

### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften: „Gartenstraße“

Fassung vom: 24.05.2012

Planverfahren entsprechend § 13a BauGB

Verfahrensstand: SATZUNG

#### TEXTTEIL

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB + BauNVO)

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)

TEIL III: BEGRÜNDUNGEN

## **TEXTTEIL**

### **TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- I.1 Rechtsgrundlagen
- I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 1. Art der baulichen Nutzung
  - 2. Maß der baulichen Nutzung
  - 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 4. Höhen
  - 5. Weitere Festsetzungen, Stellplätze und Garagen, Flächen für Nebenanlagen, Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen
  - 6. Grünordnung und Ausgleichsflächen
  - 7. Energetische Versorgung
  - 8. Anbindung ruhender Verkehr
- I.3 Hinweise

### **TEIL II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- II.1 Rechtsgrundlagen
- II.2 Räumlicher Geltungsbereich
- II.3 Örtliche Bauvorschriften
  - 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
    - 2.1. Dachgestaltung
    - 2.2. Dachformen
    - 2.3. Dachaufbauten
  - 3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen
  - 4. Notwendige Spielplätze
  - 5. Außenantennen
  - 6. Freileitungen
  - 7. Zahl der Stellplätze
  - 8. Müllbehälterstandorte

### **TEIL III BEGRÜNDUNGEN**

- III.1 Ziele und Zwecke der Planung
  - 1. Rechtsgrundlagen
  - 2. Allgemeines
  - 3. Städtebauliche Daten
  - 4.1. Erfordernis der Planaufstellung
  - 4.2. Erfordernis der Verfahrensart
  - 5. Lage des Planungsgebietes
  - 6. bestehendes Planungsrecht
  - 7. Städtebauliches Konzept
  - 8. Nutzung und Bebauung
  - 9. Erschließung
  - 10. Ver- und Entsorgung
  - 11. Energiekonzept
  - 12. Fachtechnische Vorabstimmung
  - 13. Grün- und Freiflächenkonzept
  - 14. E-A-Bilanz
  - 15. Weitere mögliche relevante Umweltauswirkungen
- 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. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
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)

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen ergibt sich aus dem Lageplan vom \*\*.\*\*. 2012 als Teil dieser Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

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

im Planeinschrieb werden festgesetzt:

##### 1.1 Teilgebiet 1

WB = Besonderes Wohngebiet (§ 9 (1) 5 BauGB, § 4a u. § 1 Abs. 6 BauNVO)

zulässig sind hier:

- (1) Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.
- (2) Zulässig sind
  1. Wohngebäude,
  2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
  3. sonstige Gewerbebetriebe,
  4. Geschäfts- und Bürogebäude,
  5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
  1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,

Anlagen gemäß § 4a Ziff. 2 Absätze 2 und 3 sind nicht zulässig.

Anmerkung:

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in Besonderen Wohngebieten (§ 4a BauNVO) auch Gebäude zulässig. Im Teilgebiet 1 sind neben Gebäuden in offener Bauweise auch Gebäude und bauliche Anlagen als Gebäude- Hausgruppen zulässig und gewünscht.

##### 1.2 Teilgebiet 2

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) 5 BauGB, § 4 u. § 1 Abs. 6 BauNVO)

zulässig sind hier:

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
  1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) nur Räume zulässig.

Im Teilgebiet 2 sind neben Gebäuden in offener Bauweise auch Gebäude und bauliche Anlagen als Gebäude- Hausgruppen zulässig und gewünscht.

### 1.3 Teilgebiet 3

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) 5 BauGB, § 4 u. § 1 Abs. 6 BauNVO)

zulässig sind hier:

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) nur Räume zulässig.

Im Teilgebiet 3 sind nur Gebäude und bauliche Anlagen in offener Bauweise zulässig.

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

im Planeinschrieb werden festgesetzt:

- 2.1 Grundflächenzahl GRZ
- 2.2 Zulässige Zahl der Vollgeschosse
- 2.3 Zulässige Dachneigung
- 2.4 Zulässige Dachform

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

im Planeinschrieb werden festgesetzt:

- 3.1 offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
- 3.2 offene Bauweise in der Sonderform als Hausgruppe, d.h. mit mindestens 3 verbundenen Baueinheiten
- 3.3 Die überbaubare Fläche durch Festsetzung einer Grundflächenzahl
- 3.4 Die für bauliche Nebenanlagen zulässigen Flächen sind durch farbliche Markierung der Gebietsnutzungsart ausgewiesen. Hier sind auch gärtnerische Gestaltungen, Wege und notwendige Parkplätze für Rettungsfahrzeuge sowie deren Anfahrtswege zulässig.

Weitere Parkplätze sind nur in direkter Anbindung an die Oberriexinger Straße und die Gartenstraße zulässig.

- 3.5 Stellung der baulichen Anlagen  
Die Hauptfirstrichtung ist vorgegeben durch Planeinschrieb. Bei Lageabweichung der Baugrenze darf, soweit dies städtebaulich vertretbar ist, auch die Winkelrichtung der Baugrenze als Hauptfirstrichtung angenommen werden.

#### 4. Höhen

- 4.1 Als Traufhöhe gilt, entsprechend gesetzlicher Vorgabe, der Schnittpunkt der Linie der Außenfassade mit Linie aus der äußeren Dachhaut.  
Die Traufhöhenregelung ist für die Traufen an den Hauptdachflächen anzuwenden. Sie gilt nicht für zulässige Dachaufbauten, wie Gaupen, energetische Anlagen, Wiederkehren oder untergeordnete durchlaufende Bauelemente.  
Es wird festgesetzt:  
Traufhöhe im WB (Teilgebiet 1) 258,00m bezogen auf NN-Höhe,  
Traufhöhe im WA (Teilgebiet 2) 257,25m bezogen auf NN-Höhe,  
Traufhöhe im WA (Teilgebiet 3) 259,50m bezogen auf NN-Höhe.
- 4.2 Als Firsthöhe gilt die oberste Abschlusskante eines Daches unabhängig davon ob es sich um das Hauptdach oder das Dach eines untergeordneten Bauteils handelt.  
Es wird gesetzt:  
Firsthöhe im WB (Teilgebiet 1) 264,50m bezogen auf NN-Höhe,  
Firsthöhe im WA (Teilgebiet 2) 263,25m bezogen auf NN-Höhe,  
Firsthöhe im WA (Teilgebiet 3) 265,50m bezogen auf NN-Höhe.

