

STADT SACHSENHEIM, GROßSACHSENHEIM

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften:

„Reitanlage Eichwaldhof“

Fassung vom:
09.10.2008

Verfahrensstand:
Entwurf

Fertigung:

TEXTTEILE

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB + BauNVO)

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)

TEIL III: BEGRÜNDUNGEN



TEXTTEILE

INHALT:

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Rechtsgrundlagen

I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise
4. Sonstige Festsetzungen
5. Festsetzungen zur Grünordnung und Ausgleichsflächen

I.3 Hinweise

I.4 Anlagen zum Bebauungsplan

TEIL II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II.1 Rechtsgrundlagen

II.2 Räumlicher Geltungsbereich

II.3 Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
2. Dachgestaltung
3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen
4. Müllbehälterstandorte
5. Freileitungen

TEIL III BEGRÜNDUNGEN

III.1 Ziele und Zwecke der Planung

1. Rechtsgrundlagen
2. Allgemeines
3. Erfordernis der Planaufstellung
4. Lage des Planungsgebietes
5. bestehendes Planungsrecht
6. Nutzung und Bebauung
7. Erschließung
8. Ver- und Entsorgung
9. Festsetzungen zur Grünordnung
10. Städtebauliche Daten
11. Fachtechnische Vorabstimmung

III.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

III.3 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2141), zuletzt Geändert durch Gesetz vom 21.12.2006
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

Siehe Legende im Lageplan

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

entsprechend Planeinschrieb.

1.1 SO = sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung einer Reitanlage insbesondere bestehend aus einer Bewegungshalle, einer Bergehalle, zwei Pferdeställen und 13 Padocks mit einem zugehörigen Wohnhaus und Stellplätzen.

Zulässig sind lediglich die in diesem Nutzungszusammenhang stehenden Anlagen, auszuschließende Nutzungen sind bspw. Gastronomie, sonstige Gewerbe und Werbeanlagen.

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

entsprechend Planeinschrieb.

2.1 Grundflächenzahl GRZ

wird nach § 17 (1) BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Die Berechnung der GRZ erfolgt nach § 19(4) BauNVO

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16(2)4, 18 BauNVO)

Maximale Wandhöhen entsprechend Planeinschrieb.

Die maximale Wandhöhe wird als absolutes Maß über Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) festgesetzt. Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut ist oberer Bezugspunkt der Wandhöhe.

Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind über N.N. angegeben. Von dieser Höhe kann maximal +/- 20cm abgewichen werden.

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

entsprechend Planeinschrieb

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Stellplätze (§ 9(1)4 BauGB)

Stellplätze und überdachte Stellplätze bzw. Garagen sind nur in den jeweils ausgewiesenen Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

Bei einer größeren Pferdesportveranstaltung sind die erforderlichen Parkierungsflächen auszuweisen.

4.2 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9(1)26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

Der für den Halt der Grenzbauteile notwendige Hinterbeton, sowie die Fundamente evtl. erforderlicher Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

4.3 Nebenanlagen (§ 14(1)BauNVO)

Nebenanlagen, sofern Gebäude, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

4.3 Immissionsschutz

Bei einer größeren Pferdesportveranstaltung ist die Einhaltung von Immissionsrichtwerten an Wohngebäuden in der Nachbarschaft nachzuweisen.

Für das Wohnhaus innerhalb der Reitanlage gelten die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete. Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Gewerbegebieten: tags 65 dB (A), nachts 50 dB (A)

5. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 (1) 15 und 25a+b BauGB) und Ausgleichsflächen (§ 9 (1) 20, (1a) BauGB)

Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 (1) 15 und 25a+b BauGB)

Private Grünfläche, § 9 (1) 15 BauGB (Grünanlage und Hausgarten)

Private Grünfläche, § 9 (1) 15 BauGB (Viehweide bzw. Pferdekoppel, Fettweide mittlerer Standorte)

Anpflanzen von Bäumen, § 9 (1) 25a BauGB: Hochstämmiger Baum aus standortheimischen Arten oder Obstbaum, hochstämmig, Stammumfang min. 20/25 cm bzw. bei Obstbäumen min. 16/18 cm, adäquater Ersatz abgängiger Bäume (SEi = Stieleiche, Hb = Hainbuche, FAh = Feldahorn, Wal = Walnuß); Bäume im Bereich von Pferdekoppeln sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft vor dem Verbiss zu schützen.

