

Bebauungsplan
Stadt Sachsenheim
Wohngebiet "Nördlich der Lichtensternstraße"

Textteil

Esslingen, 04.11.2004

TEXTTEIL (RECHTSPLAN)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBI S. 617) in der jeweils gültigen Fassung

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 (2) Nr.2 BauNVO allgemein zulässigen Schank und Speisewirtschaften gem. § 1 (5) BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr.4 u. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO sind nicht zulässig.

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

entsprechend Planeinschrieb. Die festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl stellen Höchstwerte dar, die in den einzelnen Baufeldern nicht immer erreicht werden können. Bei der Ermittlung der Geschossfläche (Prüfung der Überschreitung der Höchstgrenze) bleibt die Fläche von Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. (§ 21a (4) Nr.3 BauNVO).

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

entsprechend Planeinschrieb.

3.1 offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb

3.2 abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

entsprechend Planeinschrieb.

a: Im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ist in den Baufeldern B einseitiger Grenzbau zulässig.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.11 u. 20 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur in den jeweils ausgewiesenen Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen, sofern Gebäude, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur als Gerätehütten in Holzbauweise bis max. 15 m³ umbauten Raum zulässig. Dabei ist pro Grundstück nur eine Gerätehütte zulässig.

-
- 4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
GR/LR: Geh- und Leitungsrecht laut Planeinschrieb zugunsten der Stadt Sachsenheim und der Anlieger. Die Pflege der in den Leitungsrechten geführten Mulden zur Regenentwässerung wird auf die jeweiligen Grundstückseigentümer übertragen. Wird die Pflege nicht ordnungsgemäß ausgeführt, hat die Stadt Sachsenheim ein Zugangsrecht zu diesen Flächen und das Recht, die Funktionsfähigkeit der Mulden wieder herzustellen.
GR: Gehrecht laut Planeinschrieb im nordöstlichen Baufeld A zugunsten der Anlieger.
LR: Leitungsrecht laut Planeinschrieb in der privaten Grünfläche zugunsten der EnBW für Gas- und Stromanlagen, mit Nutzungseinschränkungen.
Eine Überbauung ist unzulässig. Für Baumstandorte ist ein Abstand von mindestens 2,50m zur Leitungsachse ein zu halten. Grabarbeiten in der Leitungszone sind in Handarbeit aus zu führen. Eine Bepflanzung ist nur mit flachwurzelnden Pflanzen erlaubt.
- 4.4 Vermeidung von Versiegelung (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)
Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Stellplätze mit Rasenschutz- wabenplatten, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen sowie sonstigen wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
- 4.5 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.26 BauGB)
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (Steilste Neigung 1: 1,5).
Der für den Halt der Grenzbauteile notwendige Hinterbeton, sowie die Fundamente evtl. erforderlichen Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
Entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB haben die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden.
- 4.6 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)
Die Ergebnisse der Untersuchung der Schallimmissionen des Straßenverkehrs der Ludwigsburger Straße des Ingenieurbüros W&W Bauphysik GbR, Schwaikheim vom 13.07.2004 sind zu berücksichtigen.
- 4.7 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind zulässig. (siehe hierzu auch 3.2 der bauordnungsrechtlichen Vorschriften)
5. **Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 (1) Nr.15, 16, 20, 25a+b BauGB) und Ausgleichsflächen (§ 9 (1) Nr.16 BauGB)**
- 5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB), Minimierungsmaßnahmen
- 5.1.1 Minimierungsmaßnahme M1
Für öffentliche und private Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge wie Rasenschutz- wabenplatten, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen sowie sonstige wasserdurchlässigen Beläge zu verwenden.
- 5.1.2 Minimierungsmaßnahme M2
Carports und Garagendächer sind extensiv zu begrünen. (siehe auch 1.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen).

5.1.3 Minimierungsmaßnahme M3

Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr.16 BauGB)

Das auf den Grundstücken abzuleitende Niederschlagswasser von Dächern und Grünflächen ist in die vorgesehenen Oberflächenwasserkanäle und – mulden über Regenrückhaltebecken verzögert abzuleiten.

Hinweis: Die Lage und Höhe der Kanäle und Mulden ist der Erschließungsplanung zu entnehmen.

5.1.4 Minimierungsmaßnahme M4/Erhalt von Einzelbäumen

Die im Plan zum Erhalt entsprechend ausgewiesenen Obstbäume sind zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch heimische Gehölze der Pflanzliste „Regenrückhaltebecken“ zu ersetzen. Qualität: Hochstamm

Bäume 1 und 2. Ordnung, Hochstamm oder Stammbusch, Stammumfang mindestens 12- 14 cm.

Gehölzarten: siehe Pflanzenliste „Regenrückhaltebecken“.

5.1.5 Minimierungsmaßnahme M5/Pflanzung von Straßenbäumen auf privaten/öffentlichen Grundstücksflächen (Pflanzgebot 1)

Zur Aufwertung des Straßenraums und Verbesserung des Kleinklimas durch Beschattung sind gemäß Planeintrag Straßenbäume im Baumquartier zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für das im Plan eingetragene Pflanzgebot 1 sind maximal 2 verschiedene Pflanzenarten zu verwenden. Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16/18 cm.