#### 5. Weitere Festsetzungen

- 5.1 Stellplätze und Garagen (§ 9(1)4 BauGB)  
Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen aber außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie dürfen eine Größe von maximal 0,8 der Grundstücksfläche (GRZ-Bezug) erreichen.  
Einzelne Garagen oder Carports als Nebenanlagen sind, unabhängig ob an Hauptgebäude angegliedert oder freistehend, nicht zulässig.  
Tiefgaragen sind mit mindestens 30 cm Erdüberdeckung zu versehen und zu begrünen.  
Die gesetzlich notwendig nachzuweisenden Stellplätze sind als Tiefgarage zu errichten. Für Wohneinheiten bis 90 m<sup>2</sup> ist ein Stellplatz nachzuweisen. Für Wohneinheiten mit mehr als 90 m<sup>2</sup> sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.  
Es kann auch eine Sammeltiefgarage für mehrere bauliche Einheiten errichtet werden.  
Die Zufahrt ist ausschließlich von der Oberriexinger Straße aus vorzusehen.  
Es ist ein Zuordnungsplan Stellplatz/Wohneinheit zu fertigen und dem Baugesuch beizufügen.
- 5.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB)  
Für die Müllentsorgung sind nur Sammelpunkte zulässig. Diese können als Nebenanlagen auf den entsprechenden Flächen ausgewiesen werden.  
Gerätehütten, auch verfahrensfreie Hütten, sind ausdrücklich nicht zulässig.  
Anlagen für die Tierhaltung aller Art (Zwinger o.ä.) sind nicht zulässig.
- 5.3 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9(1)13 BauGB)  
Telekommunikationslinien und stromtechnische Anlagen, ausgenommen Schaltstationen, sind unterirdisch zu verlegen

#### 6. Grünordnung (§ 9(1)15, 25a+b BauGB) und Ausgleichsflächen (§ 9(1)20, (1a) BauGB)

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

Bei Innenbereichsentwicklungsplänen sind keine Nachweise erforderlich.

Es werden weitere Bäume gepflanzt.

Außenanlagen sind gärtnerisch zu gestalten.

Bei Erreichen der maximalen Baudichte wird Fläche versiegelt. Es wird keine weitere Außenfläche genutzt und der Flächenverbrauch somit gezielt gesteuert.

6.2 Pflanzenbindung § 9(1)25b BauGB

Es sind insgesamt 18 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen. Alternativ kann auch eine Fläche mit Hecken oder Strauchbewuchs nachgewiesen werden. Diese Flächen sollen eine Gesamtmindestgröße von insgesamt 120 qm nicht unterschreiten.

Für die Artenauswahl ist die nachfolgende Pflanzliste bindend.

6.3 Pflanzenliste

Anmerkung: Die Auswahl der Laubbäume und Sträucher richtet sich nach der Liste der gebietsheimischen Gehölze in Baden-Württemberg (nachfolgend übernommen). Die Verwendung von klein- und mittelkronigen Sorten der angegebenen Gattungen ist in den gärtnerischen Anlagen gewünscht.

Pflanzliste 1 (heimische und standortgerechte Bäume)

Botanische Bezeichnung	deutscher Name
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Pflanzliste 2 (heimische und standortgerechte Sträucher)

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

Pflanzliste 3 (ortstypische Obstbaumarten)

Apfelsorten:	Birnsorten:
Hauxapfel	Alexander Lukas
Häckerapfel	Karcherbirne
Gehrsers Rambour	Nägelesbirne
Geisinger Liebling	Palmischbirne
Börtlinger Weinapfel	Williams Christ

Brettacher Gewürzluiken  
Boskoop  
Kirschen:  
Hedelfinger Riesen  
Schneiders Späte Knorpelkirsche  
Nr. 139

7. **Energetische Versorgung**  
Es wird empfohlen auf den Dächer Photovoltaik (Sonne/Energie bzw. Sonne/Wärme Koppelung). Zu errichten.  
Es besteht die Möglichkeit einer Anbindung der baulichen Anlagen an das Blockheizkraft der Stadt Sachsenheim.
  8. **Anbindung ruhender Verkehr**  
Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9(1)26 BauGB)  
Die Zufahrt zur gemeinschaftlichen Tiefgarage ist nur von der Oberriexinger Straße zulässig.
- 

### 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) abzuschleppen 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. Eingedretene 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 Regierungspräsidiums Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben.
4. **Bodendenkmale** (§ 9(6) BauGB, § 20 DSchG)

Sollten im Zuge von Bauarbeiten im Plangebiet können unbekannte Funde entdeckt werden, sind diese 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 oder alte Grenzsteine u.ä. betroffen werden.

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

#### 5. **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 80 m unter Gelände zu erwarten.

#### 6. **Oberflächenwasserbeseitigung**

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Stellflächen ist auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Nicht versickerbare Niederschlagswässer sind gepuffert dem Regenwasserkanal zuzuleiten. Für die Dimensionierung der erforderlichen Rückhalteinrichtungen gelten die für den wasserrechtlich genehmigten Teilkanalplan getroffenen Berechnungsansätze.

Niederschlagswässer von sonstigen Flächen, sowie das häusliche Schmutzwasser sind dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dachflächen müssen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden (siehe Verordnung des UVM vom 22.03.1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser).

Für das Gebiet wurde ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich. Die Entwässerung

hat die Grundsätze der Genehmigung und ihren Auflagen zu entsprechen. Die Entwässerung hatentsprechend dem örtlichen Teilkanalplan zu erfolgen.

Dem Baugesuch ist die Entwässerungsplanung beizufügen.



## TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### II.1 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)  
i. d. F . vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
i. d. F . vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
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 anderweitigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

---

**Es wird Folgendes festgesetzt:**

### II.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Lageplan vom \*\*.\*\*.2012 als Teil dieser Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

### II.3 Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften § 74 LBO)

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

Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung der Gebäude darf nur in Putz, Holz und mineralischen Werkstoffplatten ausgeführt werden. Ausnahmsweise dürfen Wandelemente in untergeordnetem Umfang auch in anderen Materialien ausgeführt werden. Großflächige reflektierende Strukturen sind nicht zulässig. Aneinander gebaute Gebäude und/oder Hausgruppen sind hinsichtlich der Materialwahl einheitlich zu gestalten.

