

**Begründung  
zum Bebauungsplan  
"Nördlich der Lichtensternstraße"  
in Sachsenheim  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
vom 04.11.2004**

**INHALT**

- 1. Grundlagen, Erfordernis, Ziele**
  - 1.1 Lage des Baugebietes
  - 1.2 Topographie
  - 1.3 Geltungsbereich
  - 1.4 Erfordernis der Planaufstellung
  - 1.5 Allgemeine städtebauliche Zielsetzung
- 2. Regionale Einbindung und Flächennutzungsplan**
- 3. Städtebauliche Zielsetzung**
  - 3.1 Städtebauliches Konzept
  - 3.2 Grün- und Freiflächen
- 4. Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 4.2 Sonstige Festsetzungen
  - 4.3 Festsetzungen zur Grünordnung
- 5. Bauordnungsrechtliche Vorschriften**
- 6. Erschließung**
  - 6.1 Verkehrsflächen
  - 6.2 Parkierung
- 7. Ver- und Entsorgung**
  - 7.1 Schmutzwasser-, Regenwasserableitung
  - 7.2 Trinkwasserversorgung
  - 7.3 Gasversorgung
  - 7.4 Stromversorgung, Telekom
- 8. Städtebauliche Planungsdaten**

## **1. Grundlagen, Erfordernis, Ziele**

### **1.1 Lage des Bebauungsgebietes**

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Großsachsenheim der Stadt Sachsenheim.

### **1.2 Topographie**

Das Grundstück fällt von Norden nach Süden um ca. 7,0m ab. Die Geländehöhe beträgt im Norden 252,25m über NN, im Süden 244,50m über NN.

### **1.3 Geltungsbereich**

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine neue Grenze im Grundstück der Schulstiftung der Evangelischen Landeskirche im Abstand von ca.145m parallel zur nördlichen Grenze der Lichtensternstraße.
- im Osten durch eine neue Grenze im Grundstück der Schulstiftung der Evangelischen Landeskirche im Abstand von ca. 58m parallel zur Westgrenze des Grundstücks.
- im Süden durch die nördliche Grenze der Lichtensternstraße und des Flurstücks 1247.
- im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 1247; 1241/1; 1241/9; 1246.

Die exakte Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem Lageplan der project gmbh vom 14.07.2004 (siehe Anlage 1).

### **1.4 Erfordernis der Planaufstellung**

Mit der Realisierung des angrenzenden Lichtensterngymnasiums und den neu organisierten Frei- und Spielflächen ist die Fläche des Plangebiets für eine neue Nutzung freigeworden. Zur Ergänzung und Abrundung des bestehenden Wohngebietes an der Jahnstraße und zur Stärkung der innerstädtischen Wohnnutzung ist die Ausweisung einer weiteren Wohnbaufläche erforderlich. Weiterhin können damit bestehende Wohnfolgeeinrichtungen genutzt werden.

### **1.5 Allgemeine städtebauliche Zielsetzung**

Zielsetzung ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers in Ergänzung des westlich anschließenden Wohngebietes.

## **2. Regionale Einbindung und Flächennutzungsplan**

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Großsachsenheim von 1994 ist das Plangebiet "Nördlich der Lichtensternstraße" als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Die erforderliche Änderung des FNP wird im Parallelverfahren durchgeführt.

### **3. Städtebauliche Zielsetzungen**

#### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Ausgehend von der grünräumlichen und topographischen Bestandssituation soll das Wohngebiet in Ergänzung des westlich anschließenden Wohngebiets in ähnlicher Struktur entwickelt werden. Dabei wird an die einzig logische Stichstraßenerschließung jeweils östlich und westlich eine bauliche Entwicklung angeschlossen. Für den westlichen Baustreifen ist eine Doppelhausreihe vorgesehen, während der östliche Baustreifen durch Reihen- und Kettenhäuser geprägt ist.

Insgesamt wird mit der vorgesehenen städtebaulichen Grundstruktur das Konzept der westlich angrenzenden Bebauung fortgesetzt. Durch die östlich der geplanten Bebauung vorhandene kräftige Grünstruktur ist die klare Abgrenzung des geplanten Wohngebiets zum Schulbereich gegeben.

Die nördliche Abgrenzung soll durch einen neu zu gestaltenden Grünbereich erreicht werden, in dem auch die notwendige Regenwasserretention angeordnet werden soll.

#### **3.2 Grün- und Freiflächen**

Bedingt durch den auf die Wohnfunktion bereits reduzierten Zuschnitt des Planbereichs und wegen der Größe des Plangebiets soll keine öffentliche Freifläche ausgewiesen werden. Die im Plangebiet enthaltene nördlich anschließende Grünfläche wird als private Grünfläche ausgewiesen und ist für die notwendigen Retentionsflächen vorgesehen. Die Retentionsflächen werden als flache Landschaftsmulde gestaltet und so begrünt, dass die Funktion nur untergeordnet erkennbar bleibt.