Gehölzarten: Siehe Pflanzenliste Straßenbäume

5.1.6 Minimierungsmaßnahme M6/Pflanzgebot 4, Heckenpflanzen

Laut Bebauungsplan sind Maschendrahtzäune als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur zulässig, wenn sie in Hecken eingebunden sind. Der Grünordnungsplan gibt für die Gehölzarten und deren Qualitäten folgende Angaben vor: Heckenpflanzen sind als verpflanzte Sträucher, 100-125 cm hoch zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Gehölzarten: Siehe Pflanzenliste „Heckenpflanzen“

5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB), Ausgleichsmaßnahmen

5.2.1 Ausgleichsmaßnahme M7/Entsiegelung von Verkehrsflächen

Bei durch Entsiegelung freiwerdenden Verkehrsflächen sind die Bodenfunktionen wieder herzustellen. Der Boden ist tiefgründig zu lockern und ggf. mit Oberboden zu überdecken.

Die Flächen sind zu 20 % durch Gehölze zu begrünen, davon zur Hälfte mit ausschließlich heimischen Gehölzen. Qualität der zu pflanzenden Gehölze: verpflanzte Sträucher oder Solitäre, 80-100 cm, 100-150 cm, je nach natürlichem Habitus.

Gehölzarten: Siehe Pflanzenliste „heimische Gehölze für Grünflächen“

5.2.2 Ausgleichsmaßnahme M7/Entsiegelung von privaten Grundstücksflächen

Bei durch Entsiegelung und Gebäudeabbruch freiwerdenden privaten Grundstücksflächen sind die Bodenfunktionen wieder herzustellen. Der Boden ist tiefgründig zu lockern und ggf. mit Oberboden zu überdecken.

Die Flächen sind zu 20 % durch Gehölze zu begrünen, davon zur Hälfte mit ausschließlich heimischen Gehölzen. Qualität der zu pflanzenden Gehölze: verpflanzte Sträucher oder Solitäre, 80-100 cm, 100-150 cm, je nach natürlichem Habitus.

Gehölzarten: Siehe Pflanzenliste „heimische Gehölze für Grünflächen“

5.2.2 Ausgleichsmaßnahme M8/Anlage eines Regenrückhaltebeckens

Aufwertung und Umgestaltung der vorhandenen Grün- und Sportflächen durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens. Diese Fläche dient zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des im Bebauungsplangebiet anfallenden Oberflächenwasser und als Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Wasser.

An den Rändern des Regenrückhaltebeckens sind gemäß Planeintrag Einzelbäume zu pflanzen (Pflanzgebot 2) und dauerhaft zu erhalten, sowie gemäß Planeintrag vorhandene Obstbäume zu erhalten und bei Abgang durch heimische Bäume der Pflanzliste „Regenrückhaltebecken“ zu ersetzen.

Für das Pflanzgebot 2 sind Bäume 1. oder 2. Ordnung der Pflanzenliste zu verwenden.

Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, Stammumfang mindestens 12- 14 cm.

Die Flächen des Regenrückhaltebeckens und der umliegende Bereich sind naturnah als Wiesen- und Krautsaum zu bepflanzen. Einsaat von standortgerechten Wiesenkräutern aus autochtonem Saatgut.

Anpflanzung von wasserreinigenden Pflanzen in mindestens 20 % der Sohle sowie der Böschungflächen des Regenrückhaltebeckens. Wahl des Pflanzenstandortes nach standortgerechter Eignung der Pflanze.

Anpflanzung von Sträuchern/ Gehölzen:

Je 100 m² Fläche Anpflanzung von 30 Sträuchern (Qualität 2xv, 40- 60 cm, 60-80 cm und 100-150 cm je nach natürlichem Habitus.

Arten: Siehe Pflanzenliste „Regenrückhaltebecken“.

5.3 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: „Straßenbäume“ für Maßnahme M5

Klein- mittelkronige Bäume:

Acer campestre „Elsrijk“	Maßholder
Acer platanoides columnare	Maßholder, Wuchs kompakt
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche, Wuchs säulenförmig

Großkronige Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer pseudoplatanus „Erectum“	Bergahorn mit kompakter Krone
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer platanoides „Schwedleri“	Spitzahorn mit blutrotem Austrieb
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzenliste 2: „heimische Gehölze für Grünflächen“ für Maßnahme M 7

Auswahl heimischer und eingebürgerter Arten, die sich für private sowie öffentliche Grünflächen verwenden lassen:

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzenliste 3: „Heckenpflanzen“ für Maßnahme M 6

Geeignete Pflanzen für Hecken:

Carpinus betulus (Schnitthecke)	Hainbuche
Fagus sylvatica (Schnitthecke)	Rotbuche
Ligustrum vulgare (Schnitthecke oder freiwachsend)	Liguster
Lonicera xylosteum (Schnitthecke oder freiwachsend)	Rote Heckenkirsche
Taxus baccata (Schnitthecke)	Eibe

Pflanzenliste 4: „Regenrückhaltebecken“ zu Maßnahme M8

Geeignete Pflanzen für die naturnahe Gestaltung von Retentionsflächen(Regenrückhaltebecken):

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

Bäume 2. Ordnung

Alnus glutinosa

Sträucher

Prunus padus	Traubenkirsche
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Zur Wasserreinigung geeignete Pflanzen

Juncus effusus	Flutterbinse
Phragmites communis	Schilf
Schoenoplectus lacustris	Teichbinse

B Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 74 LBO i.V. mit § 9 (4) BauGB)

1. Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

1.1 Dachneigungen

Dachneigung entsprechend Planeinschrieb. (die festgelegten Dachneigungen gelten nicht für Garagen). Hausgruppen und Doppelhäuser sind jeweils in der Höhe, der Dachform und der Dachneigung aufeinander abzustimmen. Dabei ist ein Versatz der Traufhöhe von max 1,0 m zulässig. Aneinander gebaute Garagen, auch auf verschiedenen Grundstücken, sind in der Höhe aufeinander abzustimmen.