#### 2. Dachgestaltung (§ 74(1)1 LBO)

##### 2.1 Dachneigungen

Die zulässigen Dachneigungen sind im Planteil festgesetzt.

##### 2.2. Dachformen

Zulässig sind räumliche Dächer als Sattel- oder Walmdächer. Bei untergeordneten Bauteilen sind begrünte Flachdächer zulässig.

##### 2.3. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig ab einer Dachneigung von 30<sup>0</sup>, als stehende Gauben bis max. 1/2 der Gebäudelänge.

Sie sollten einmal unterteilt sein.

Der Abstand zum Hauptfirst muss mind. 1,0 m (Ansichtsmaß), der Abstand zur Giebelwand mind. 2,5 m betragen.

Die Außenhaut der Gauben hat den Materialien des Hauptgebäudes zu entsprechen.

Die Ansichtsfläche der Gaupe (n) darf max. 1,40 m hoch sein, dies gilt für Schleppegauben.  
Bei Gaupen mit Quergiebel darf die Höhe in der Schnittlinie (Schnittfläche Seitenwand / Dachfläche) max. 1,40 m hoch sein.  
Dacheinschnitte (Loggien) dürfen insgesamt nicht länger sein als 1/2 der zugehörigen Gebäudelänge.  
Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, sofern es aus gestalterischen Gründen sinnvoll oder notwendig erscheint.

### 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.

Freistehende Windanlagen sind unzulässig

#### 3.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 . auch mit darin eingezogenen Maschen- oder Knüpfdraht bis max. 2,00 m Höhe zulässig.

Tote Einfriedungen sind bis max. 1,80 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen aus Metall- oder Metallprofilblechen sind nicht zulässig.

#### 3.3 Stützmauern

Sichtbare Stützmauern sind nur als Trockenmauern zulässig. Diese sind zu begrünen.

### 4. **Notwendige Spielplätze**

Bei Wohngebäuden, Hausgruppen oder ähnlichen für das Wohnen bestimmten baulichen Anlagen mit mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude oder baulicher Anlage ist, entsprechender gesetzlicher Vorgabe ein Spielplatz zu errichten.

Die notwendig nachzuweisenden Spielplätze dürfen auch im Rahmen einer entsprechend großen Spielplatzeinheit zusammengefasst werden.

### 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.

### 6. **Freileitungen** (§ 74(1)5 LBO)

Freileitungen aller Art sind unzulässig.

7. **Zahl der Stellplätze**

Die gesetzlich notwendig nachzuweisenden Stellplätze sind als Tiefgarage zu errichten. Für Wohneinheiten bis 90 m<sup>2</sup> ist ein Stellplatz nachzuweisen. Für Wohneinheiten mit mehr als 90 m<sup>2</sup> sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Im Zuordnungsnachweis sind die 0,5 Überhangstellplätze jeweils benachbarten Wohneinheiten zuzuweisen.

Es kann auch eine Sammeltiefgarage für mehrere bauliche Einheiten errichtet werden.

Die Zufahrt ist ausschließlich von der Oberriexinger Straße aus vorzusehen.

8. **Müllbehälterstandorte**

Müllaufstellflächen sind mit einem zu begrünenden Rankgerüst, welches mindestens 50% der ausgewiesenen Fläche überdeckt, zu versehen. Für die Bepflanzung gilt die Pflanzliste der planungsrechtlichen Festsetzungen.

## TEIL III BEGRÜNDUNGEN

### III.1 Ziele und Zwecke der Planung

#### 1. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F . vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F . vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F . vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009
5. Erl. Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, vom 01.01.2009 in Verbindung mit der Nachhaltigkeitsstrategie der Landesregierung von 2007, federführend Umweltministerium Baden-Württemberg
6. Verfügung Leitreferat Regierungspräsidium Karlsruhe vom 02.03.2009 Az.: 21-2511.3-0, zum Flächenverbrauchsnachweis

#### 2. Allgemeines

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Stadt nach Maßgabe des Baugesetzbuches und der daraus abgeleiteten Verordnungen und weiteren Landesgesetzes, insbesondere des Landesplanungsgesetzes und der Nachhaltigkeits-strategie vorzubereiten und zu leiten.

Die Stadt hat Bauleitplanung zu betreiben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bauleitplan, hier besonders der verbindliche Bauleitplan, muss den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entsprechen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, in der hier verfolgten Planungsabsicht namentlich den Flächenverbrauch zu minimieren. Gerade auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen soll eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung hierdurch gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan verfolgt durch die Intensivierung der Innenbereichsnutzung auch das Ziel eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen durch Aktivierung von Brachflächen und Baulücken zu schützen und zu entwickeln, sowie die städtebauliche Gestalt baukulturell zu verstärken und zu entwickeln.

Weiterer Hintergrund des Bebauungsplans ist die nachhaltige Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung der Stadt Sachsenheim als Wohnungsbauschwerpunkt in der Regionalplanung.

Darüber hinaus soll eine geregelte Fortentwicklung und gleichmäßige Verdichtung im erweiterten Zentrumsbereich des Stadtteils Großsachsenheim erreicht werden und die bereits als Einzelpunkte verdichteten baulichen Einheiten abgerundet werden.

Damit werden sowohl die Kriterien und Belange der Baukultur sowie die Gestaltung des Ortsbildes und die Belange des Umweltschutzes in ausreichender Weise in der Planung vereinigt.

#### 3. Städtebauliche Daten

Die Stadt Sachsenheim liegt im Nordwesten der Region Stuttgart im Landkreis Ludwigsburg. Sachsenheim besteht aus den Stadtteilen Großsachsenheim, Kleinsachsenheim, Hohenhaslach, Ochsenhausen, Spielberg und Häfnerhaslach, von denen Großsachsenheim der größte Stadtteil ist. In den 6 Stadtteilen leben knapp über 17.000 Einwohner. Sachsenheim ist im Regionalplan der Region Stuttgart als Kleinzentrum ausgewiesen und liegt laut Landesentwicklungsplan auf der

Entwicklungssachse Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim-Bietigheim-Bissingen/Besigheim – Vaihingen an der Enz (- Mühlacker).

