

**TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

"KRAICHERTSWEG"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des OLG-Vertretungsänderungsgesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850),
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
3. die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58),
4. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (Gbl. S. 521) und Gesetz vom 19.12.2000 (Gbl. S. 760).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest, dieser Geltungsbereich gilt auch für die örtlichen Bauvorschriften (§ 9 Abs. 7 BauGB und § 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt, werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan -

1.1.1 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Zulässig sind die in § 6 Abs.2 Nr.1-6 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr. 1 Wohngebäude,

Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude

Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,

Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nr. 6 Gartenbaubetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7-8 und Abs. 3 nicht zulässig:
Nr. 7 Tankstellen,
Nr. 8 und Abs. 3 Vergnügungsstätten

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verb. mit Abs. 2 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO

Die Erdgeschossfußbodenhöhe bindet nur nach oben, nach unten, niederer kann abgewichen werden.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

1.2.3 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze

Die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhe (GBH) gelten von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die TH wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut gemessen.

Bei Pultdächern darf die eine Seite die festgesetzte TH, die andere Seite eine um 2,5 m höhere TH nicht überschreiten.

1.3 BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO
- nach Eintrag im Lageplan -

offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO gekennzeichnet.

1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die Gebäudeachsen der Hauptgebäude sind nur parallel zu den Baugrenzen zulässig.

1.6 NEBENANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO

1.6.1 Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze

Flächen für Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sind so zu placieren, dass sie mindestens 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.

1.6.2 sonstige Nebengebäude

Sonstige Nebengebäude sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie können ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von bis zu 1 vom Hundert der Grundstücksfläche auch auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

1.7 VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs. 2 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen im Lageplan ist unverbindlich.

1.7.1 Fahrbahn

1.7.2 Mischverkehrsfläche

1.7.3 Geh- und Fußwege, Radfahren frei

1.7.4 Feldweg

1.7.5 Parkplatz

1.7.6 Verkehrsgrünflächen

1.7.7 Zur L 1141 sind im gekennzeichneten Bereich keine Zu- und Abfahrten der Grundstücke zulässig.

1.7.8 Höhenlage der Verkehrsfläche

1.8 VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB

Umspannstation, nach Eintrag im Lageplan.

1.9 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

1.9.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

1.9.2 Straßenbeleuchtung

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

1.10 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.10.1 öffentliche Grünflächen

1.10.2 private Grünfläche

zulässig sind die bisherigen gärtnerischen und landwirtschaftlichen Nutzungen, eine Gerätehütte kann zugelassen werden. Nicht zulässig sind alle lärmempfindlichen Nutzungen, z.B. die der Freizeitgestaltung dienen, wie Schaukelgestell, Grillplatz, Sandkasten, Wochenend- oder Gartenhäuser.

1.11 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht Elektrizität nach Eintrag im Lageplan zugunsten des Versorgungsträgers.

1.12 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ, SOWIE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR MINDERUNG VON EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG

§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Auf den Flächen entlang der L 1141, der Oberriexinger Straße, sind besondere Vorkehrungen gegen Verkehrslärm notwendig. Im Baugenehmigungs- und im Kennnissgabeverfahren ist nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 eingehalten werden. Die Flächen sind dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Bei Wohngebäuden sind Schlaf- und Kinderzimmer auf die dem Lärm abgewandte Seite zu orientieren. Schallschutzfenster sind, sofern keine Hauslüftungsanlage vorhanden ist, mit einem automatischen Entlüftungsventil auszustatten, das den Schallschutz um maximal 1 dB (A) verschlechtern darf.

Auf dem Grundstück Flurstücksnummer 3380/16 sind im über dem Erdgeschoss liegenden Geschoss auf der nordwestlichen Seite (Oberriexinger Straße) und in den darüberliegenden Geschossen auf der nordwestlichen und südwestlichen Seite keine offenbaren Fenster und Türen zulässig.

Auf den übrigen Flächen im nördlichen Bereich entlang der Oberriexinger Straße mit einer Traufhöhe von maximal 5,5 m (Flst. 3380/15, 3380/14 und 3380/12) sind in den über dem 1. Obergeschoß liegenden Geschossen außer auf der der Oberriexinger Straße abgewandten Seite (Südost bzw. Ostseite) keine offenbaren Fenster und Türen zulässig.

1.13 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

1.13.1 Betonfuß: Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

1.13.2 Straßenböschungen: Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Abs. 7 LBO

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

2.1.1 Dachform und Dachneigung in Altgrad

a) Wohngebäude: Satteldach mit einer Dachneigung von 35 - 40 °.
Bei Doppelhaushälften ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

b) Hauptgebäude: geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 25 - 40 °,
flachere Dachneigungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

c) Pultdächer sind ausnahmsweise zulässig.

d) Flachdächer bis 15 ° können zugelassen werden, wenn sie mit einer Substratschicht von mindestens 0,15 m versehen und begrünt werden.

2.1.2 Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind nur Materialien in braunen oder rotbraunen Farbtönen zulässig. Reflektierende oder glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen, nicht zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten und Dachausschnitte

Dachaufbauten sind nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen. Sie sind zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird. Bei Doppelhäusern ist die Gestaltung der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen. Reflektierende oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Dachaufbauten und Dachausschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge zusammen 50 % der Dachlänge je Seite nicht überschreitet. Ihre Einzellänge darf maximal 4,25 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten und Dachausschnitte von der Giebelwand muss mindestens 1,5 m messen. Der Abstand vom First und von der Traufe muss mindestens 0,9 m betragen.

2.1.4 Fassadengestaltung

grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbtöne sind nicht zulässig.

2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und § 11 Abs. 4 LBO

Es sind nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig.

2.3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDIGUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

2.3.1 Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen

a) Lebende Einfriedigungen (Sträucher und Hecken) sind ohne Stützhilfe oder mit innenliegenden Spanndrähten und Knüpfdrahtzäunen zulässig. Die Pflanzen sind so zu placieren, dass sie in ausgewachsenem Zustand das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.

b) Entlang den öffentlichen Flächen sind tote Einfriedigungen nur zulässig, wenn sie mindestens 0,5 m abgerückt und durch Bepflanzung verdeckt sind.

2.3.2 Sichtschutzanlagen

Sichtschutzanlagen sind für Doppelhäuser bis 2,0 m Höhe entlang der Grenze zulässig. Entlang der Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten und die Höhe darf 2,0 m nicht überschreiten.