1.2 Dachformen, Ausbildung der Deckung

Dachformen entsprechend Planeinschrieb (Satteldächer).

Garagen und Carports sind nur als Flach oder Pultdächer zulässig und extensiv zu begrünen, es sei denn, sie werden ganz oder teilweise als baurechtlich zulässige Dachterrassen genutzt. (Siehe auch Minimierungsmaßnahme 2)

1.3 Dachaufbauten

In das Dach integrierte und Außenwand bündige Dachaufbauten sind mit einem seitlichen Abstand vom Ortgang (Schnitt Giebelaußenwand Dachhaut) von mindestens 1,50 m und zum First senkrecht gemessen von mindestens 0,8 m zulässig. Übereinander angeordnete Dachaufbauten sind nicht zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf einzeln und in der Summe max. $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge (gemessen von Außenwand zu Außenwand) nicht überschreiten. Zwischen den Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 1,5m einzuhalten.

1.4 Sonderregelung für Dachneigung / Dachform

Von den unter II 1.1 und II 1.2 getroffenen Festsetzungen für die Dachneigung und die Dachform können Ausnahmen erteilt werden, wenn Solarkonzepte es erfordern,

2. Trauf- und Firsthöhen (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Max. Trauf- und Firsthöhe entsprechend Planeinschrieb. Die max. Trauf- und Firsthöhe, sofern festgesetzt, wird Vorhaben bezogen als Maß zwischen der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweiligen Grundstücksgrenze der Haupteingangsseite und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der OK-Dachhaut festgelegt. Die max. Traufhöhe darf dabei auf max. $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge an der Traufseite überschritten werden.

Die für die Ermittlung der max. zulässigen Trauf- und Firsthöhe erforderlichen Höhen der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Einzelhöhen (Straßenmittelachse, Visierbruch), im Plan eingetragen. Die zugehörigen Straßenquerschnitte sind Bestandteil der Begründung. Da Abweichungen von den im Plan eingetragenen Höhen der öffentlichen Verkehrsflächen möglich sind, ist bei konkreten Baumaßnahmen die Aufnahme der ausgeführten Höhe der Verkehrsfläche vorzunehmen.

-
- 3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)**
- 3.1 Einfriedigungen
Einfriedigungen in Form von Mauern sind nicht zulässig. Holzzäune dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Maschendrahtzäune nur zulässig, wenn sie in Hecken eingebunden sind. Soweit es die Geländeverhältnisse erfordern, können entlang von Straßen und Wegen Stützmauern als Naturstein- oder Betonstützmauern bis zu einer Höhe von max. 1 m errichtet werden. (siehe auch Minimierungsmaßnahme M6)
- 3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen
Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis max. 1,00m über bzw. unter der für die Berechnung der Gebäudehöhe maßgebenden Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze zulässig
- 3.3 Sichtschutzwände
Zur Abschirmung der Wohnbereiche bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind Sichtschutzeinrichtungen als Holzzäune mit einer Höhe bis zu 2,0m und einer Tiefe bis zu 4,0m ab Hausgrund zulässig. Zu Verkehrsflächen ist jedoch ein Abstand von 1,5m einzuhalten.
- 4. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr.2 LBO)**
Im allgemeinen Wohngebiet sind 1,5 Stellplätze pro Wohnung, mindestens jedoch 2,0 Stellplätze pro Gebäude nachzuweisen.
- 5. Freileitungen (§ 74 (1) Nr.5 LBO)**
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
- 6. Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**
Freistehende Funkantennen sind nicht zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Antennenanlagen für Mobilfunk sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
- 7. Eingrünung von Müllstandplätzen (§ 74 (1) Nr.3 LBO).**
Freistehende Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter sind nur mit mindestens 0,50m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig und durch Bepflanzung gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen.

C Hinweise

1. Höhenangaben

Die im Lageplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das neue System

2. Grundwasserschutz

Bei unvorhergesehener Erschließung von Grundwasser muss dies gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz dem Landratsamt angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Für eine eventuell notwendige Grundwasserumleitung während der Bauzeit und während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, ebenso für Baumaßnahmen, die lediglich in das Grundwasser einbinden (z.B. tiefer Gründungskörper). Eine dauernde Grundwasserumleitung ist unzulässig.

3. Denkmalschutz

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen, 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. Fassadengestaltung

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) anzugeben (§ 3 (6) BauVorIVO).

5. Bodenschutz

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 abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten getrennt zu lagern und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.

Im Bereich von Retentionsflächen und Versickerungsanlagen, sowie sonstiger Freiflächen dürfen Bodenarbeiten nur mit Kettenfahrzeugen mit einem maximalen Bodendruck von 4 N/cm² durchgeführt werden.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt des Landratsamtes Böblingen zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

6. Altlasten

Im Planbereich sind keine Altlasten bekannt. Liegen dem Planungsträger diesbezüglich Erkenntnisse vor, ist das Amt für Wasser- und Bodenschutz und das Gesundheitsamt einzuschalten.