Großsachsenheim ist über die L 1125, die B27 mit der Autobahnanschlussstelle Ludwigsburg-Nord an die A81 angeschlossen. Mit dem Bahnhof in Großsachsenheim ist Sachsenheim an die Württembergische Westbahn Bietigheim-Bissingen – Bruchsal angeschlossen; der Bahnhof dient den Regional-Express-Linien Stuttgart–Bietigheim-Bissingen–Mühlacker–Heidelberg und Stuttgart–Bietigheim-Bissingen–Mühlacker–Pforzheim–Karlsruhe sowie den Stadtbahn-Linien S5/S6 (Bietigheim-Bissingen–Mühlacker–Pforzheim–Karlsruhe–Wörth bzw. Bietigheim-Bissingen–Mühlacker–Pforzheim–Wildbad) der Stadtbahn Karlsruhe als Haltepunkt.

Naturräumlich liegt Sachsenheim inmitten der von Wein und Wald geprägten Landschaft des Strombergs.

#### 4.1. **Erfordernis der Planaufstellung**

Für das Planungsgebiet ist keine eindeutige bauplanungsrechtliche Vorgabe vorhanden. Neben den vorhandenen und nicht qualifizierten Baulinienplänen aus der Mitte des 20igsten Jahrhunderts wären Bauvorhaben entsprechend § 34 BauGB am Einfügen in ihre Nachbarschaft zu beurteilen.

Des Weiteren hat die Stadt Sachsenheim als Wohnungsschwerpunkt im Regionalplan die Pflicht nicht nur neue Baugrundstücke in neuen Baugebieten auszuweisen und vorzuhalten, sie hat entsprechend allgemein anerkannten Anforderungen aus Nachhaltigkeitsgründen auch die Forderung nach Bebauung von Baulücken und Baubrachten zu erfüllen und zu beachten.

Ein solches Areal liegt hier vor.

Hierzu hat das Bundesverwaltungsgericht in seiner ständigen Rechtsprechung ausführlich entschieden. Diese Urteilsfindungen sind in den § 13a BauGB eingegangen.

Der Erlass von städtebaulichen Satzungen ist ein „einschränkender“ Rechtsakt. Er ist verfassungsrechtlich verankert.

Dabei kommt der Abwägung von Einzelinteressen der umgebenden Nachbarschaft gegenüber gesellschaftlichen Entwicklungsinteressen und zwingenden gesetzlichen Vorgaben eine besondere Bedeutung zu weil das Baugesetzbuch und die hohen Bundesgerichte die Interessen und das Wohl der Allgemeinheit über die Interessen einzelner zur Sicherung einer klaren Entwicklungsplanung gestellt haben.

Den politischen Gremien kommt deshalb eine besondere Verantwortung und Bedeutung gerade auf kommunaler Ebene zu, falls sie die hieraus entstehenden Umsetzungspflichten nicht wahrnehmen.

Gerade dieser Pflicht will die Stadt Sachsenheim mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nachkommen.

#### 4.2. **Erfordernis der Verfahrensart**

„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern. ...“

Mit dieser Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2007 hat der Bundesgesetzgeber die Möglichkeit geschaffen Nachverdichtungen im Innenbereich bzw. die Wiedernutzbarmachung von Flächen oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung durch einen Bebauungsplan für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren abzusichern (§ 13a BauGB). Der Bebauungsplan darf dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des

§ 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

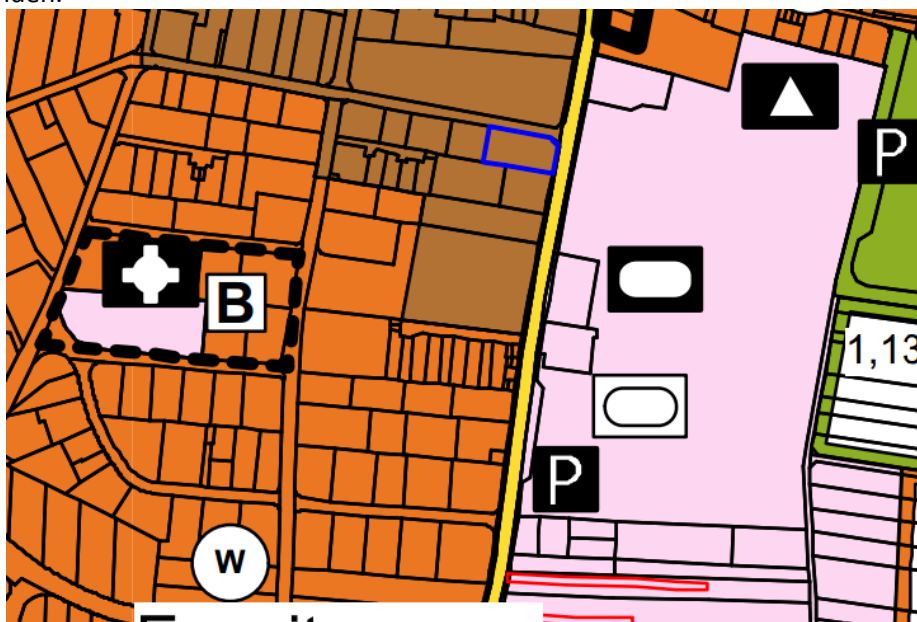
Diese Voraussetzung wird hier erfüllt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt. Eine Eingriffs- Ausgleichsberechnung entsprechend den Vorgaben der LfU ist Bestandteil der Begründung.

#### 5. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen Oberriexinger Straße und Gartenstraße in südlicher Lage zum Stadtzentrum von Großsachsenheim. Es ist ca. 5 Minuten fußläufig von der Fußgängerzone und ca. 10-12 Minuten vom Bahnhof entfernt.

Ostwärtiger Nachbar ist das Schul- und Sportzentrum mit überörtlicher Funktion. Dort sind Bushaltestellen mit weiterführender Anbindung an den Großraum Stuttgart wie das Kirbachtal vorhanden.



Das Gebiet ist im genehmigten und rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim enthalten.

Dieser weist im ostwärtigen Teil zur Oberriexinger Straße ein Mischgebiet und im westlichen Teil zur Gartenstraße ein Wohngebiet aus.