Artenauswahl: Artenliste für Anpflanzungen gemäß der Potentiellen natürlichen Vegetation bzw. für Hochstammpflanzungen geeignete Obstsorten

Anpflanzen von Sträuchern, § 9 (1) 25a BauGB, Pfg1: einreihig, aus standortheimischen Straucharten / Anpflanzen von Sträuchern, § 9 (1) 25a BauGB, Pfg2: zweireihig, aus standortheimischen Straucharten. Adäquater Ersatz abgängiger Sträucher

Artenauswahl: Artenliste für Anpflanzungen gemäß der Potentiellen natürlichen Vegetation

Erhaltung von Bäumen, § 9 (1) 25b BauGB, Ersatz abgängiger Bäume durch hochstämmige, standortheimische Arten oder hochstämmige Obstbäume

Artenauswahl: Artenliste für Anpflanzungen gemäß der Potentiellen natürlichen Vegetation bzw. für Hochstammpflanzungen geeignete Obstsorten

Erhaltung von Sträuchern, § 9 (1) 25b BauGB, Pfb1: Erhalt der standortheimischen Bestockung aus Straucharten, adäquater Ersatz von abgängigen Sträuchern

Artenauswahl: Artenliste für Anpflanzungen gemäß der Potentiellen natürlichen Vegetation

Erhaltung sonstiger Bepflanzungen, § 9 (1) 25b BauGB, Pfb2: Erhalt der standortheimischen Bestockung aus Bäumen und Sträuchern, adäquater Ersatz von abgängigen Gehölzen

Artenauswahl: Artenliste für Anpflanzungen gemäß der Potentiellen natürlichen Vegetation

Pflanzauswahlliste für Pflanzbindung und Pflanzgebote im Anhang

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

A 1) Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) 20 BauGB; Ausgleichsmaßnahme A 1: Biotopentwicklung Feldgehölz, lockere Unterpflanzung mit Sträuchern aus standortheimischen Arten, Aufhängung von 6 Nisthöhlen für Vögel und Fledermäuse

- 2 künstliche Nisthöhlen Fluglochweite 32 mm oder 34mm (bei mardersichere Ausführung) für Meisen u. a. Vogelarten; Aufhängungsort: Stamm älterer Bäume
- 2 künstliche Nisthöhlen Fluglochweite 26 mm oder 27 mm (bei mardersichere Ausführung) für Kleinmeisen u. a. Vogelarten; Aufhängungsort: Stamm älterer Bäume
- 1 künstliche Nisthöhlen mit ovalem Flugloch 29x55 mm oder 30x45 mm (bei mardersichere Ausführung) für Halbhöhlenbrüter; Aufhängungsort: Stamm älterer Bäume
- 1 künstliche Nisthöhle für Baumläufer; Aufhängungsort: Stamm älterer Bäume

A 2) Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) 20 BauGB; Ausgleichsmaßnahme A 2: Anlage und dauerhafte Erhaltung von Grünland auf einem Ackerstandort, Nutzung: Viehweide bzw. Pferdekoppel

A 3) Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB; Ausgleichsmaßnahme A 3: Anlage einer Feldhecke, einreihig, aus standortheimischen Straucharten

Artenauswahl: Artenliste für Anpflanzungen gemäß der Potentiellen natürlichen Vegetation

A 4) Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) 20 BauGB; Ausgleichsmaßnahme A 4: Pflanzung eines hochstämmigen, standortheimischen Baums oder eines hochstämmigen Obstbaums (FAh = Feld-Ahorn, Wal = Walnuß); Symbol: Standort innerhalb der Fläche nicht festgelegt; Bäume im Bereich von Pferdekoppeln sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft vor dem Verbiss zu schützen.

Artenauswahl: Artenliste für Anpflanzungen gemäß der Potentiellen natürlichen Vegetation bzw. für Hochstammpflanzungen geeignete Obstsorten

A 5) Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) 20 BauGB; Ausgleichsmaßnahme A 5: Bepflanzung der Lücken in der Vegetation mit Pflanzen der Waldbodenflora (Krautschicht) aus dem Eingriffsbereich beim Feldgehölz westlich der vorhandenen Bergehalle, dauerhafte Erhaltung der Grünfläche unter dem Kronenbereich der vorhandenen Bäume (Pflanzbindungen) südlich der Bergehalle

A 6) Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) 20 BauGB; Ausgleichsmaßnahme A 6: Aufhängung von 12 Nisthöhlen bzw. Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse im Geltungsbereich des Bebauungsplans