- 7. Kollektoren und Solarzellen (Photovoltaik)**
Kollektoren und Solarzellen (Photovoltaik) sind zulässig und werden empfohlen.
- 8. Straßenbreiten**
Die angegebenen Straßenbreiten beinhalten immer die notwendigen Randeinfassungen. Die Grenze der öffentlichen Erschließung ist damit immer als Hinterkante der notwendigen Randeinfassung festgelegt.
- 9. Drainage**
Drainagen dürfen nicht an den Misch-, oder Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Es wird empfohlen, Drainagewasser wenn möglich zu versickern oder anderweitig zurückzuhalten. Wegen der oberflächigen Entsorgung des Regenwassers aus den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen kann es erforderlich sein, Drainagewasser zu pumpen. Zur Vermeidung wird empfohlen, Bauteile in wasserundurchlässigem Beton zu erstellen.
- 10. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser**
Es wird empfohlen, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen auf den jeweiligen Grundstücken in Zisternen - wenn möglich in Retentionszisternen - zu fassen und zur Gartenbewässerung zu verwenden. Ein möglicher Notüberlauf von Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.
- 11. Grünordnungsplan**
Der Grünordnungsplan vom 04.11.2004 mit Begründung und Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

Bebauungsplan
Stadt Sachsenheim
Wohngebiet "Nördlich der Lichtensternstraße"

Begründung

Esslingen, 04.11.2004

**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 Fehlan Schlüsse 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

Stadt Sachsenheim

Bebauungsplan „Nördlich der Lichtensternstraße“

Stadtteil Großsachsenheim

Anregungen aus der Beteiligung der TÖB´s mit Stellungnahme der Verwaltung

Nr.	<u>I. Behörden und Ämter</u>	Anregungen	Stellungnahme
1.	Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Ludwigsburg	Vom 16.09.2004: da die Belange der Landwirtschaft nur indirekt über Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung betroffen sind, werden aus Sicht der Landwirtschaft keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	<i>Keine Stellungnahme erforderlich.</i>
2.	Gewässerdirektion Neckar, Besigheim	Vom 17.08.04: durch die Maßnahme werden keine zu vertr. Belange berührt.	<i>Keine Stellungnahme erforderlich.</i>
3.	Landesdenkmalamt Baden-Württemberg	Vom 13.09.04: zum Bebauungsplan bestehen weder seitens der Archäologischen Denkmalpflege, noch der Bau- und Kunstdenkmalpflege Bedenken. Wegen angrenzender Fundstellen im Bereich des Lichtensterngymnasiums, wird um Mitteilung des Termins des Humusabtrags für die Erdarbeiten der Erschließung 4 Wochen vorher gebeten.	<i>Keine Stellungnahme erforderlich.</i> <i>Mitteilung erfolgt zu gegebener Zeit.</i>
4.	Landratsamt Ludwigsburg	Vom 17.09.04: Naturschutz: die Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen können nicht in vollem Umfang nachvollzogen werden. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Punkte: - Dadurch, dass kein Bestandsplan vorliegt, sind z. B. die zu entsiegeln Flächen sowie deren Aufwertung (N 7) nicht bekannt. – Im Entwurf des Grünordnungsplans (GOP), dort Seite 27 „Schlussbetrachtung“ ist der Text nicht vollständig ausgedruckt. – Die Darstellung im GOP zur	

Wasserableitung in offenen Mulden bitten wir in den Bebauungsplan zu übernehmen, damit deren Realisierung sicher gestellt ist. – In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird mit Flächen, anstatt mit Wertpunkten bilanziert. Die einzelnen Darstellungen sind nicht systematisch. Wie am 09.07.04 mit dem Bürgermeisteramt Sachsenheim besprochen, wird der Kompensationsüberschuss aus dem Bebauungsplanverfahren „Lichtensterngymnasium“ mit den Eingriffen aus diesem Bebauungsplan verrechnet. Nach grober Prüfung, ohne Berücksichtigung der o. g. Punkte kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe ausgeglichen sind. Sollte die Stadtverwaltung davon ausgehen, dass insgesamt ein Überschuss verbleibt und dieser dem Ökokonto gutgeschrieben werden soll, sind die o. g. Punkte noch aufzuarbeiten. Gegebenenfalls ist ein Gespräch mit dem Fachbüro erforderlich. Für das weitere Verfahren wird noch auf folgendes hingewiesen: Der angrenzende, wertvolle Baumbestand ist insbesondere während der Bauphase zu schützen. Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen ist die Einhaltung der DIN 18920 (insbesondere stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge) erforderlich und möglichst im Bebauungsplan vorzugeben.

Wasserwirtschaft und Bodenschutz: Das geplante Regenwasserkonzept wird begrüßt. Es wird lediglich noch darum gebeten, im Textteil den Punkt C 10. – Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser – folgendermaßen zu ergänzen: „ Ein möglicher Notüberlauf von Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.“

Gesundheitsvorsorge: Soweit Zisternen zur Regenwassernutzung installiert werden, ist die DIN 1988 zu beachten. Um Fehllanschlüsse und hierdurch evtl. entstehenden Verunreinigungen des öffentlichen Versorgungsnetzes zu vermeiden, müs-

Die offene Regenwasserableitung über die im Grünordnungsplan dargestellten Mulden ist Bestandteil der Erschließungsplanung und wird entsprechend ausgeführt. Die dafür erforderlichen Leitungsrechte sind im Bebauungsplan eingetragen. Die gewünschte Übernahme der Mulden in den Bebauungsplan wird vorgenommen.