2.3.3 Müllbehälterstandplätze

Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen. Diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.3.4 Flächen für Pkw-Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten

Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluss nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand mit Fugen verlegt sowie wassergebundene Decken. Lkw-Standplätze sind jedoch flüssigkeitsdicht auszuführen.

2.4 AUSSENANTENNEN

§ 74 Abs.1 Nr. 4 LBO

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

2.5 NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

2.6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs.2 Nr. 2 LBO

Pro Wohneinheit sind folgende Stellplätze herzustellen:

1,5 Stellplätze bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 40 bis 90 m²,

2 Stellplätze bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 90 m²,

2 Stellplätze bei Einfamilienhäuser für die Hauptwohnung.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, wird abgerundet.

3. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 PFLANZGEBOTE

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Mit dem Bauantrag ist zugleich ein Pflanzplan einzureichen. Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlussabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Gemeinde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

3.1.1 Hochstämmige großkronige Laubbäume

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Baum sind 5 m² unbefestigte Fläche vorzusehen. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 5 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend. Folgende Baumarten werden dieser Forderung gerecht:

Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum L.</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Waldkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Holzbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Roteiche	<i>Quercus rubra L.</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden.

3.1.2 Pflanzgebot Gehölze

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Gehölze zu pflanzen. Die Pflanzen müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:

Sträucher:	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weißdorn, eingriffelig	<i>Crataegus monogyna</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea L.</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas L.</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides L.</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Felsenkirsche	<i>Prunus mahaleb L.</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Berg-Johannisbeere	<i>Ribes alpium L.</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina L.</i>
Kartoffel-Rose	<i>Rosa rugosa Thunb.</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Korbweide	<i>Salix minimalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana L.</i>

Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus L.*
Die Arten der Ziffer 3.1.1 können ebenfalls verwendet werden.

3.1.3 Fassadenbegrünung

Pro Baugrundstück ist zur Fassadenbegrünung mindestens ein Rankgewächs zu pflanzen und zu unterhalten. Folgende Arten können verwendet werden:

Anemonen-Waldrebe	<i>Clematis montana</i>
Clematis	<i>Clematis vitalba</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Waldgeissblatt	<i>Lonicera periclymenum L.</i>
Geissblatt	<i>Lonicera caprifolium</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Weintraube	<i>Vitis vinifera</i>

Spalierobst an der Gebäudewand ist ebenfalls zulässig.

3.1.4 Dachbegrünung

Flachdächer sind intensiv oder extensiv zu begrünen. Bei der extensiven Begrünung sind trockenheitsverträgliche und anspruchslose Stauden und Gräser zu pflanzen. Bei der intensive Dachbegrünung ist mindestens eine Substratschicht von 0,3 m erforderlich. Als Erstbepflanzung sind ein Landschaftsrasen und Gehölze vorzusehen.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

4.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kanalisation zuzuleiten.

4.2 BODENDENKMALE

Im Plangebiet sind umfangreiche jungsteinzeitliche Siedlungsreste bekannt. Ein Teil der Flächen, insbesondere in den benachbarten Bereichen, sind als Nr. 3 und 5, "Hirtenwiesen, Kraichertsweg, Semmeläcker", in die Liste der archäologischen Kulturdenkmale eingetragen.

Werden bei Baumaßnahmen weitere unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

4.3 BODENSCHUTZ UND BAUGRUND

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die § 4 und 7, wird hingewiesen.

In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Beiblatt).

Möglicherweise wurden die ehemals auf dem Flst. 2599 vorhandenen feuchten Bereiche mit Erdaushub verfüllt.

Im gesamten Plangebiet ist mit geringen Grundwasserflurabständen zu rechnen. Es werden deshalb objektbezogene Grundwassererkundungen empfohlen.

4.4 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen.

4.5 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung und Pflanzenschutzmittel oder Lärm, entstehen, die zu dulden sind.

KREIS LUDWIGSBURG
STADT SACHSENHEIM
STADTTEIL GROSSSACHSENHEIM

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

„KRAICHERTSWEG“

ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 22.05.2003/kah-bu

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER
BERATENDE INGENIEURE FÜR
BAU- UND VERMESSUNGSWESEN
GRÜN- UND STADTPLANUNG
TANNENBERGSTRASSE 43
74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN
TELEFON 07142-9532-0

1. VORBEMERKUNG

Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat mit Hinweis auf die nicht vollständige Bewältigung der Lärmproblematik – resultierend aus einer bestehenden gewerblichen Nutzung und der Zulassung einer heranrückenden Mischgebietenutzung - am 10.03.2003 beschlossen den Bebauungsplan „Kraichertsweg“ vom 17.01.2002 im Wege der einstweiligen Anordnung für die nördlich des „Anlieger Weg 1“ gelegene Fläche sowie für die Grundstücke Flurstücksnummern 2630/2, 2630/3, 2630/4, 3380/5, 3380/6, 3380/7 und 3380/8 vorläufig außer Vollzug zu setzen.

Die Stadt Sachsenheim hat daher das Büro Bender und Stahl mit ergänzenden Untersuchungen beauftragt. Das Gutachterbüro kommt in seinem Gutachten vom 21. Mai 2003 zu der Feststellung, dass für Teilbereiche des Bebauungsplans ergänzende Festsetzungen zu treffen sind. Weiterhin wurde vorgeschlagen, die bereits bisher im Bebauungsplan enthaltene Lärmschutzwand entlang der Oberriexinger Straße, die der Einhaltung der Lärmrichtwerte im Plangebiet bei gleichzeitigem Vollbetrieb der Fa. Tenta GmbH dient, teilweise zu erhöhen und um ein abknickendes Stück parallel (Grenzabstand 2,5 m) zum Flst. Nr. 3391 zu verlängern. Die Errichtung der Lärmschutzwand sowie verschiedene Maßnahmen im Bestand sind Bestandteil einer städtebaulichen Vereinbarung mit der Fa. Tenta. Mit diesen Maßnahmen und der Festsetzung zusätzlicher Schallschutzvorkehrungen an den Baukörpern kann die Einhaltung der Lärmrichtwerte im gesamten Planungsgebiet sichergestellt werden.