#### 6. Bestehendes Planungsrecht

Im Aufstellungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei überlappende Geltungsbereiche von Baulinienplänen, die nicht den Anforderungen an qualifizierte Bebauungspläne i.S. des Baugesetzbuches entsprechen.

Die Festsetzungen beider Pläne wurden darüber hinaus in der weiteren Vergangenheit mehrfach um mehr als 20% der Festsetzungsgrößen durch Befreiungen oder Ausnahmen ausgehebelt.

Sie sind damit i.S. der ständigen Rechtsprechung des BVerwG obsolet und ungültig.

Damit ist das Planungsgebiet in der erweiterten Nachbarschaft entsprechend § 34 BauGB als „Innenbereich“ zu beurteilen.

Im graphischen Teil des Bebauungsplans wird ein entsprechender Beurteilungsnachweis geführt.

7. **Städtebauliches Konzept**

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.  
Diese Ziele sollen durch den Bebauungsplan erreicht werden.

8. **Nutzung und Bebauung**

Es werden 3 Teilgebiete ausgewiesen.

Entlang der Oberriexinger Straße wird ein besonderes Wohngebiet festgesetzt, das neben der üblichen Wohnnutzung auch die Chance zur Ansiedelung von Büros und/oder Kleingewerbe erlaubt.

Im verbleibenden, überwiegenden Restgebiet wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die erlaubte Größe, das Maß der baulichen Nutzung, orientiert sich an der vorhandenen Nachbarschaft.

Es sind Einzelgebäude sowie Hausgruppen zulässig, welche einen höheren Flächenausnutzungsgrad bedeuten und den Anforderungen an eine Innenverdichtung nachkommen.

9. **Erschließung**

Die Erschließung erfolgt von der Oberriexinger Straße aus.

Das Baugebiet wird intern direkt erschlossen.

Die Erschließungsmaßnahmen erfolgen durch die Eigentümer selbständig.

Erschließungsbeiträge werden dadurch nicht begründet.

Es werden KAG-Beiträge begründet.

10. **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation erfolgt von der Oberriexinger Straße aus.

Die weitere Verteilung erfolgt intern innerhalb des Planungsgebietes.

Die Entsorgung des Mülls erfolgt über die vom Landkreis beauftragten Unternehmen über zu errichtende Sammelpunkte innerhalb des Plangebietes.

Im Planungsgebiet besteht die Möglichkeit des Einsatzes von Solarenergie aber auch von „Leiser“ Vertikalwindenergie bzw. Bodenthermie.

Darüber besteht die Möglichkeit eines Fernwärmeanschlusses an das im Schulzentrum vorhandene Blockheizkraftwerk.

11. **Energiekonzept**

Die Stadt Sachsenheim verfolgt ein Konzept zum erhöhten Einsatz regenerativer Energien und zur Reduzierung des Ausstoßes von Treibhausgasen.

Im Planungsgebiet ist deshalb der Einsatz von Solarenergie aber auch von „Leiser“ Vertikalwindenergie bzw. Bodenthermie gewünscht und erlaubt.

Darüber hinaus bietet die Stadt die Möglichkeit eines Fernwärmeanschlusses an das im Schulzentrum vorhandene Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Sachsenheim an.

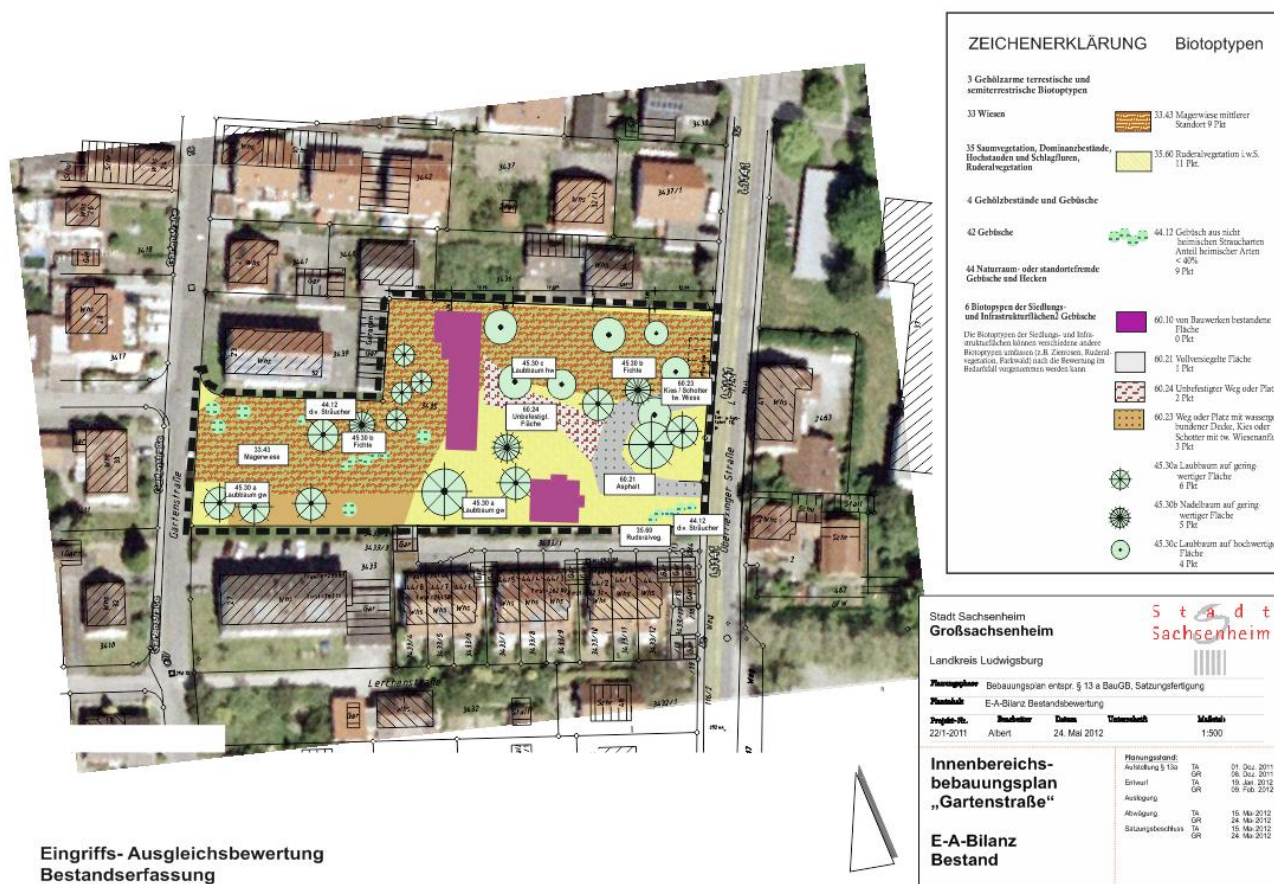
12. **Fachtechnische Vorabstimmung**

Der Bestand der baulichen Anlagen der Nachbarschaft wurde baurechtlich vorbewertet.