Nach inzwischen erfolgter Abstimmung wird der Ausgleich für das Schutzgut Boden über Maßnahmen im Plangebiet nicht wie bisher 1 : 1, sondern nur zu 2/3 gerechnet, da es sich nicht um Boden der Wertstufe 1 handelt. Der Grünordnungsplan wird entsprechend geändert. Gleichzeitig ergibt sich damit kein Überschuss mehr aus dem Plangebiet.

Der Hinweis wird im Grünordnungsplan entsprechend ergänzt.

Der Satz wird im Textteil entsprechend ergänzt.

Die Regeln zur Regenwassernutzung werden bei der Realisierung der Erschließung beachtet.

		<p>sen Leitungen von Trinkwasser- und Nichttrinkwassersystemen farblich unterschiedlich gekennzeichnet sein. Eine Überprüfung und Abnahme solcher Anlagen wird als notwendig erachtet.</p> <p>Werden im Zuge weiterer Bodenuntersuchungen, Aushubmaßnahmen o. ä. bislang nicht sanierte Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten festgestellt, so sollte der weitere Handlungsbedarf auch mit dem Kreisgesundheitsamt abgestimmt werden.</p>	<p><i>Der weitere Handlungsbedarf bei Bodenverunreinigungen und Altlasten wird mit dem Kreisgesundheitsamt abgestimmt.</i></p>
2.	Regierungspräsidium Stuttgart	<p>Vom 20.08.04: gegen die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken.</p>	<p><i>Keine Stellungnahme erforderlich.</i></p>
6.	Staatliches Forstamt Eppingen		
7.	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Stuttgart	<p>Vom 01.09.04: Lärmgutachten lag den Unterlagen nicht bei, konnte nicht beurteilt werden. Offenbar kommt Gutachter zum Ergebnis, dass d. nordöstlich gelegene Grundstück m. Lärm beaufschlagt wird, dass passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich wären. Lärm ausgehend vom Schulgelände und der zugehörigen Sportanlagen ist als sozial adäquat hinzunehmen, weshalb dieser im Verfahren unberücksichtigt bleiben kann. Unter der Voraussetzung, dass die Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt werden, bestehen gegen die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p><i>Lärmgutachten wird Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.</i></p> <p><i>Lärmschutzmaßnahmen werden berücksichtigt.</i></p>
8.	Staatl. Vermessungsamt Bietigheim		
9.	Staatl. Vermögens- und Hochbauamt		

10.	Straßenbauamt Besigheim	Vom 25.08.04: Keine Äußerung, da keine klassifizierte Straße betroffen ist. Beabsichtigt keine Planungen oder sonst. Maßnahmen im Geltungsbereich d. Bebauungsplanes. Es bestehen keine Bedenken gegen d. Bebauungsplan.	<i>Keine Stellungnahme erforderlich.</i>
11.	Verband Region Stuttgart		
12.	Bauernverband Kreis Ludwigsburg		
	<u>II. Nachbargemeinden</u>		
13.	Gemeinde Freudental		
14.	Gemeinde Sersheim		
15.	Stadt Besigheim		
16.	Stadt Bietigheim – Bissingen		
17.	Stadt Oberriexingen		
18.	Stadt Vaihingen an der Enz		
	<u>III. Naturschutzverbände</u>		
19.	Landesnatschutzverband und Kreisverband Ludwigsburg	Vom 22.09.2004: Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes entspricht dem Ziel einer vorrangigen Innenentwicklung vor der Ausweisung neuer Bauflächen am Siedlungsrand. Der LNV ist mit der vorgestellten Planung weitgehend einverstanden. Folgende Anmerkungen werden vorgebracht: Bezüglich der Entwässerung im Trennsystem erhebt sich die Frage, warum die Regenwasserableitung über das RRB nicht direkt in die Enz erfolgt, statt über die Kläranlage?	<i>Keine Stellungnahme erforderlich.</i> <i>Eine Einleitung ist aufgrund der großen Entfernung und denn damit verbundenen Kosten nicht möglich.</i>