Die Stadt Sachsenheim beabsichtigt aus Rechtsicherheitsgründen einen Bebauungsplan "Kraichertsweg" im Stadtteil Großsachsenheim neu aufzustellen und die Lärmschutzwand wie im Gutachten des Büro Bender + Stahl (Stand 21. Mai 2003) beschrieben zu verändern. Dabei werden alle wesentlichen Festsetzungen des alten Bebauungsplans übernommen und durch neue Festsetzungen ergänzt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Ein zusätzlicher Eingriff durch die Bebauungsplanänderung entsteht nicht, die Eingriffs/Ausgleichsthematik wurde bereits im alten Bebauungsplanverfahren bewältigt.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Im Zusammenhang mit den Beratungen über die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde die Möglichkeit diskutiert, im Bereich der Oberriexinger Straße und des Kraichertsweges in Großsachsenheim ein Mischgebiet auszuweisen.

Nachdem von zwei örtlichen Gewerbetreibenden Interesse an etwas größeren Flächen bekundet wurde und für eine Parzelle bereits ein seither zurückgestelltes Baugesuch für die Erweiterung eines Wohnhauses vorliegt, ist ein Bebauungsplan erforderlich. Er soll die verschiedenen Interessen aufeinander abstimmen und die Bebauung des Bereiches ermöglichen.

Zwischenzeitlich sind Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits fertiggestellt oder im Bau. Nachdem der VGH den Bebauungsplan „Kraichertsweg“ vom 17.01.2002 für Teilbereiche außer Vollzug gesetzt hat, soll durch die Neuaufstellung schnell Rechtssicherheit für weitere bzw. laufende Bauvorhaben erreicht werden.

3. ÜBERGEORDNETE ZIELSETZUNG

Die Fläche ist in der geplanten Fortschreibung zum Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche ausgewiesen, daran schließen sich im Süden weitere Wohnbauflächen, im Osten weitere Mischgebiets-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen an.

Cityring und Ortsentlastungsstraße entsprechend dem derzeitigen Diskussionsstand und den letzten Entscheidungen hierzu. Im Plangebiet ist mit umfangreichen jungsteinzeitlichen Siedlungsfunden zu rechnen. Weitere übergeordnete Planungen sind nicht bekannt.

4. GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan dargestellt. Er umfaßt die für die Bebauung vorgesehenen Flächen zwischen der L 1141, der Oberriexinger Straße, dem Kraichertsweg und dem geplanten Cityring. Er orientiert sich dabei an den Flurstücksgrenzen, bzw. im Bereich des Flst. 2510 an einer Verlängerung der benachbarten Grenzen. Die randlichen Verkehrsflächen wurden miteinbezogen, um die notwendigen Änderungen mit darstellen zu können.

5. EINFÜGEN IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG

Westlich des Plangebietes sind die Flächen durch den seit dem 01.06.1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hanfgraben II“ erfasst, der im südlichen Bereich ein Mischgebiet und im nördlichen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorsieht. Hier hat sich im südlichen Bereich eine Wohnbebauung verwirklicht, im nördlichen Bereich sind Erweiterungen der Holzverarbeitenden Betriebe vorhanden.

Die Flächen östlich der Gartenstraße sind vermutlich dem unüberplanten Innenbereich zuzuordnen und werden ebenfalls teils gemischt, teils gewerblich genutzt. Die nordöstlichen Flächen sind durch die Sportanlagen der Stadt belegt.

Die übrigen östlichen Flächen sind vermutlich dem unüberplanten Außenbereich zuzuordnen. Hier befinden sich entlang des Kraichertsweges teils Wohngebäude, teils landwirtschaftliche Gebäude. In der Verlängerung des Anliegerweges 1 ist ein Bereich mit einer gärtnerischen Nutzung vorhanden.

Die südlichen Flächen der freien Feldflur sind ebenfalls dem unüberplanten Außenbereich zuzuordnen.

6. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

6.1 Allgemeines

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. allgemeine Vorprüfung nach § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (UVPG) i.V.m. den Nummern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist nicht vorgeschrieben.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist aber auch zu prüfen, ob durch die Planungen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Ein Eingriff ist grundsätzlich immer dann anzunehmen, wenn die Errichtung baulicher Anlagen in der freien Landschaft durch die Planungen ermöglicht wird. Es ist darzulegen, ob die Eingriffe vermeidbar sind, ob eine Minimierung des Eingriffs möglich ist oder wie Eingriffe ausgeglichen oder entsprechender Ersatz geschaffen werden kann.

Entsprechend den Arbeitshilfen zur Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung des Landratsamtes Heilbronn vom 15.11.1999, werden die einzelnen Zustände drei Wertstufen zugeordnet:

- Wertstufe 1 = von besonderer Bedeutung,
- Wertstufe 2 = von allgemeiner Bedeutung,
- Wertstufe 3 = von geringer Bedeutung.

Wird eine Fläche durch den Eingriff um eine Wertstufe abgewertet, ist der Eingriff als erheblich bzw. nachhaltig anzusehen. Als Ausgleich müßte eine gleich große Fläche um eine Wertstufe erhöht oder eine halb so große Fläche um zwei Wertstufen erhöht werden.

Mit Ausnahme des Schutzgutes Boden kann bei der Festlegung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen eine Kompensationsmaßnahme (-fläche) für ein Schutzgut auch zur Kompensation anderer Schutzgüter verwandt werden. Das Schutzgut Boden ist als Sonderfall zu betrachten. Bei erheblichen Beeinträchtigungen von Böden mit besonderer Bedeutung für

den Naturschutz (Wertstufe 1) sind im Verhältnis 1:0,5 Kompensationsmaßnahmen durchführen. Bei einer Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 2) soll das Verhältnis 1:0,3 betragen. Als Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung kommt primär nur die Entsiegelung von Flächen in Frage. Diese Flächen sind jedoch in der Regel im Plangebiet oder in der Umgebung nicht vorhanden. Beim Schutzgut Flora/Fauna ist nur der Verlust von Biotopen mit allgemeiner und besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz kompensationspflichtig. Der Verlust von Biotopen mit geringer Bedeutung ist nicht zu berücksichtigen.

In der Abwägung muss die Stadt beim Beschluss des Bebauungsplanes den vorgefundenen Zustand von Natur und Landschaft benennen. Sie hat Erwägungen darüber anzustellen, ob und wie sich die festgestellten voraussichtlichen Eingriffsfolgen sachgerecht bewältigen lassen. Kommt sie aufgrund der Untersuchungen zu der Erkenntnis, dass sich die von der Planverwirklichung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten vermeiden oder durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen mindern oder kompensieren lassen, so hat sie diesen Umstand in ihrer Abwägung einzustellen. Einen abstrakten Vorzug vor anderen Belangen haben die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes nicht, eine Zurückstellung der Belange kommt aber auch nur zu Gunsten entsprechender gewichtiger anderer Belange in Betracht. Die Gemeinde muss die Belange, die sie für vorzugswürdig hält, präzise benennen und muss - auch wenn sie diese gegenläufigen Belange zu Recht als gewichtig einschätzen darf - dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung tragen.

