

## TEIL III: BEGRÜNDUNG

### III.1 Ziele und Zwecke der Planung

#### 1. Rechtsgrundlagen

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

#### 2. Allgemeines

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

In Sachsenheim ist einer von 26 Wohnungsbau-Schwerpunkten ausgewiesen. Sachsenheim ist verstärkt zu entwickelnder Siedlungsbereich.

#### 3. Erfordernis der Planaufstellung

Durch den Vollzug dieses Bebauungsplanes will die Stadt die Voraussetzungen für die Sanierung des Eichwaldhofes und der Erweiterung der Nutzung zu einem Reiterhof schaffen. Dabei soll der Charakter des 3-Seiten-Hofes erhalten werden und durch die für den Betrieb des Reiterhofes baulichen Anlagen, insbesondere einer Reit- und Bewegungshalle, unter Berücksichtigung der in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzung, ergänzt werden.

#### 4. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Osten des Teilortes Sachsenheim-Großsachsenheim. Es wird begrenzt:

im Norden

durch die Strasse, Flurstück 3583

im Osten

durch die Strasse, Flurstück 3583 und durch das Flurstück 3756

im Süden

durch das Flurstück 3756

im Westen

durch den Weg, Flurstück 3754 und durch das Flurstück 3756

Im Plangebiet enthalten sind folgende Flurstücke: 3876

und teilweise enthalten sind folgende Flurstücke: 3756, 3755 und 3769/4

#### 5. Bestehendes Planungsrecht

##### 5.1 vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan von 1994 stellt auf dem betreffenden Gebiet eine teilweise bebaute Fläche dar. Das SO Reitanlage wird im Flächennutzungsplan entsprechend ergänzt.

##### 5.2 Bebauungsplanung

Es bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

## 6. Nutzung und Bebauung

Das Sanierungskonzept beinhaltet die Hofanlage mit einem Wohnhaus, welches neu errichtet wird, sowie zwei bestehende Pferdeställe und gegenüber gelegen die neue Reit- und Bewegungshalle. Wichtiger Bestandteil ist die Erhaltung des 3-Seiten-Hofes in seiner ursprünglichen Form und die landschaftliche Einbindung der Reithalle. Die zu überbauende Fläche liegt größtenteils auf bereits versiegelten Platzflächen. So wird äußerst gering in den bestehenden Gehölzbestand eingegriffen. Von der Landschaft her kommend integriert sich die Halle sehr gut in die Begrünung des vorhandenen Waldbestands. Das Gebäude ist so niedrig wie möglich gehalten, wobei Mindestanforderungen an eine Reithalle erfüllt werden. Rotbraunes Ziegeldach, Holzfassade und Fassadenbegrünung fügen die Anlage in die Landschaft ein.

## 7. Erschließung

### 7.1 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist über eine Strasse im Osten an die Gemeinde Sachsenheim angeschlossen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine weiteren öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

### 7.2 Parkierung

Es sind keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen. .

Für die private Parkierung wird ausreichend Stellplatzfläche für PKW mit Anhängern angeboten.

## 8. Ver- und Entsorgung

### 8.1 Schmutzwasser-/ Niederschlagswasserableitung

Das anfallende Niederschlagswasser des Gebietes wird in Retentionsflächen (offene Mulde) zurückgehalten und abgeleitet. Das anfallende Dachflächenwasser ist dezentral u beiseitigen, d.h. Nutzung über Brauchwasserzisternen und/oder Einleitung in die begrünte Mulde entlang der Straße.

Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanalsystem (Druckentwässerung) zugeleitet.

### 8.2 Versorgung

#### 8.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Sachsenheim.

Auf dem Flurstück 3876 ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Sachsenheim eingetragen

#### 8.2.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Stromnetz der EnBW.

#### 9.2.3 Fernsprechversorgung

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

## 9. Festsetzungen zur Grünordnung

### Grünordnung, Maßnahmenflächen, Maßnahmen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung, die Maßnahmenflächen, die Maßnahmen, die Pflanzgebote sowie die Pflanzbindungen sichern den ökologischen Ausgleich bezüglich der geplanten Eingriffe und erhalten die Einbindung der Reitanlage in die Landschaft.

## 10. Städtebauliche Daten

|                                    |                            |
|------------------------------------|----------------------------|
| <b>Gesamtgebiet Bebauungsplan:</b> | <b>8.960 m<sup>2</sup></b> |
| davon:                             |                            |
| - Straßenverkehrsfläche            | 525 m <sup>2</sup>         |
| - öffentliche Grünflächen          | 80 m <sup>2</sup>          |
| - Nettobauland                     | 2.010 m <sup>2</sup>       |
| - private Grünflächen              | 2.765 m <sup>2</sup>       |

## III.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung entspricht keinem der in den §§ 2-10 BauNVO beschriebenen Gebieten und wird daher als sonstiges Sondergebiet für Reitanlage festgelegt. Eine davon abweichende, gewerbliche Nutzung soll aufgrund der sensiblen Lage des Planungsgebietes im Landschaftsschutzgebiet ausgeschlossen werden.

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

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen wird eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet werden, die sich so weit als möglich in die bestehende Landschaft integriert.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzungen zur Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet werden.

### 4. Stellplätze

Aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind Stellplätze, sowie überdachte Stellplätze bzw. Garagen nur auf dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

### 5. private Grünflächen

Aufgrund der sensiblen Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet werden alle Flächen, die nicht für die Überbauung mit Bewegungshalle, Pferdeställe sowie Wohnhaus und Stellplatzflächen (SO Reitanlage) benötigt werden, als private Grünflächen ausgewiesen.

### 6. Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Fläche für Retention sichert die zeitverzögerte Abführung des anfallenden Regenwassers in den Graben entlang des öffentlichen Weges zwischen den Grundstücken.

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

Um den Grundstückseigentümern möglichst große Grundstücke zur Verfügung stellen zu können, wird die öffentliche Verkehrsfläche minimal gehalten. Böschungen, der für Grenz

bausteine notwendige Hinterbeton sowie Fundamente greifen hierdurch in die privaten Flächen ein und müssen geduldet werden.

## **8. Nebenanlagen**

Um die Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen so gering wie möglich zu halten, werden Nebenanlagen nicht zugelassen.

## **9. Immissionsschutz**

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen (Schützenverein, etc.) sind entsprechende Vorbelastungen vorhanden und sollten nicht durch eine neue Wohnnutzung eingeschränkt werden.

## **10. Festsetzungen zur Grünordnung**

### Maßnahmenflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung mit Maßnahmenflächen, Pflanzbindungen sowie –geboten sichert die ökologische Einfügung der Reitanlage in die Landschaft.

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

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden, ohne dass die individuelle Gestaltungsfreiheit des Bauherren zu stark eingeschränkt wird. So wird die äußere Gestaltung der Gebäude sowie deren Dachgestaltung in einigen Punkten vorgeschrieben und Vorgaben zu Dachaufbauten gemacht.

An die Gestaltung der unbebauten Flächen sowie an Einfriedungen werden Anforderungen gestellt, um einer ungeordneten und diffusen Entwicklung und Gestaltung Einhalt zu gebieten. Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze sind vorgeschrieben um das abzuführende Regenwasser im Gebiet minimal zu halten.