeschränkt.

Um die Zielsetzung eines Wohnens über der Garagenebene nördlich der Planstraßen „B“ und „C“ zu ermöglichen, werden in diesem Bereich Stützmauern zugelassen. Die Höhe von Stützmauern entlang der übrigen Straßen ist dagegen deutlich eingeschränkt. Es soll verhindert werden, dass das Plangebiet innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nur über Stützmauern wahrgenommen wird.

Der Abstand der mit Stützmauern von den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden muss, dient der Sicherung des Hinterbetons der Bordsteine.

Aufgrund des Gartengeschosses in den Baufeldern „WA6“ und „WA7“ müssen Stützmauern unter Garagen mit Anschluss an das Gebäude zulässig sein. Auch wenn keine Garage seitlich der Gebäude vorgesehen wird, soll das Gelände in einem gewissen Umfang über Stützmauern abgefangen werden könne. Um einen einheitlichen Umgang mit dem Gelände zu sichern, werden Anforderungen an die Höhen der Stützmauern sowie den Abständen zur Straßen gemacht.

Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Garagenzufahrten sind vorgeschrieben um das abzuführende Regenwasser im Gebiet minimal zu halten.