6.2 Bestand

Die Flächen zwischen der Oberriexinger Straße und dem Kraichertsweg sind Teil der fruchtbaren Hochfläche zwischen Sachsenheim und dem Enztal im Süden. Die Strukturen im nördlichen Bereich deuten darauf hin, dass es sich um Reste des ehemaligen Ortsrandes handelt.

Die Flächen südlich des Feldweges auf Flurstück 2498 werden intensiv ackerbaulich genutzt. Hier sind bis auf die grasbewachsenen Ränder der begleitenden Feldwege keine höheren Pflanzen vorhanden. Die Flächen nördlich davon weisen eine interessante Mischung aus Hausgärten und Obstwiesen aus.

Die Kartierung findet sich in Anlage 2 zur Begründung. Aus ihr ergeben sich folgende Flächen:

asphaltierte Verkehrsflächen	0,554 ha
Ackerflächen	2,920 ha
Wiesenflächen, Grasränder und Graswege	0,242 ha
Wiesen, Obstwiesen, Hausgärten	0,534 ha

Das Gelände fällt leicht von seiner südöstlichen Ecke mit etwa 255 mÜNN nach Westen und Norden ab und erreicht im Norden mit 251 mÜNN seinen tiefsten Punkt.

6.3 Wasserhaushalt

6.3.1 Bestand und Bewertung

Vermutlich gab es im Bereich des Feldweges 2498 eine leichte Senke, in der sich bei Regenfällen das Wasser sammelte, zumindest deuten die Erzählungen der Eigentümer darauf hin. Auch die ein oder andere Mulde wird vorhanden gewesen sein, die oberflächlich abfließendes Regenwasser nach Norden entwässert hat. Durch den Bau der Oberriexinger Straße und der anschließenden Besiedlung nördlich davon in den letzten Jahrzehnten ist von dieser Struktur nichts mehr vorhanden. Natürliche Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Versickerungs- und Verdunstungspotenzial der Flächen ist aufgrund ihrer ackerbaulichen Nutzung und der stark lehmhaltigen Böden als eher gering einzustufen, der größte Teil des Niederschlagswassers fließt oberirdisch ab und in verschiedenen Dolen der Kanalisation zu. Die Bedeutung für den Wasserhaushalt ist eher gering und daher Wertstufe 3

6.3.2 Eingriff und Vermeidung

Es erfolgt ein Eingriff in den Wasserhaushalt, indem der Wasserabfluss verändert wird. Durch die Versiegelungen wird das Versickerungs- und Verdunstungspotential fast vollständig verändert. Die zwar nur geringe aber dennoch vorhandene Versickerung und Verdunstung der natürlichen Böden wird unterbrochen. Der Eingriff ist nicht vermeidbar.

6.3.3 Minimierung und Ausgleich

Aufgrund der fehlenden Vorflut und der geplanten Nutzungen ist eine oberirdische Ableitung des Traufwassers nahezu unmöglich. Eine Minimierung, z.B. durch größere unversiegelte Flächen, ist nicht möglich, da die Flächen intensiv genutzt werden sollen, um einen weiteren Landschaftsverbrauch vorzubeugen.

6.4 Flora und Fauna (Biotoppotenziale)

6.4.1 Bestand

Das Plangebiet wurde im südlichen Bereich bisher intensiv ackerbaulich genutzt. Die Flächen werden nur durch einige grasbewachsene Randstreifen entlang der Feldwege oder der Verkehrsflächen unterbrochen. Im nördlichen Bereich haben sich einige alte Obstbäume erhalten, die Flächen um das bestehende Gebäude 69 herum werden als Hausgarten genutzt, hier sind auch standortfremde Nadelbäume zu finden. Die Flächen sind durch die benachbarten Nutzungen beeinträchtigt.

Die Ackerflächen und die versiegelten Flächen haben eine Wertstufe 3 (**3,47 ha**), die Wiesenflächen und der Hausgarten sind auch aufgrund des teilweisen standortfremden Baumbestandes eher der Wertstufe 2 (**0,77 ha**) zuzuordnen.

6.4.2 Eingriff und Vermeidung

Es erfolgt eine Überbauung der artenarmen Ackerstandorte, dieser Fläche wird somit die potenzielle Entwicklungsmöglichkeit genommen, da die Bebauung in der Regel für sehr viele Jahre und Jahrzehnte Bestand hat. Der Eingriff besteht hier vor allem im Verlust der für manche Arten wichtigen Freiflächen. Außerdem wird eine Siedlungstätigkeit weiter in die freie Landschaft hineingetragen, die auch Störwirkungen auf die benachbarten Biotopeinheiten ausüben kann. Der Eingriff besteht hier vor allem im Verlust der Obstwiese und weiterer Wiesen- und Grasflächen mit insgesamt **0,77 ha**. Die Struktur der Obstwiesen ist nicht zu erhalten, denn selbst wenn einige Obstbäume in die geplanten Gartenanlagen integriert werden, so nimmt die Wertigkeit aufgrund der größeren Störwirkung durch die umgebenden Nutzungen ab. Ein größerer Rest der Obstwiese konnte auf Wunsch des Eigentümers erhalten werden. Beim Schutzgut Flora/Fauna ist nur der Verlust von Biotopen mit allgemeiner und besonderer Bedeutung kompensationspflichtig, daher ist im vorliegenden Fall der Verlust von intensiv genutzter Ackerfläche (**2,92 ha**) und dem damit verbundenen Verlust an Freiraum auch aufgrund der ortnahen Lage des Baugebietes kein erheblicher Eingriff. Die Eingriffe in die relevanten Biotopbereiche sind insgesamt nicht vermeidbar, es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **0,77 ha**.

6.4.3 Minimierung und Ausgleich

Die Eingriffe können jedoch durch die vorgesehenen Pflanzgebote auf den Bauflächen (großkronige Bäume, einzelne Gehölze, extensive Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen) und durch die festgesetzten privaten Grünflächen teilweise kompensiert werden. Die private Grünfläche behält weiterhin die Wertstufe 1 und geht mit (**0,10 ha**) in die Bewertung ein. Bei den Bauflächen (**2,67 ha**) ist davon auszugehen, dass 40% der Fläche (**1,07 ha**) als Hausgarten genutzt wird und - entsprechend den Pflanzgeboten bepflanzt - die Wertstufe 2

erreicht. Die übrigen öffentlichen Grünflächen (**0,25 ha**) sind der Wertstufe 2 zuzuordnen. Beim Schutzgut Flora/Fauna sind Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle vorgesehen.