Die im Plangebiet vorgesehenen Baumpflanzungen werden sowohl im Verkehrsgrün der öffentlichen Verkehrsflächen, als auch auf den privaten Grundstücksflächen als Pflanzangebote festgesetzt.

### **4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der städtebaulich angestrebte Gebietscharakter und die Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbereiche, sowie des Schulbereichs erfordern den Ausschluss der Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

#### **4.2 Sonstige Festsetzungen**

Für den südlichen Bereich des Plangebiets sind Schallimmissionen durch die Ludwigsburger Straße zu erwarten. Das entsprechende Schallgutachten des Ingenieurbüro W&W Bauphysik GbR, Schwaikheim vom 13.04.2004 hat ergeben, dass das nordöstliche Baufeld A im Lärmpegelbereich III liegt. Die damit verbundenen Auflagen für die zur Ludwigsburger Straße orientierten Schlaf- und Aufenthaltsräume sind zu berücksichtigen. Alle weiteren Baufelder liegen im Lärmpegelbereich I und II, so dass hier keine Auflagen zu berücksichtigen sind.

#### **4.3 Festsetzungen zur Grünordnung**

Zielsetzung der Grünordnungsplanung ist die Einbindung der geplanten Wohnbebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur, sowie der schonende Umgang mit den vorhandenen Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten + Biotope und dem Landschaftsbild.

Hierfür werden folgenden Maßnahmen ergriffen:

Straßenbäume entlang der geplanten Stichstraße: Heimische Gehölze geben dem Wohnumfeld eine ortstypische Identität, gliedern den Straßenraum und spenden nicht zuletzt Schatten.

Pflanzgebote für private und öffentliche Grünflächen: Auswahl heimischer und eingebürgerter Pflanzenarten zur Gestaltung des Wohnquartiers. Die Begrenzung der zu verwenden Pflanzenarten schafft Einheitlichkeit und somit ein qualitativvolles Bild des Siedlungsraumes. Heimische Gehölze dienen Tieren als Nahrungs-, Lebens- und Brutraum.

Dachbegrünung auf Carports und Garagen: Anlage extensiver Dachbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Rückgewinnung von Grünflächen und zur grünordnerischen Gestaltung. (Statt „grauer“ Dachhaut lebendiges und erholsames Grün).

Versickerung von Oberflächenwasser über wasserdurchlässiges Pflaster auf privaten und öffentlichen Stellplätzen: Zur Verbesserung des Kleinklimas, Verminderung des Regenabflusses in die Kanalisation, Verbesserung der Grundwasserneubildung.

Sammlung und Ableitung des anfallenden Regenwassers über offenen Mulden in ein Regenrückhaltebecken. Gestaltung als Grünfläche mit Bäumen, Sträuchern und Krautschicht. Das Regenrückhaltebecken dient zur Entlastung der Entwässerungssysteme und durch eine standortgerechte Bepflanzung aus heimischen Pflanzen als Lebensraum für Flora und Fauna. Gestalterisch wird durch das geplante Regenrückhaltebecken eine Verzahnung der geplanten Bebauung mit den vorhandenen Grünstrukturen der Umgebung erreicht.

## **5.0 Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

Zur Erhaltung des Ortsbildes und zur Vermeidung einer Entwicklung, die diese Gestaltung des Planbereichs negativ verändert, wird gemäß § 74 LBO zur Sicherung der Übereinstimmung im Orts- und Straßenbild eine Satzung über örtliche Bauvorschriften erlassen. Die Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und der Dächer, die Anforderungen an Werbeanlagen, die Gestaltung der Stellplätze, Einfriedungen, Müllstandorte, Nebenanlagen und auf die Zulässigkeit von Außenantennen.

## **6. Erschließung**

### **6.1 Verkehrsflächen**

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über eine Stichstraße im Anschluss an die Lichtensternstraße. Die als Mischverkehrsfläche mit 5,50m Gesamtbreite auszuführende Wohnstraße endet in einem kleinen Platz, der als T-Wende für dreiachsige Müllfahrzeuge befahrbar ausgebildet werden soll.

Rechtwinklig nach Osten sind drei weitere Wohnwegstiche in gleicher Breite vorgesehen, die die Anfahrbarkeit der hier vorgesehenen Ketten- oder Reihenhäuser gewährleisten. Diese Stiche sind nicht für Müllfahrzeuge befahrbar vorgesehen. Die damit notwendigen Müllaufstellplätze entlang der HAUPTERSCHLIEßUNG sind jeweils an der Einmündung der Stiche vorgesehen.

Die Anbindung der HAUPTERSCHLIEßUNG an die Lichtensternstraße berücksichtigt die Möglichkeit des zukünftigen Ausbaus der Lichtensternstraße.

### **6.2 Parkierung**

Die private Parkierung erfolgt auf den privaten Grundstücksflächen, wobei die Anordnung in den bebaubaren Grundstücksbereichen und auf den für Garagen, Carports und Stellplätze ausgewiesenen Flächen zulässig ist. Eine mindestens 5,0m tiefe Vorfläche vor den Garagen oder Carports wird als zweiter Stellplatz anerkannt.