		<p>Redaktionell ist festzustellen,</p> <p>dass es sich nicht um einen Gewerbepark handelt, sondern um ein Wohngebiet</p> <p>dass die Maßnahmen im BP und GOP gleich bezeichnet werden sollten (nicht einmal M1 und dann M 8)</p> <p>GOP und Begründung sind zweierlei (vgl. Titelseite GOP)</p>	<p><i>Dies war ein Versehen im Anschreiben, wir bitten dies zu entschuldigen.</i></p> <p><i>Die Maßnahme M1 wird im Bebauungsplan in M8 umbenannt.</i></p>
20.	NABU Kreisverband Ludwigsburg		
21.	BUND Kreisverband Ludwigsburg		
	<u>V. Pfarrämter und Schulen</u>		
22.	Geschäftsführender Schulleiter der Sachsenheimer Schulen, Herr Rektor Trefert		
23.	Ev. Kirchengemeinde Kleinsachsenheim		
	Evangelische Landeskirche in Württemberg Oberkirchenrat	<p>Vom 23.09.04: Begrüßen den Fortgang des Bebauungsplanentwurfs. In der Planung überrascht aufgrund der Vorbesprechungen u. a. mit der Stadt Sachsenheim die Größe der privaten Grünfläche, die für das Regenrückhaltebecken vorgesehen ist. An der Notwendigkeit der Ausweisung und der räumlichen Anordnung besteht hier sicherlich kein Zweifel. Es besteht jedoch ein gewisser Nutzungskonflikt im Hinblick auf die bestehende alte Aula (Gebäude 24), die auch weiterhin dem Lichtensterngymnasium für den</p>	<p><i>Die für die Retention vorgesehene Fläche ist als private Grünfläche ausgewiesen und stellt keine Nutzungseinschränkung für die bestehende alte Aula dar, da die Fläche insgesamt genutzt werden kann. Der Zugang zur Aula wird bei der Modellierung der Fläche so berücksichtigt, dass der Eingangsbereich wie gewünscht gestaltet werden kann.</i></p>

		<p>Schulbetrieb dienen soll.</p> <p>An der Südseite des Gebäudes zur geplanten Grünfläche hin liegt der seitliche Zugang zum Aulagebäude. Im Zugangsbereich ist als Umbaumaßnahme die Verlegung des Windfangs geplant. Zusätzlich soll zur separaten Erschließung der Übungsräume ein neuer seitlicher Zugang geschaffen werden (siehe Lageplan- und Bauskizze vom 15.09.04, die beiliegt). Die Baumaßnahme nimmt die bisher vorhandene Grünflucht auf. Die nördliche Grenze der privaten Grünfläche, wie im Bebauungsplan-Entwurf festgelegt, verläuft in einem zu geringen Abstand zum Aulagebäude. Wird die projektierte Umbaumaßnahme realisiert, wird der Abstand von 2,50 m unterschritten.</p> <p>Sind der Auffassung, dass zwischen dem bestehenden Aulagebäude und der privaten Grünfläche (RRB) mind. ein Abstand von 3,50 m vorhanden sein muss. Dies gewährleistet funktional besser nutzbare Freiräume und ausreichende Aufstell- und Fahrflächen rund um das Gebäude der „alten Aula“. Dies auch im Hinblick auf künftige Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen an Gebäude und Grundstück. Verbunden ist damit nur eine geringfügige Reduzierung der Grünfläche.</p> <p>In Bezug auf die Grünflächen- und Regolenausbildung (RRB) wird davon ausgegangen, dass diese derart erfolgt, dass für den Schulbetrieb grundsätzlich keine Gefahren bestehen. Nach dem bisherigen Bauausführungsbescheid kann dies wohl gewährleistet werden.</p>	
	<u>VI. Verkehrs- und Versorgungsunternehmen</u>		
24.	Omnibusverkehr Spillmann GmbH		
25.	Regionalbus GmbH Lud-		