6.5 Landschaftsbild und Erholung

6.5.1 Bestand

Das Landschaftsbild in seiner ursprünglichen Ausprägung ist nicht mehr vorhanden, denn vermutlich wurden die ehemals vorhandenen Strukturen im Rahmen der Feldbereinigungen entfernt. Trotzdem wird die leicht bewegte Landschaft als harmonisch empfunden. Der Landschaftsraum ist für die Erholungssuchenden aus den benachbarten Wohngebieten von Bedeutung.

6.5.2 Eingriff und Vermeidung

Die Bebauung und die Erdbewegungen führen zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die Bereiche für die ortsnahe Erholung werden eingeschränkt. Vermeidbar ist der Eingriff nicht.

6.5.3 Minimierung und Ausgleich

Der Kraichertsweg soll in seiner Funktion erhalten bleiben, sodass er auch weiterhin der Erholung zur Verfügung steht. Weitere Erholungsbereiche sind im Anschluss durch die nördlich gelegenen Sportanlagen und deren begleitendes Wegenetz gegeben.

Das Landschaftsbild wird nach der Bebauung in veränderter Form wieder vorhanden sein. Eine Eingrünung ist allerdings nur unvollständig möglich, da die Randbereiche durch die Verkehrsflächen gebildet werden, welche die angrenzenden Bereiche ebenfalls erschließen sollen.

6.6 Klima und Immissionen

6.6.1 Bestand

Wie bei allen vegetationsfreien oder vegetationsarmen Standorten, handelt es sich um Kaltluftentstehungsgebiete. Die Kaltluft fließt den vorhandenen Siedlungsflächen zu, wird aber durch die derzeitigen Verkehrsflächen verwirbelt und so in ihrer Wirksamkeit für die Stadt stark eingeschränkt.

Im Plangebiet sind störenden Verkehrslärmimmissionen zu erwarten, eine Vorausschätzung der Immissionswerte in Anlage 1 zur Begründung ergab, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) im unmittelbaren Nahbereich der Oberriexinger Straße zukünftig nicht eingehalten werden können. Da keine aktiven Maßnahmen möglich sind, wurden passive Maßnahmen festgesetzt.

Auch die Firma Tenta Holzbearbeitungswerke verursacht Lärmimmissionen, die im Vollbetrieb die Orientierungswerte weit übersteigen. Im Normalbetrieb sind durch die bereits in der Baugenehmigung vorgesehenen Auflagen die Werte einzuhalten.

Die Flächen sind aufgrund ihrer allgemeinen Bedeutung für den Naturhaushalt und der normalen Vorbelastung der **Wertstufe 2** zuzuordnen.

6.6.2 Eingriff und Vermeidung

Durch die Bebauung verändert sich das Kleinklima, z.B. durch die Abgabe von Luftbeimengungen mit Folgen für den Strahlungshaushalt, vermehrte sommerliche Wärmebelastung durch die verminderte nächtliche Abkühlung, externe Energiezufuhr und die verringerte Verdunstung, Entstehung von Wärmeinseln durch veränderten Wärmeumsatz und die Behinderung natürlicher Luftbahnen.

Auswirkungen auf das Kleinklima der benachbarten Flächen, insbesondere der östlich angrenzenden Flächen sind zu erwarten, aber als verkräftbar einzustufen. Auswirkungen auf die Ortslage der Stadt Sachsenheim sind durch die Topografie und die trennende Wirkung der L 1141 eher ausgeschlossen. Der Eingriff ist daher eher gering, aber dennoch nicht vermeidbar.

6.6.3 Minimierung und Ausgleich

Eine gute Wärmedämmung der Gebäude reduziert die Auswirkungen auf das Klima. Im Sinne der lokalen Agenda 21 wäre es wünschenswert, die Gebäude in einer Niedrigenergiebauweise auszuführen, dies ist jedoch aufgrund der großen Spannweiten im gewerblichen Bereich nur eingeschränkt möglich.

Die Pflanzgebote mit großkronigen Bäumen tragen zum Ausgleich der versiegelten Flächen bei. Ein vollständiger Ausgleich wäre durch eine intensive Fassadenbegrünung und weitgehend unversiegelte Parkplatzflächen möglich. Dieses ist jedoch aus architektonischen, jenes aus Kostengründen derzeit nicht realisierbar.

6.7 Boden

6.7.1 Bestand

Der Untergrund besteht aus Löß und Lößlehm. Durch die intensivierete landwirtschaftlich Nutzung hat sich in den letzten Jahrzehnten ein Ackerboden ergeben. Der Oberboden weist vermutlich aufgrund der ackerbaulichen Nutzung nur eine sehr geringe Mächtigkeit aus. Der Boden hat unter den versiegelten Flächen die Wertstufe 3 (**0,55 ha**), ansonsten ist er der Wertstufe 2 (**3,70 ha**) zuzuordnen.

6.7.2 Eingriff und Vermeidung

Durch die Erdarbeiten und durch die folgende Bebauung und Nutzung als Hof-, Lager- und Nebenflächen wie Parkplätze und Verkehrsflächen, gehen alle natürlichen Bodenfunktionen verloren. Die Versiegelungen, Verdichtungen und Umschichtungen führen zum Verlust aller Bodenfunktionen. Für die Verkehrsflächen werden etwa **0,67 ha** zusätzlich benötigt. Bei den Bauflächen mit einer GRZ von 0,4 ist davon auszugehen, dass lediglich die vorgeschriebenen 40 % der Grundstücksfläche weitgehend unversiegelt bleiben und wieder natürliche Bodenfunktionen entwickeln können, die zusätzliche Versiegelung somit **1,22 ha** beträgt. Bei den Bauflächen mit einer GRZ von 0,6 liegt der Grünflächenanteil mit **0,19 ha** bei ca. 30 %, die zusätzliche Versiegelung beträgt demnach **0,45 ha**. Insgesamt werden **3,70 ha** Acker- und Wiesenflächen von den Bauarbeiten direkt und indirekt beeinträchtigt davon sind **2,34 ha** als Totalverlust zu buchen. Der Eingriff ist nicht vermeidbar.

6.7.3 Minimierung und Ausgleich

Ein Erdmassenausgleich wird angestrebt und ist, da die Höhenlage der geplanten Verkehrsflächen nicht wesentlich verändert werden soll, auch auf den privaten Grundstücksflächen möglich.