- 5 Nistbrettchen oder künstliche Nester für Rauchschwalben; Aufhängungsort: Innenräume Stallgebäude
- 2 künstliche Nisthöhlen Fluglochweite 32 mm oder 34mm (bei mardersichere Ausführung) für Meisen u. a. Vogelarten; Aufhängungsort: Stamm älterer Bäume
- 2 künstliche Nisthöhlen Fluglochweite 26 mm oder 27 mm (bei mardersichere Ausführung) für Kleinmeisen u. a. Vogelarten; Aufhängungsort: Stamm älterer Bäume
- 2 künstliche Nisthöhlen Typ Halbhöhle und / oder Nisthöhle mit ovalem Flugloch 30x45 mm (bei mardersichere Ausführung) für Halbhöhlenbrüter; Aufhängungsort: Gebäudeaußenwände
- 1 Fledermausflachkasten Einflugweite 12x24 mm; Aufhängungsort: Außenwand der geplante Reithalle

I.3 Hinweise

1. Wasserwirtschaft

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefengründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer Wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Beiblatt)

Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden (soweit vorhanden) abzuschleifen und bis zur Wiederverwertung in Mieten getrennt zu lagern und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. 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.

3. Altlasten (§ 9(5)3 BauGB)

Das Flurstück 3876 ist als altlastenverdächtig gekennzeichnet. Hinweise auf konkrete Belastungen liegen jedoch nicht vor.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

4. Bodendenkmale (§ 9(6) BauGB, § 20 DSchG)

Im Zuge von Bauarbeiten im Plangebiet können unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart – Denkmalreferat anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Referat 25 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG).

Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine u.ä. betroffen werden.

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

I.4 Anlagen zum Bebauungsplan

Hinweisblatt vom Landratsamt: Beiblatt ‚Regelung zum Schutz des Bodens‘

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II.1 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

i. d. F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2004

Mit In-Kraft-Treten dieser örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Es wird Folgendes festgesetzt:

II.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Lageplan des Planungsbüros Dipl.Ing. Martin Wurth in Fellbach vom 29.07.2008 als Teil dieser Satzung. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

II.3 Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften § 74 LBO) Siehe Legende im Lageplan

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

1.1 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung der Bewegungshalle darf nur in Holz ausgeführt werden. Die Fassadengestaltung des Wohngebäudes darf nur in Putz, Holz und mineralischen Werkstoffplatten ausgeführt werden. Die bestehenden Pferdeställe sind zu erhalten, die Giebel sind voll und die Seitenwände teilweise mit Holzfassaden zu verkleiden.

Großflächige reflektierende Strukturen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Solaranlagen.

2. Dachgestaltung (§ 74(1)1 LBO)

2.1 Dachneigungen

Die Dachneigung für das Wohnhaus ist mit 35° - 40° festgelegt. Die Dachneigung für die Bewegungshalle ist mit 12° festgelegt.

2.2 Dachformen

Die Dachform aller Gebäude incl. überdachter Stellplatz bzw. Garage ist als Satteldach zulässig. Dachüberstände bis zu 80 cm dürfen über der Baugrenze liegen.

2.3 Dachfarben, Ausbildung der Deckung

Alle Dachflächen sind in rot bzw. rotbraun zu halten. Ausgenommen sind Dachflächen mit Solaranlagen.

2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Quergiebel sind zugelassen.

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

3.1 Unbebaute Flächen

Die neuen Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie in Splitt verlegte Pflasterungen mit Fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterrasen etc. herzustellen.

Stellplätze sind aus Schotterrasen oder anderen wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die geteerten Zufahrtsflächen können erhalten oder teilweise rückgebaut werden. Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

3.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste - auch mit darin eingezogenen Maschen- oder Knüpfdraht – bis max. 1,20m Höhe oder Holzlattenzäune bis max. 1,20m zulässig. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

Die Einzäunung der Pferdekoppel ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

Einfriedungen aus Metall- oder Metallprofilblechen sind nicht zulässig.

Mit Einfriedungen bis zu 1,0m Höhe ist zur Grenze ein Abstand von 50 cm einzuhalten. Ist die Einfriedung höher als 1,0m, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe.

4. Müllbehälterstandorte (§ 74(1)3 LBO)

Müllbehälterstandorte sind in die Gebäude zu integrieren. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

Die Fläche zur Lagerung von Mist ist wie im Plan gekennzeichnet (Dunglege) anzulegen. Es ist sicher zu stellen, dass Mistabfälle nicht in den Boden gelangen können. Die umweltgerechte und pflanzenverträgliche Verwertung des Pferdemistes ist durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen nachzuweisen.