13. **Grün- und Freiflächenkonzept**

Aus den Festsetzungen zu notwendigen Spielplatzflächen, Müllsammelanlagen und den Pflanzgeboten ergibt sich die Erfordernis zur Erstellung eines Freiflächenkonzeptes.

14. **E-A-Bilanz**



Eingriffs- Ausgleichsbewertung Bestandserfassung

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Dies entbindet allerdings nicht davon, die erheblichen Umweltbelange zu ermitteln. Es handelt sich deshalb um eine Verfahrensbestimmung und keine inhaltliche Bestimmung.



**Bilanzbereich SACHSENHEIM Gartenstraße**

		Vor dem Eingriff			nach dem Eingriff		
1	2	3	4,00	5,00	6	7,00	8,00

**Biotwertberechnung / Bilanzierung**

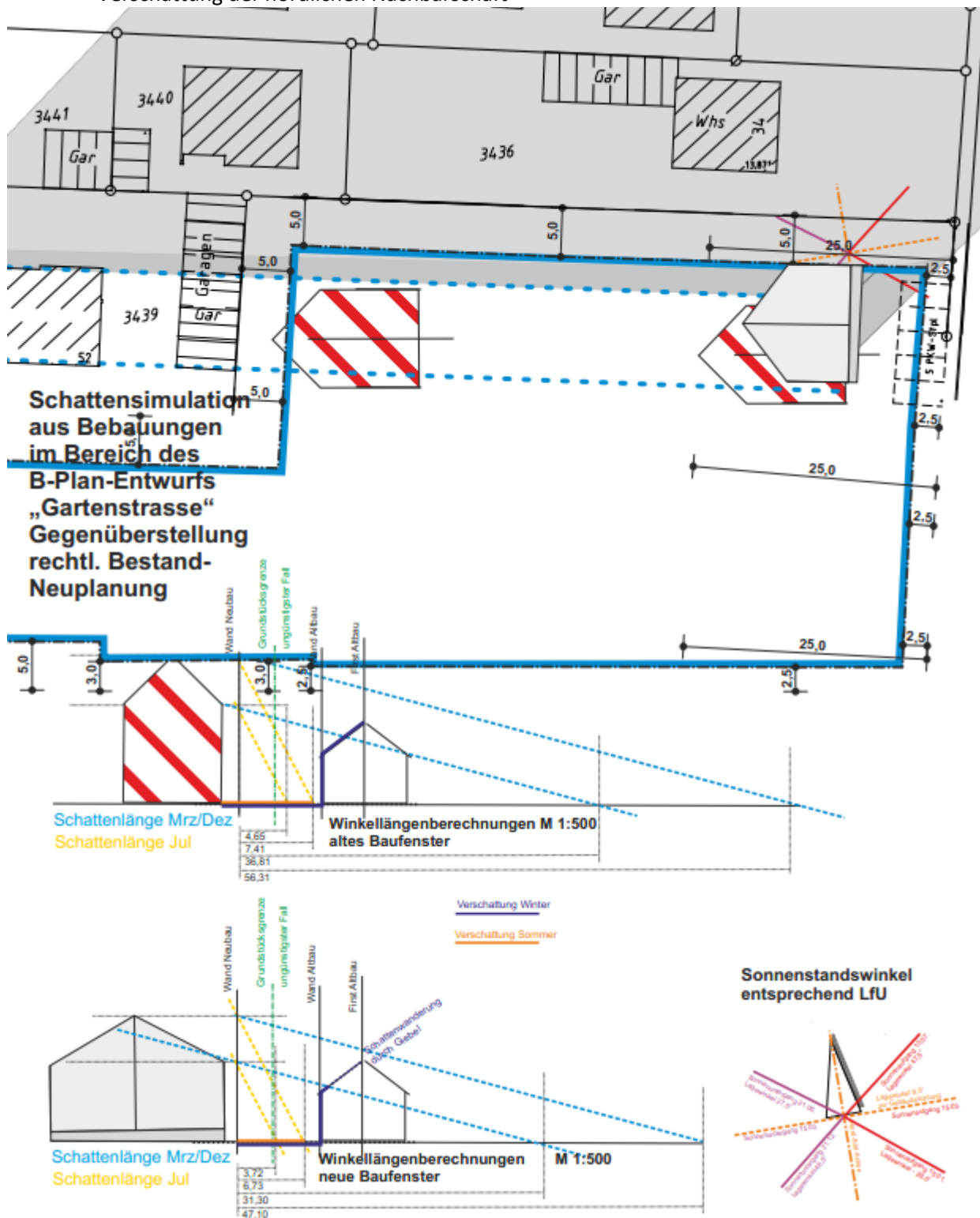
Biotopziffer	Beschreibung	Biotopwert	Fläche in qm	Bilanzwert 5=3*4	Biotopwert	Fläche in qm	Bilanzwert 8=6*7
33.43	Magerwiese	19	1180,00	22420,00			
35.60	Grasböschung - grasreiche ausd. Ruderalvegetation	11	1675,00	18425,00			
44.12	Gebüsch	9	176,00	1584,00			
60.24	Unbefestigter Weg	2	125,00	250,00			
60.23	Weg, wassergebundene Decke	3	80,00	240,00			
45.30a	Laubbaum	6	340,00	2040,00			
45.30b	Nadelbaum	5	75,00	375,00			
45.30c	Laubbaum	4	335,00	1340,00			
	Asphaltweg	0	319,00	0,00			
	vorhandene Bebauung	0	465,00	0,00			
A	Grundstück Teilgebiet 1 = 900 qm						
	davon bebaubar GRZ 0,6 = 540				0	540,00	0,00
	davon nicht bebaubar 0,2 Freifläche = 180				28	100,00	2800,00
45.30a	Laubbaum				6	40,00	240,00
44.12	Sträucher				6	40,00	240,00
	davon nicht bebaubar 0,2 Wegebau = 180				3	180,00	540,00
B	Grundstück Teilgebiet 2 = 2670 qm						0,00
	davon bebaubar GRZ 0,4 = 1068				0	1068,00	0,00
	davon nicht bebaubar 0,4 Freifläche = 1068				28	700,00	19600,00
45.30a	Laubbaum				6	200,00	1200,00
44.12	Sträucher				6	168,00	1008,00
	davon nicht bebaubar 0,2 Wegebau = 534				3	534,00	1602,00
C	Grundstück Teilgebiet 3 = 1200 qm						0,00
	davon bebaubar GRZ 0,4 = 480				0	480,00	0,00
	davon nicht bebaubar 0,2 Freifläche = 480				28	200,00	5600,00
45.30a	Laubbaum				6	120,00	720,00
44.12	Sträucher				6	160,00	960,00
	davon nicht bebaubar 0,2 Wegebau = 240				3	240,00	720,00
			4770,00	46674,00		4770,00	35230,00