Ein teilweiser Ausgleich innerhalb des Plangebietes wäre möglich, wenn eine möglichst große Fläche wenigstens teilweise wieder natürliche Bodenfunktionen entwickeln kann. Dies wäre möglich, wenn die großen Parkplatzflächen wenigstens teilweise als Rasenpflaster ausgebaut würden. Eine zeitliche Verzögerung ergibt sich daraus, dass ein Teil der Flächen derzeit vermutlich nicht in Anspruch genommen wird und deshalb als begrünte Fläche übrig bleibt. Entsiegelungen sind im Plangebiet selbst nicht möglich. Für einen vollständigen Ausgleich müssten streng genommen **2,34 ha** entsiegelt werden. Das ganze Gebiet der Stadt Sachsenheim weist jedoch kaum unnötig versiegelte Flächen auf, und schon gar keine in dieser Größenordnung. Selbst regional sind diese Flächen nicht aufzutreiben. Das Schutzgut Boden ist demnach als Sonderfall zu betrachten. Entsprechend dem Grundsatz, dass bei erheblichen Beeinträchtigungen von Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1:0,3 durchführen sind, erreicht dieser reduzierte Ansatz einen Kompensationsbedarf von **0,70 ha**. Mit diesem reduzierten Ansatz müssen des

weiteren die, von den Bauarbeiten beeinträchtigte, potentielle Grünflächen in einer Größenordnung von **0,41 ha** wieder auf die Wertstufe 2 gehoben werden. Der Flächenbedarf liegt demnach bei **1,11 ha**. Unter Berücksichtigung der noch anrechenbaren Flächen der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der nichtversiegelten Grundstücksflächen im Plangebiet von **0,74 ha** (1,51 ha abzgl. der anrechenbaren Flächen beim Schutzgut Flora/Fauna von 0,77 ha) wird eine Teilkompensation von beim Schutzgut Boden erreicht. Ein vollständiger Ausgleich ist nicht möglich.

6.8 Eingriffs-Ausgleichs-Flächenbilanz

Bei der Flächenbilanz werden bei den quantitativ erfass- und bewertbaren Schutzgüter Boden und Flora/Fauna der Kompensationsbedarf ermittelt und den Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Während des Baubetriebes verlieren weitgehend alle Flächen einen Grossteil ihrer Funktionen. Sie werden somit auf die niedrigste Wertstufe zurückgesetzt. Entsprechend dem Wertstufenverlust wurde der Flächenbedarf ermittelt und nachfolgend dargestellt. Beim Schutzgut Boden wird zusätzlich noch mit einem reduzierten Ansatz von 0,3 gearbeitet.

Tabelle 1: Bestand und Kompensationsbedarf

	Fläche in ha	Wertstufe	Abwertung	Kompensationsbedarf in ha
Versiegelte Flächen (Boden)	0,55	3→3	0 Wertstufen	
Ackerflächen (Boden)	2,92	2→3	(-) 1 Wertstufe, Faktor 0,3	0,88
Wiesen, Obstwiesen, Gärten (Boden)	0,78	2→3	(-) 1 Wertstufe, Faktor 0,3	0,23
Wiesen, Graswege (Flora/Fauna)	0,24	2→3	(-) 1 Wertstufe	0,24
Obstwiesen (Flora/Fauna)	0,53	2→3	(-) 1 Wertstufe	0,53
Endsumme				1,88

Nach Beendigung des Baubetriebes stellt sich bei einem Teil der Flächen die ursprüngliche Funktion wieder ein. Des weiteren werden Grün- bzw. Biotopflächen neu geschaffen. Entsprechend dem Wertstufengewinn wurden die anrechenbaren Flächen ermittelt und nachfolgend dargestellt.

Bei den Bauflächen im Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 ist ein Hausgartenanteil von 40% angesetzt. Beim Mischgebiet mit GRZ 0,6 (Lebensmittelmarkt) sind die Grün- und Versiegelungsflächen gesondert aufgeführt.

Tabelle 2: Planung und Kompensationsflächen

	Fläche in ha	Wertstufe	Anhebung	anrechenbare Fläche in ha
Ausgleich innerhalb des Plangebietes				
Verkehrsflächen versiegelt	1,22	3→3	0 Wertstufen	
Verkehrsgrünflächen	0,22	3→2	(+) 1 Wertstufe	0,22
öffentliche Grünflächen	0,03	3→2	(+) 1 Wertstufe	0,03
Bauflächen Baugebiet (GRZ 0,4)	2,03	3→2, Faktor 0,4	(+) 1 Wertstufe	0,81
Vers./teilv. Fläche Baugebiet (GRZ 0,6)	0,45	3→3	0 Wertstufen	
Grünflächen Baugebiet (GRZ 0,6)	0,19	3→2	(+) 1 Wertstufe	0,19
private Grünfläche	0,10	3→2	(+) 1 Wertstufe	0,10
Zwischensumme				1,35
Ausgleich ausserhalb des Plangebietes				
Ausgleichsfläche	0,08	3→1	(+) 2 Wertstufen	0,16
Endsumme				1,51

6.9 Beurteilung des Eingriffs und der Ersatzmaßnahmen, Abwägung

Die Planungen beinhalten Eingriffe, die in einigen Teilbereichen nicht oder nicht vollständig ausgleichbar sind. Die Eingriffe wurden soweit als möglich minimiert. Insgesamt gesehen, sind die Eingriffe jedoch notwendig und sinnvoll, um weitere Wohnbauflächen zu ermöglichen, die Erweiterung der ansässigen und nördlich angrenzenden Betriebe zu gewährleisten und die Lebensmittelversorgung sicherzustellen.

Um die qualitativen Einbußen im Bereich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auszugleichen, sind als Ersatzmaßnahmen vorgesehen (0,08ha) 800 m² von den bisher intensiv nutzbaren Flurstücken 3146, 3147, 3157 oder 3158 zu erwerben und nur noch extensiv zu bewirtschaften. Die Flurstücke sind derzeit kurzfristige Ackerbrachen, die einmal im Jahr gemäht werden. Sie sollen aufgrund der benachbarten Schilfbestände als Puffer zu diesen Flächen wirken. Ein Erwerb erscheint nicht ausgeschlossen.

7. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG UND SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Die Flächen entlang der Oberriexinger Straße eignen sich nur bedingt zur Wohnnutzung, dagegen sind sie für eine wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzung ideal. Durch die Verkehrsuntersuchung im Zusammenhang mit der Ortsentlastungsstraße Sachsenheim-Sersheim vom Herrn Maurmaier vom März 1998 wurde die starke Bedeutung der Oberriexinger Straße aufgezeigt, die auch in Zukunft eher steigen wird.