5. Freileitungen (§ 74(1)5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

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

Gesamtgebiet Bebauungsplan:	8.960 m²
davon:	
- Straßenverkehrsfläche	525 m ²
- öffentliche Grünflächen	80 m ²
- Nettobauland	2.010 m ²
- private Grünflächen	2.765 m ²

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.

Anhang zu 5. Festsetzungen zur Grünordnung

Pflanzauswahlliste für Pflanzbindung und Pflanzgebote:

Baumarten:

Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Buche (*Fagus sylvatica*)
Hain-buche (*Carpinus betulus*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Obstbäume, hochstämmig (in Sorten)

Apfel
Birne
Walnuß

Straucharten:

Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Zweigrieffliger Weiß-dorn (*Crataegus laevigata*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Roter Hartriegel, (*Cornus sanguinea*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Gewöhn-licher Ligus-ter (*Ligustrum vulgare*)
Rote Hecken-kirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



Sonstige Sondergebiete, hier: Reitanlage (§ 11 BauNVO)

Whs WH=	Halle WH=
4,50m /	5,30m

maximale Wandhöhe für Wohnhaus und Bewegungshalle (§ 16 (2) 4 BauNVO)

2. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

3. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)



Private Grünfläche (Viehweide) (§ 9 (1) 15 BauGB)



Private Grünfläche (Grünanlage und Hausgarten) (§ 9 (1) 15 BauGB)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 1 BauGB)



Erhaltung von Sträuchern Pfb 1 (§ 9 (1) 25a BauGB)



Erhaltung sonstiger Bepflanzungen Pfb 2 (§ 9 (1) 25a BauGB)



Anpflanzung von Sträuchern Pfg 1: einreihig aus standortheimischem Gehölz
Anpflanzung von Sträuchern Pfg 2: zweireihig aus standortheimischem Gehölz (§ 9 (1) 25a BauGB)



Bäume anpflanzen (§ 9 (1) 25a BauGB)



Bäume erhalten (§ 9 (1) 25a BauGB)



Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Ausgleichsmaßnahme 5: Bepflanzung der Lücken in der Vegetation mit Pflanzen der Waldbodenflora (§ 9 (1) 20 BauGB)



Landschaftsschutzgebiet Kirbachtal, Nr. LSG 1.18.058 (beinhaltet das gesamte Plangebiet) (§ 9 (6) BauGB)

5. Sonstige Planzeichen



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



bestehende Gebäude



Umgrenzungen für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze + überdachte Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)



Retentionsflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)



Erdgeschosfußbodenhöhe (absolute Höhe über Normal Null)

6. örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)



Satteldach (§ 74 (1) 1 LBO)



Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Übersichtsplan



Nutzungsschablone

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Grundflächenzahl	SO	0,8
Bauweise	Dachform mit Dachneigung	o	SD 12° Halle 35°- 40° Hofgeb.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 17.07.2008
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch Anschreiben in der Sachsenheimer Zeitung	vom 01.08.2008
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der Sachsenheimer Zeitung	am 02.08.2008
Öffentliche Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung	vom 11.08.2008 bis 12.09.2008
Behandlung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger und Entwurfsbeschluss im Gemeinderat	am 16.10.2008
Beteiligung und Verständigung der Träger öffentlicher Belange durch Anschreiben	vom 22.10.2008
Örtliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses in der Sachsenheimer Zeitung	am 23.10.2008
Öffentliche Auslegung des Entwurfes	vom 30.10.2008 bis 28.11.2008
Behandlung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger, Satzungsbeschluss im Gemeinderat	am 18.12.2008
Genehmigung durch das Landratsamt Ludwigsburg	am 19.05.2010
Rechtskraft durch Bekanntmachung	am 19.05.2010

OBJEKT / BAUORT

STADT SACHSENHEIM
GROßSACHSENHEIM
'REITANLAGE EICHWALDHOF'

PLANINHALT

Entwurf M: 1/500

PLANUNGSPHASE

Rechtsplan (B-Plan)
10.Oktober 2008

PLANUNG

Dipl.-Ing. Martin Wurth
Freier Architekt

Höhenstraße 21 - Haus Nr. 25
70736 Stuttgart - Fellbach
Fon: 0711-16546-80 (Fax -87)