Bilanzwert vor dem Eingriff	46674,00	100,00%
Bilanzwert nach dem Eingriff	35230,00	75,48%
Differenzwert	11444,00	Verschlechterung WE

Es liegt ein rd. 25% Eingriff vor. Dieser ist für eine Innenentwicklung akzeptabel, zumal hier Potentiale aus der Nutzung regenerativer Energien nicht berücksichtigt wurden.

15. Weitere mögliche relevante Umweltauswirkungen

Verschattung der nördlichen Nachbarschaft



Ausgehend von der rechtlich möglichen Bebauung aus der Bestandsbewertung ergibt sich die o.a. Verschattungssituation.

Mit den jetzt vorgesehenen Baugrößen, Maß der baulichen Nutzung, werden gegenüber der nördlichen Nachbarschaft keine Veränderungen im Schattenverlauf erzeugt.

## III.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

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

Für einen qualifizierten Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erforderlich. Diese werden hier getroffen.

#### Teilgebiet 1

*WB = Besonderes Wohngebiet (§ 9 (1) 5 BauGB, § 4a u. § 1 Abs. 6 BauNVO)*

*Anlagen gemäß § 4a Ziff. 2 Absätze 2 und 3 sind nicht zulässig.*

Der Ausschluss bezieht sich auf Vergnügungsstätten und Tankstellen. Beide Nutzungen sind im Gebiet nicht erwünscht und deshalb auszuschließen. Der Gebietscharakter und die Anforderungen daran werden aber durch die weiteren Festsetzungen erfüllt:

*Anmerkung:*

*Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in Besonderen Wohngebieten (§ 4a BauNVO) auch Gebäude zulässig.*

*Im Teilgebiet 1 sind neben Gebäuden in offener Bauweise auch Gebäude und bauliche Anlagen als Gebäude- Hausgruppen zulässig und gewünscht.*

#### Teilgebiet 2 und Teilgebiet 3

*WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) 5 BauGB, § 4 u. § 1 Abs. 6 BauNVO)*

*Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*

Der Ausschluss bezieht sich auf Verwaltungsgebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen sind im Gebiet nicht erwünscht und deshalb auszuschließen.

*Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) nur Räume zulässig.*

Der Hinweis ist zur Zulässigkeit erforderlich, da diese Nutzungen sonst ausgeschlossen sind.

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

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundflächenzahl, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, den Begrenzungen der überbaubaren Flächen (Baugrenzen „blau-schwarze Linie“), der maximal zulässigen Dachneigung, der zulässigen Dachform und den Höhenbegrenzungen sowie den gesetzlichen Bemessungsvorgaben der Baunutzungsverordnung BauNVO.

Ohne die hier getroffenen Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung nicht ausreichend qualifiziert bestimmt.

Erforderlicher Hinweis auf den graphischen Teil

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

Erforderlicher Hinweis auf den graphischen Teil

### 4. Höhen

Erforderlicher Hinweis auf den graphischen Teil.

Siehe auch Zi. 2

5. *Weitere Festsetzungen*

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

Erforderliche Zusatzfestsetzung zur Vermeidung eines Parkplatz Notstandes.

*Die gesetzlich notwendig nachzuweisenden Stellplätze sind als Tiefgarage zu errichten. Für Wohneinheiten bis 90 m<sup>2</sup> ist ein Stellplatz nachzuweisen. Für Wohneinheiten mit mehr als 90 m<sup>2</sup> sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.*

*Im Zuordnungsnachweis sind die 0,5 Überhangstellplätze jeweils benachbarten Wohneinheiten zuzuweisen.*

*Es kann auch eine Sammeltiefgarage für mehrere bauliche Einheiten errichtet werden.*

*Die Zufahrt ist ausschließlich von der Oberriexinger Straße aus vorzusehen.*

*Es ist ein Zuordnungsplan Stellplatz/Wohneinheit zu fertigen und dem Baugesuch beizufügen.*

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

Einschränkende Klarstellungsfestsetzung zu den Zulässigkeiten

4.3 *Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9(1)13 BauGB)*

Einschränkende Klarstellungsfestsetzung zu den Zulässigkeiten

6. *Grünordnung (§ 9(1)15, 25a+b BauGB) und Ausgleichsflächen (§ 9(1)20, (1a) BauGB)*

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

Klarstellungsfestsetzung aus der gesetzlichen Grundlage

6.2 *Pflanzenbindung § 9(1)25b BauGB*

Einschränkende Klarstellungsfestsetzung zu den Zulässigkeiten

6.3 *Pflanzenliste*

Naturschutzforderung zur Eindeutigkeit der Zulässigkeiten

7. *Energetische Versorgung*

Politisch begründeter Hinweis

8. *Anbindung ruhender Verkehr*

Einschränkende Klarstellungsfestsetzung zu den Zulässigkeiten

### III.3 **Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

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

Notwendig einschränkende Klarstellungsfestsetzung

2. *Dachgestaltung (§ 74(1)1 LBO)*

2.1 *Dachneigungen*

Notwendig einschränkende Klarstellungsfestsetzung

2.2. *Dachformen*

Notwendig einschränkende Klarstellungsfestsetzung

2.3. *Dachaufbauten*

Notwendig einschränkende Klarstellungsfestsetzung zum Erhalt der gebietstypischen baulichen Eigenheiten