Im Bereich der Einmündung der HAUPTERSCHLIEßUNG in die Lichtensternstraße sind drei öffentliche Besucherstellplätze vorgesehen.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Schmutzwasser-/Regenwasserableitung**

Die Entwässerung des Wohngebietes erfolgt im Trennsystem. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser wird oberflächennah in Mulden, Pflaster- und Kastenrinnen abgeführt. Priorität hat in jedem Fall die oberflächige Ableitung.

Das Niederschlagswasser wird entsprechend der topographischen Neigung im Norden des Wohngebietes zusammengeführt, in einem Regenrückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt über einen Mischwasserkanal gemeinsam mit dem Schmutzwasser in die bestehende Mischwasserkanalisation in der Ludwigsburger Straße abgeleitet.

#### **Schmutzwasser**

Das häusliche Abwasser wird gem. den topographischen Gegebenheiten in neuen Schmutzwasserkanälen im Freispiegelgefälle abgeleitet. Die Einleitung des Gesamtgebietes erfolgt zentral in den bestehenden Mischwasserkanal in der Ludwigsburger Straße. Gem. Abwassersatzung der Gemeinde sind Untergeschosse, die an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, gegen Rückstau bis auf Höhe des Straßenniveaus zu sichern. Tief liegende Kellergeschosse, die nicht im Freispiegel an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden können, sind mit einer Hebeanlage zu versehen.

#### **Regenwasserableitung**

Zum Wesen der Regenwasserableitung gehört nach dem Wassergesetz die Reduzierung, dezentrale, oberflächige Sammlung, Rückhaltung, Versickerung, Verdunstung und gedrosselte Ableitung des auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers.

Ziel ist die Erhaltung der natürlichen Wasserhaushaltsbilanz zwischen Niederschlag, Verdunstung, Abfluss und Grundwasserneubildung bzw. Versickerung.

Da sich der anstehende Baugrund für eine entwässerungstechnische Versickerung nicht eignet, wird das anfallende Niederschlagswasser über offene Ableitungselemente in der Straße wie Mulden, Pflaster- und Kastenrinnen nach Norden des Wohngebietes in ein Regenrückhaltebecken abgeleitet.

Durch die weitgehend oberflächige Ableitung in Mulden bzw. Kastenrinnen werden Fehlanlüsse vermieden und das Bewusstsein zur verantwortungsvollen Regenwasserableitung gefördert. Ein Missbrauch der Regenwasserableitung zur Entsorgung von verunreinigten Abwässern (Farbreste, Reinigungsabwässer etc.) wird dadurch entgegengewirkt.

In den rückwärtigen Lagen der Gebäude werden, soweit zur Sicherstellung der Grundstücksentwässerung erforderlich, flache Erdmulden zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers eingebaut. Diese werden zur Straßenseite hin bzw. zum topografischen Tiefpunkt im Norden abgeleitet.

Werden mehrere Grundstücke an eine solche Ableitungsmulde angeschlossen, wird diese mit einem Leitungsrecht dinglich gesichert. Somit kann die Niederschlagsentwässerung der Grundstücke in Mulden oder Rinnen in die Gartengestaltung einbezogen werden.

Die Ableitung des Niederschlagswassers aus den Grundstücken erfolgt auf die öffentliche Straße und wird dort oberflächig abgeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser aus Grundstücken und den öffentlichen Flächen wird zum Tiefpunkt des Geländes, im Norden des Wohngebietes geleitet, wo in einem Regenrückhaltebecken (offenes Erdbecken) die erforderlichen Rückhaltevolumina zur Verfügung gestellt werden. Aus diesem Becken wird das Wasser dann gedrosselt über einen Mischwasserkanal gemeinsam mit dem Schmutzwasser zur bestehenden Mischwasserkanalisation in der Ludwigsburger Straße abgeleitet.

In wenigen Straßenteilen muss aufgrund der größer werdenden Regenwassermenge die Ableitung nicht in Pflasterrinnen sondern in Kastenrinnen erfolgen.

## **7.2 Trinkwasserversorgung.**

Die Trinkwasserversorgung kann durch Erweiterung des vorhandenen Netzes erfolgen.

## **7.3 Gasversorgung**

Die Versorgung mit Erdgas ist gewährleistet und kann durch Erweiterung des vorhandenen Netzes erfolgen.

## **7.4 Stromversorgung, Telekom**

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist gewährleistet.

## **8. Städtebauliche Planungsdaten**

Gesamtfläche_(Gebietsabgrenzungsplan)	8.674 qm	100,0 %
davon:		
Verkehrsflächen	1.657 qm	19,1 %
Private Grünfläche	945 qm	10,9 %
Bauflächen	6.072 qm	70,0 %

Aufgestellt: Esslingen, 04.11.2004

PROJECT GMBH  
Planungsgesellschaft  
Ruiter Str. 1  
73734 Esslingen