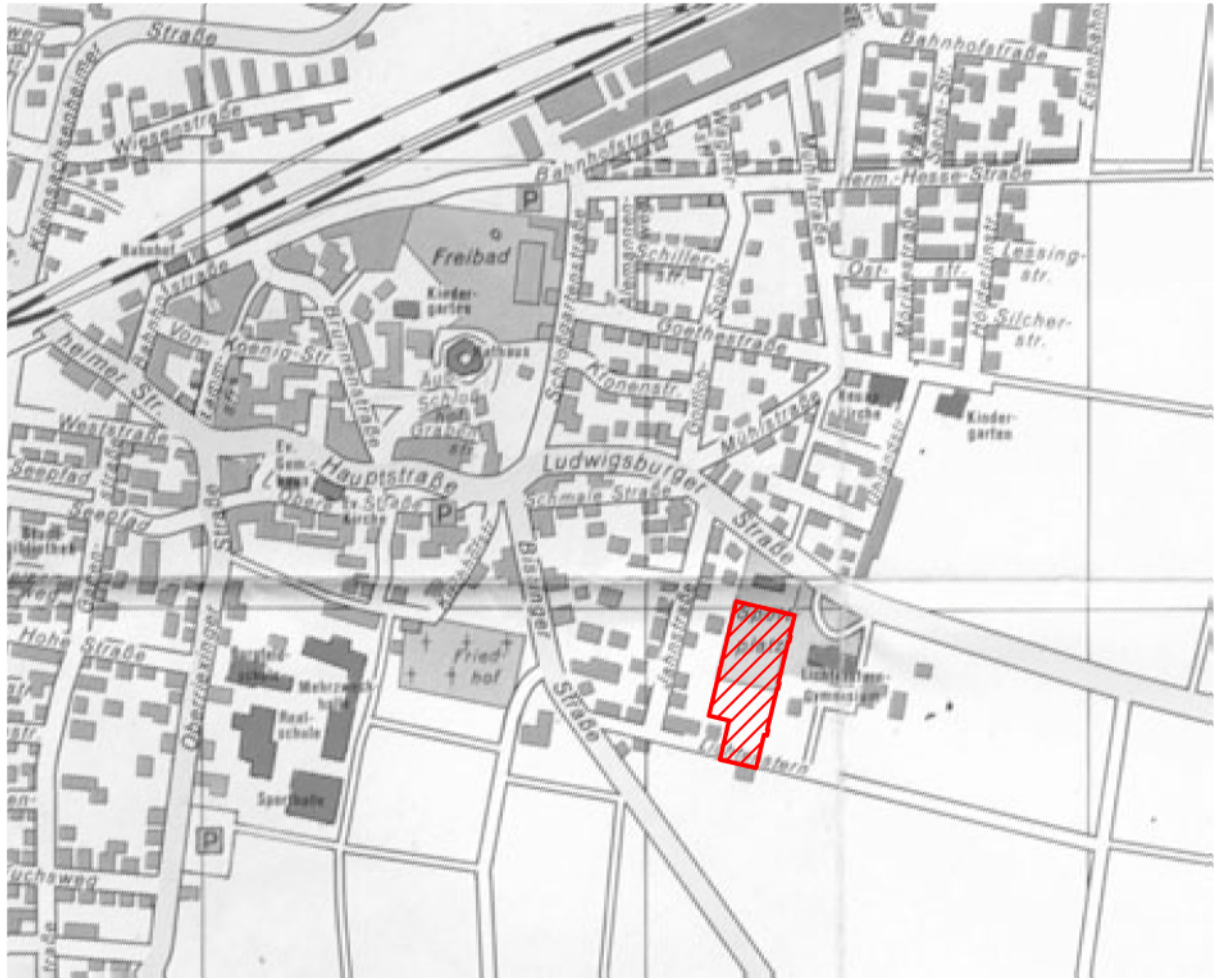
	wigsburg		
26.	EnBW Regional AG NWS Bezirksstelle Nord, Lud- wigsburg (Strom und Gas)	Vom 01.09.2004: Ludwigsburger Str. 24/1 ist eine best. Transformatorenstation, d. f. elektr. Versorgung der Neubauten ausreicht. Es wird gebeten, die Leitungsrechte m. folg. Text im Bebauungsplan aufzunehmen: Leitungsrechte zu Gunsten der EnBW für Gas- und Stromanlagen, mit Nutzungseinschränkungen. Eine Überbauung ist unzulässig. Für Baumstandorte ist ein Abstand von mindestens 2,50 m zur Leitungsachse einzuhalten. Grabarbeiten in der Leitungszone sind in Handarbeit auszuführen. Eine Bepflanzung ist nur mit flachwurzelnden Pflanzen erlaubt.	<i>Die erforderlichen Leitungsrechte im Bereich der privaten Grünfläche werden ergänzt und wie gewünscht bezeichnet. Die sonstigen Hinweise werden beachtet. Die Elektro-Versorgung der Gebäude 7/1 bis 7/8 erfolgt neu von der Lichtensternstraße außerhalb der Plangebietsfläche, so dass die dazu gewünschten Leitungsrechte nicht mehr erforderlich sind.</i>
27.	Besigheimer Wasserversorgungsgruppe		
28.	Deutsche Telekom AG, Niederlassung 1 Stuttgart, SuN 47	Vom 16.09.2004: Zur Versorgung des Planbereichs ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Es wird gebeten, über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich zu informieren, um die Maßnahmen mit der Stadtverwaltung, dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren zu können. Sobald der Bebauungsplan Rechtsgültigkeit erlangt hat, wird gebeten, darüber zu informieren und ggf. eine Mehrfertigung des Plans zu übersenden.	<i>Information erfolgt zu gegebener Zeit.</i>
29.	Kabel Baden-Württemberg (Ish)		
	<u>VII. Sonstige TÖB's</u>		
30.	Handwerkskammer Stuttgart	Vom 24.08.04: zu diesem Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen	<i>Keine Stellungnahme erforderlich.</i>
31.	Industrie- und Handelskammer Ludwigsburg	Vom 20.09.04: seitens der IHK bestehen keine Bedenken.	<i>Keine Stellungnahme erforderlich.</i>

	<u>VIII. Bürgerinnen und Bürger</u>		
1.	<p>Andreas Müller</p> <p>Lichtensternstraße 9</p> <p>74343 Sachsenheim</p>	<p>Vom 30.09.2004: (Zusammenfassung)</p> <p>Die Haupteerschließung des Baugebietes soll über den ca. 3 m breiten Feldweg (Fortsetzung der Lichtensternstraße) ca. 50 m bis zum Anschluß des Baugebietes erfolgen. Dieser Feldweg ist für eine Erschließung, für ein Baugebiet mit ca. 28 Wohneinheiten völlig unzureichend und entspricht nicht den Vorgaben des Gesetzgebers.</p> <p>Bei 3 m Breite ist nur ein einspuriger Richtungsverkehr möglich. Aus der Begründung des Bebauungsplans ist nicht ersichtlich wie eine sichere Verkehrsanbindung zum Baugebiet vorgesehen ist.</p> <p>Der Feldweg wird heute als Schulweg zum Gymnasium und Berufsschulzentrum in Bietigheim-Bissingen sehr stark frequentiert, des weiteren findet landwirtschaftlicher- und Anliegerverkehr statt. Durch das neue Baugebiet kommt nun zusätzlich LKW-Verkehr (Ver- und Entsorgung des Wohngebietes) und der nicht unerhebliche PKW-Verkehr des Baugebietes dazu.</p>	<p><i>In westlicher Richtung vom Anschluss des neuen Baugebiets variiert die Breite der Lichtensternstraße , so dass eine durchgehende Breite der Straße von nur 3,0m in dieser Richtung nicht gegeben ist. Ein Ausweichen im Falle des Begegnungsverkehrs ist daher in den breiteren Bereichen jederzeit möglich. Dazu trägt der jetzige Straßenquerschnitt zur gewünschten Verlangsamung des Verkehrs bei.</i></p> <p><i>Langfristig ist der Ausbau der Straße in südlicher Richtung im Zusammenhang mit der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen vorgesehen.</i></p>