Da bereits Interesse an einer größeren gewerblichen Fläche bestand, wurden die Festsetzungen im südwestlichen Bereich auch so ausgebildet.

Die Flächen wurden aber auch mit Rücksicht auf die benachbarten Nutzungen, gewerbliche Flächen im Nordwesten und Sportflächen im Nordosten, als Mischflächen ausgewiesen. Auch die überbaubaren Grundstücksflächen der übrigen Grundstücke berücksichtigen, dass sowohl gewerbliche Nutzungen, als auch Wohnnutzung möglich ist und nicht ein Übergewicht in die eine oder andere Richtung entsteht.

Die Festsetzungen orientieren sich an einem zweigeschossigen Bauwerk, mit Rücksicht auf preiswertere Wohnformen für Familien wurden auch Pultdächer zugelassen. Auf der größten Baufläche scheint eine eineinhalbgeschossige Bauweise ausreichend. Im mittleren Bereich entlang der Oberriexinger Straße wurden auch dreigeschossige Gebäude zugelassen, um Bürogebäude zu ermöglichen und den Lärmschutz für die angrenzenden Grundstücke zu verbessern.

Berücksichtigt wurde auch die vorhandene Bebauung und im nördlichen Bereich der Wunsch eines Eigentümers nach der dauerhaften Sicherung seines gärtnerisch genutzten Grundstücks.

Um der Firma Tenta auch die Möglichkeiten eines Vollbetriebes zu erhalten, wurde eine Lärmschutzwand auf dem Firmengelände vorgesehen und die Gebäudehöhe der angrenzenden Gebäude reduziert sowie die Dachgeschossfenster beschränkt.

Zusätzlich werden passive Lärmschutzmaßnahmen nach § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, welche vorschreiben, dass auf den Flächen entlang der L 1141, der Oberriexinger Straße, besondere Vorkehrungen gegen Verkehrslärm notwendig sind. Im Baugenehmigungs- und im Kenntnisgabeverfahren ist nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 eingehalten werden. Die Flächen sind dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Bei Wohngebäuden sind Schlaf- und Kinderzimmer auf die dem Lärm abgewandte Seite zu orientieren. Schallschutzfenster sind, sofern keine Hauslüftungsanlage vorhanden ist, mit einem automatischen Entlüftungsventil auszustatten, das den Schallschutz um maximal 1 dB (A) verschlechtern darf.

Weiterhin sind auf dem Grundstück Flurstücksnummer 3380/16 im über dem Erdgeschoss liegenden Geschoss auf der nordwestlichen Seite (Oberriexinger Straße) und in den darüber liegenden Geschossen auf der nordwestlichen und südwestlichen Seite keine offenen Fenster und Türen zulässig.

Auf den übrigen Flächen im nördlichen Bereich entlang der Oberriexinger Straße mit einer Traufhöhe von maximal 5,5 m (Flst. 3380/15, 3380/14 und 3380/12) sind in den über dem 1. Obergeschoß liegenden Geschossen außer auf der der Oberriexinger Straße abgewandten Seite (Südost bzw. Ostseite) keine offenbaren Fenster und Türen zulässig.

8. ERSCHLIESSUNG

8.1 Verkehr

Die Erschließung ist über zwei Anschlüsse an die L 1141, der Oberriexinger Straße aus vorgesehen. Da die Oberriexinger Straße nördlich der Einmündung der Gartenstraße noch zum Ortsbereich zählt, sind hier auch Grundstücksanschlüsse zulässig. Sie wurden jedoch soweit als möglich reduziert und bei der Parzellierung auf eine Zufahrt von den anderen Verkehrsflächen geachtet.

Um der Bedeutung des geplanten Cityringes gerecht zu werden, um Verkehrsflächen zu sparen, aber auch, um den Verkehrsfluss nicht mehr als nötig zu beeinträchtigen wurde als Kreuzung des Cityringes, des Hanfgrabens und der L 1141, der Oberriexinger Straße ein großer Kreisverkehr gewählt.

Öffentliche Parkflächen sind nicht erforderlich. Die gewerblichen Nutzer müssen auch aus eigenem Interesse auf eine ausreichende Parkplatzzahl achten, für die eher als Wohnbereiche genutzten Flächen wurde eine erhöhte Stellplatzzahl vorgeschrieben, um die relativ schmalen Verkehrsflächen nicht durch Parkverkehr zu belasten.

Entlang der Oberriexinger Straße ist ein relativ breiter Fuß- und Radweg vorgesehen, der auch im Hinblick auf die geplanten Nutzungen und die späteren Erweiterungen seine Bedeutung hat.

Entlang der übrigen Straßenflächen wurde jeweils einseitig ein 1,5 m breiter Fußweg und auf der anderen Seite nur jeweils ein Schrammbord vorgesehen, um Flächen zu sparen. Entlang des Cityringes kann der Fußweg auf der südlichen Seite noch ergänzt werden, sollte dies die angrenzende Nutzung erfordern.

Alle bisher vorhandenen Feldwege werden auch weiterhin an das Verkehrsnetz angeschlossen.

8.2 Leitungsgebundene Erschließung

Die Wasserversorgung ist im Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt.

Die Erschließung mit Gas kann über eine Netzerweiterung der Neckarwerke Stuttgart AG ab der bestehenden Leitung in der Oberriexinger Straße aus erfolgen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist im Anschluss an das vorhandene Netz möglich.

Die vorhandenen Freileitungen und Kabel werden entsprechend den neuen Straßenführungen abgebaut und verlegt, ein erforderliches Leitungsrecht in den Plan übernommen. Es ist eine Entwässerung im Mischsystem vorgesehen. Für die eigenständige Ableitung des Traufflächenwassers fehlt die entsprechende Vorflut, weshalb darauf verzichtet wurde.

Die Planungen berücksichtigen bereits die zukünftigen Entwicklungen im Süden und Osten des Gebietes.