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

3.1 *Unbebaute Flächen*

Notwendig einschränkende Klarstellungsfestsetzung

3.2 *Einfriedungen*

Notwendig einschränkende Klarstellungsfestsetzung

3.3 *Stützmauern*

Notwendig einschränkende Klarstellungsfestsetzung

4. *Notwendige Spielplätze*

Festsetzung zur Definition der gesetzlichen Grundlage

5. *Außenantennen (§ 74(1)4 LBO)*

Notwendig einschränkende Gestaltungsfestsetzung zur Vermeidung von Antennenblöcken.

6. *Freileitungen (§ 74(1)5 LBO)*

Notwendig einschränkende Gestaltungsfestsetzung

7. *Zahl der Stellplätze*

Erforderliche Zusatzfestsetzung zur Vermeidung eines Parkplatz Notstandes.

Siehe auch II.2 – 4.1.

8. *Müllbehälterstandorte*

Notwendig einschränkende Gestaltungsfestsetzung

# Verfahren Innenbereichsentwicklungsplan § 13a BauGB

- 1) Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2(1); 13a BauGB am 08.12.2011  
Feststellung des Entwurfes am 09.02.2012
- 2) Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht am 14.03.2012
- 3) Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses und der Entwurfsauslegung am 14.03.2012
- 4) Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB vom 26.03.2012  
und Auslegung gemäß § 3(2)1 BauGB zum 30.04.2012
- 5) Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB am 24.05.2012
- 6) Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht
- 7) In-Kraft-Treten

Stadt Sachsenheim  
**Großsachsenheim**



Landkreis Ludwigsburg

Planungsphase	Bebauungsplan entspr. § 13 a BauGB, Satzungsfertigung			
Planinhalt	Wohngebiet			
Projekt-Nr.	Bearbeiter	Datum	Unterschrift	Maßstab
22/1-2011	Albert	24.Mai.2012		1:500

## Innenbereichsbebauungsplan „Gartenstraße“

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ausgefertigt  
Sachsenheim, den

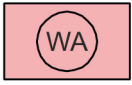
### Planungsstand:

Aufstellung § 13a	TA	01. Dez. 2011
	GR	08. Dez. 2011
Entwurf	TA	19. Jan. 2012
	GR	09. Feb. 2012
Auslegung		
Abwägung	TA	15. Mai 2012
	GR	24. Mai 2012
Satzungsbeschluss	TA	15. Mai 2012
	GR	24. Mai 2012

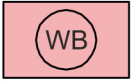
**Horst Fiedler**  
Bürgermeister

# Zeichenerklärung / Legende

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

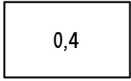


Allgemeines Wohngebiet  
(§4 BauNVO)



Besonderes Wohngebiet  
(§4a BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)



Grundflächenzahl (GRZ)  
(§19 BauNVO)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)



Baugrenze  
(§23 BauNVO)



Baulinie (Übernahme aus Altplan, nachrichtlich)  
(§23 BauNVO)



offene Bauweise  
(§22 BauNVO)

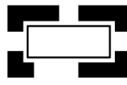


Hauptfirstrichtung

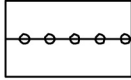


Hausgruppe

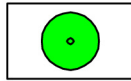
## 5. Sonstige Planzeichen



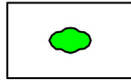
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
(§ 9(7) BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher  
Ausnutzungsgrade und Gebietscharaktere

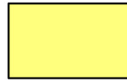


Bäume anpflanzen  
(§ 9(1)25a BauGB)



Sträucher anpflanzen  
(§ 9(1)25a BauGB)

## 4. Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen  
(§ 9(1)11 BauGB)



Geh- und Radwege  
(§ 9(1)11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung  
(§ 9(1)11 BauGB)

## Systematik der Nutzungsschablone

Nutzungsart	Zahl der max. zul. Vollgeschosse
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

# Verfahren Innenbereichsentwicklungsplan § 13a BauGB

- |   |     |            |
|---|-----|------------|
| 1) Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2(1); 13a BauGB                           | am  | 08.12.2011 |
| Feststellung des Entwurfes  | am  | 09.02.2012 |
| 2) Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht                         | am  | 14.03.2012 |
| 3) Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses und der Entwurfsauslegung         | am  | 14.03.2012 |
| 4) Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB und Auslegung gemäß § 3(2)1 BauGB | vom | 26.03.2012 |
|   | zum | 30.04.2012 |
| 5) Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB                                    | am  | 24.05.2012 |
| 6) Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht                             | am  | 19.06.2012 |
| 7) In-Kraft-Treten  | am  | 19.06.2012 |

Stadt Sachsenheim  
**Großsachsenheim**

S t a d t  
Sachsenheim

Landkreis Ludwigsburg

**Planungsphase** Bebauungsplan entspr. § 13 a BauGB, Satzungsfertigung

**Planinhalt** Wohngebiet

Projekt-Nr.	Bearbeiter	Datum	Unterschrift	Maßstab
22/1-2011	Albert	24.Mai.2012		1:500

## Innenbereichsbebauungsplan „Gartenstraße“

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Planungsstand:**

Aufstellung § 13a	TA	01. Dez. 2011
	GR	08. Dez. 2011
Entwurf	TA	19. Jan. 2012
	GR	09. Feb. 2012
Auslegung		
Abwägung	TA	15. Mai 2012
	GR	24. Mai 2012
Satzungsbeschluss	TA	15. Mai 2012
	GR	24. Mai 2012

ausgefertigt  
Sachsenheim, den

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Bauvorschriften und Bebauungspläne außer Kraft.

**Horst Fiedler**  
Bürgermeister

Ausgefertigt

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom 24.05.2012 überein.

Bebauungsplan  
Sachsenheim, den 17.07.2012



Örtliche Bauvorschriften  
Sachsenheim, den 17.07.2012



Zur Beurkundung  
Sachsenheim, den