74343 Sachsenheim, den 03.11.2004

Hauptamt

ÜBERSICHTSPLAN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

BauGB Baugesetzbuch 1998
BauNVO Baunutzungsverordnung 1990
PlanZV Planzeichenverordnung 1990
LBO Landesbauordnung 1995

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

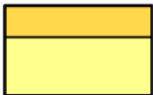


Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
Art der Nutzung	max. Gebäudetraufhöhe max. Gebäudefirsthöhe
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform/Dachneigung

Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)



Geh- und Radweg
Strassenverkehrsfläche
Fahrbahn (§ 9(1)11 BauGB)

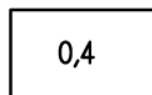


Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Mischverkehrsfläche
(§ 9(1)11 BauGB)

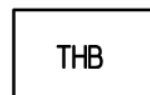


Flächen für das Parken von Fahrzeugen (§ 9(1)11 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)



Grundflächenzahl-GRZ-
(§ 19 BauNVO)

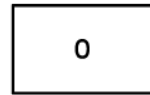


Traufhöhenbeschränkung
(§ 9(1)1 BauGB)

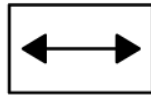
Bauweise, Baugrenze (§ 9(1)2 BauGB)



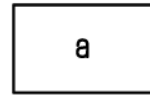
Baugrenze
(§ 23 BauNVO)



Offene Bauweise
(§ 22(2) BauNVO)



Firstrichtung
(§ 9(1)2 BauGB)

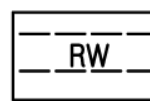


abweichende Bauweise
(§ 22(4) BauNVO)

Weitere Festsetzung



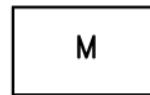
Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches des Be-
bauungsplanes (§ 9(7) BauGB)



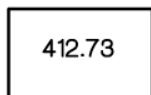
Fläche für Regenwasserführung
auf öff. Verkehrsfläche,
Lage unverbindlich



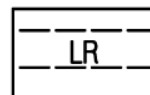
Baufeld A usw.,
Zuordnung der Nutzungsschablonen



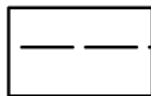
Müllauffstellflächen



Strassenhöhen, Planung



Leitungsrecht zugunsten der ENBW
für Gas- u. Stromanlagen
(§ 9(1)21 BauGB)



Grundstücksgrenzen
unverbindlich



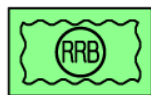
Geh- und Leitungsrecht zugunsten
der Anlieger und der Stadt,
(Mulden), (§ 9(1)21 BauGB)



Private Grünfläche
(§ 9(1)15 BauGB)



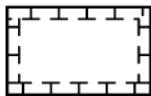
Gehrecht zugunsten
der Anlieger
(§ 9(1)21 BauGB)



Flächen für Regenrückhalte-
becken unverbindlich
(§ 9(1)16 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für
Garagen, Carports, Stellplätze
(§ 9(1)4 und 22 BauGB)



Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung von Natur
und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für
Stellplätze
(§ 9(1)4 und 22 BauGB)



Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere
Einwirkungen erforderlich sind. Schallschutzmaßnahmen. siehe Lärmgutachten des
Ing. Büros W+W Bauphysik GbR vom 13.07.2004 (§ 9(5) 1 BauGB)



Anpflanzung von Bäumen
(§ 9(1)25 § 9(2) BauGB)



Massnahme 8
(siehe Textteil/GOP)

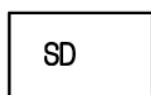


Anpflanzung von Bäumen in priv.
Grünfläche, Lage unverbindlich
(§ 9(1)25 § 9(2) BauGB)



Erhalt von Bäumen
(§ 9(1)25 § 9(2) BauGB)

2. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN



Satteldach
(§ 74 LBO)

NUTZUNGSSCHABLONEN

Ⓐ

WA	THB=6.50m
0.4	
o	SD 30-40°

Ⓑ

WA	THB=6.50m
0.4	
a	SD 18-25°

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusse gem. § 2(1) BauGB am
3. Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung am
4. Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat am
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen am
6. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtl. Bauvorschriften mit Begründung, Fassung vom von bis gem. § 3 (2) BauGB
7. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am
8. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften am

Sachsenheim, den

.....
....., Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluß vom überein. Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Sachsenheim, den

.....
....., Bürgermeister

STADT SACHSENHEIM

Planbezeichnung:

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"NÖRDLICH DER LICHTENSTERNSTRASSE"

Planverfasser:



project gmbh

Diplomingenieure D.Reichle BDA V.Rüf M.Hegelstein V.Schmid Architekten und Ingenieure
Ruiter Straße 1 73734 Esslingen Tel. 0711/345 85-0 Fax 0711/345 85-70
info@project-gmbh.de www.project-gmbh.de

Datum: 04.11.2004

Unterschrift:

M 1:500