Das derzeitige Gebiet ist noch bei der Berechnung der bestehenden RÜB berücksichtigt, sodass derzeit keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

9. BODENORDNUNG

Zur Realisierung der Planungen waren bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die freiwillige Umlegung mit Hilfe eines Erschließungsträgers ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

10. PLANUNGSSTATISTIK

10.1 Flächenstatistik

Fläche des Geltungsbereiches	4,24 ha	100,0 %
davon		
öffentliche Verkehrsflächen	1,22 ha	28,8 %
Verkehrsgrünflächen	0,22 ha	5,2 %
öffentliche Grünflächen	0,03 ha	0,7 %
private Grünflächen	0,10 ha	2,3 %
Bauflächen Mischgebiet	2,67 ha	63,0 %

10.2 Kostenannahme der Erschließungskosten

Verkehrsflächen:	
Kreisverkehr an der L 1141/Cityring	216.000,- €
Straßenbau	696.000,- €
Umlegung der Leitung der NWS	55.000,- €
Wasserversorgung	131.000,- €
Entwässerung	364.000,- €
Grün- und Ausgleichsmaßnahmen	50.000,- €
Summe	1.512.000,- €

Berechnung des Mittelungspegels $L_{m,T}$ und $L_{m,N}$

Grundlage: - Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS - 90, Ausgabe 92
 - Erlaß des MWMV Nr. 62/1841/19 vom 15. August 1977
 - DIN 18005, vom Mai 1987

Maßnahme: Bebauungsplan Kraichertsweg in Großsachsenheim

hier:

Vorwerte: Ausgangswert (KFZ/4h) 1998: = 1470
 Prognose (KFZ/4h) Mit Orientlstr: = 3300
 DTV-Ausgangswert (KFZ/24h) 1995: = 5520 Kfz 200 Lkw

Berechnungswerte:

DTV - Umwandlung in Stundenmenge tags Tab. 4 $M_T = \dots 368/825\dots$ Kfz/h
 DTV - Umwandlung in Stundenmenge nachts Tab. 4 $M_N = \dots\dots\dots$ Kfz/h
 Prozentualer LKW - Anteil tags $P = \dots\dots 3,6\dots$ %
 Prozentualer LKW - Anteil nachts $P = \dots\dots\dots$ %
 zulässige Geschwindigkeit $V = \dots 50\dots$ km/h

Unveränderliche Werte:

$L_{m,T} = 37,3 + 10 \lg [M_T (1 + 0,082 \times p)]$ = $\dots 64,1/67,6\dots$ dB(A)
 $L_{m,N} = 37,3 + 10 \lg [M_N (1 + 0,082 \times p)]$ = $\dots\dots\dots$ dB(A)
 Korrektur Straßenoberfläche L_{str0} Tab. 2 = = $\dots\dots\dots$ dB(A)
 Zuschlag für Störwirkungen L_k (ca. 150 m) Tab. 6 = = $\dots\dots 0\dots\dots$ dB(A)
 Zuschlag für Steigungen über 5% L_{stg} Tab. 3 = = $\dots\dots 0\dots\dots$ dB(A)
 Zuschlag für 2 Fahrstreifen = $\dots\dots\dots$ dB(A)
 Korrektur L_v Bild 4 = $[(23-3,5 \sqrt{p+0,2xp}) (\lg v-2)]$ = $\dots\dots - 5,1\dots\dots$ dB(A)
 Korrektur L_v Bild 4 = $[(23-3,5 \sqrt{p+0,2xp}) (\lg v-2)]$ = $\dots\dots\dots$ dB(A)
 Korrektur L_S Bild 19 = $[-13,8+3,5y+y^2/2]$ mit $y = \lg(s^2+H^2/m^2)$ = $\dots\dots 7,9\dots\dots$ dB(A)

Summe der unveränderlichen Werte $L_{r,T}$ = $\dots 66,9/70,4$ dB(A)

Summe der unveränderlichen Werte $L_{r,N}$ = $\dots\dots\dots$ dB(A)

Regelungen zum Schutz des Bodens

des Amtes für Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Ludwigsburg

Stand: Januar 1999

1. Wiederverwertung von Bodenaushub

- 1.1 Bodenaushub aus dem Bereich des Bebauungsplanes ist in seiner Verwertungseigenschaft zu beurteilen (s. Heft 24 Technische Verwertung von Bodenaushub, Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg) und bei entsprechender Qualifizierung wiederzuverwerten.
Hierbei gelten für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke vorgesehen ist (v.a. Lagerung, Einbringung), die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg.
Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Haft 24 (s.o.) vorzugehen.
Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 1.2 Einer „Vor-Ort-Verwertung“ des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden, oberste 30 cm) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungslagerung ist separat in Lagern auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

2. Bodenbelastungen

- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
 - 2.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
 - 2.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Ludwigsburg, Amt für Wasser- und Bodenschutz zu benachrichtigen.
- 2.1 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind vom verwertbaren Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer gesonderten Entsorgung zuzuführen.

LEGENDE ZUM BEBAUUNGSPLAN
UND DEN ORTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
"KRAICHERTSWEG"

Nutzungsschablone (Fullschema)

Art der baulichen Nutzung	maximale Traufhöhe
Grundflächenzahl	maximale Gebäudehöhe
Bauweise	Dachform und -neigung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB

Mischgebiet (GE) § 6 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs 1 Nr 1 und Abs 2 BauGB

z B (253,0)



Erdgeschoßfußbodenhöhe in m über NN

z B 0,4

maximale Grundflächenzahl (GRZ)

z B TH max 4,2m maximale Traufhöhe

z B GBH max 9,5m maximale Gebäudehöhe



Abgrenzung unterschiedlicher TH und GBH

ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

z B SD 35-40° Satteldach mit einer Neigung von 35 bis 40 Altgrad

z B. gD geneigtes Dach

UBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLACHEN

§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB



Baugrenzen

BAUWEISE

§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB

offene Bauweise

nur Doppelhauser zulässig

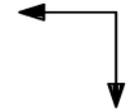


STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB



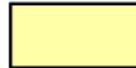
Firstrichtung



Firstrichtung wahlweise

OFFENTLICHE VERKEHRSFLACHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Fahrbahn



Mischverkehrsfläche



Gehweg



Feldweg



Parkplatz



Verkehrsgrünfläche



Zu- und Abfahrtsverbot

z B (254,18)

geplante Höhenlage der Verkehrsfläche

VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Umspannstation



GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs 1 Nr 15 BauGB

öffentliche Grünflächen



private Grünfläche



GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHTE

§ 9 Abs 1 Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht Elektrizität



FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN IM SINNE DES BImSchG

§ 9 Abs 1 Nr 24 BauGB

passive Lärmschutzmaßnahmen



PFLANZGEBOTE

§ 9 Abs 1 Nr. 25a und § 1a BauGB

Hochstammige, großkronige Laubbaume



Gehölze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches