

# STADT SACHSENHEIM

Ortslage

## GROßSACHSENHEIM



**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften:**

**„SONNENFELD“** (ehem. „SÜD III“)

Fassung vom:

03.12.2015

Verfahrensstand:

SATZUNGSFASSUNG



### TEXTTEILE

**TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)**

**TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)**

**TEIL III: BEGRÜNDUNGEN**

## **INHALT:**

### **TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- I.1. Art der baulichen Nutzung
- I.2. Maß der baulichen Nutzung
  - I.2.1 Grundflächenzahl
  - I.2.2 Zulässige Zahl der Vollgeschosse
  - I.2.3 Höhe baulicher Anlagen
- I.3. Überbaubare Grundstücksfläche
- I.4. Bauweise
- I.5. Stellung baulicher Anlagen
- I.6. Stellplätze und Garagen
- I.7. Nebenanlagen
- I.8. Verkehrsflächen und Zufahrtsbeschränkungen
  - I.8.1 Verkehrsflächen
  - I.8.2 Verkehrsgrünflächen
  - I.8.3 Zufahrtsbeschränkungen
- I.9. Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen
- I.10. Grünflächen
- I.11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Immissionsschutzgesetzes
  - I.11.1 Aktiver Lärmschutz
  - I.11.2 Passiver Lärmschutz
- I.12. Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen
  - I.12.1 Allgemeine Festsetzungen zum Anpflanzen von Bepflanzungen, Pflanzenlisten
  - I.12.2 Pflanzgebote
- I.13. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
  - I.13.1 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - I.13.2 Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- I.14. Flächen für Aufschüttungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers ...
- I.15. Öffentliche Beleuchtungen
- I.16. Festsetzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

### **KENNZEICHNUNGEN, SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

### **TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- II.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
  - II.1.1 Fassadengestaltung
    - II.1.2. Dachgestaltung
      - II.1.2.1 Dachformen
      - II.1.2.2 Dachneigungen (DN)
      - II.1.2.3 Dachdeckung
      - II.1.2.4 Dachaufbauten
- II.2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- II.3. Müllbehälterabstellplätze
- II.4. Einfriedungen, Stützmauern und Sichtschutzwände
  - II.4.1 Einfriedigungen
  - II.4.2 Stützmauern
  - II.4.3 Sichtschutzwände
- II.5. Außenantennen
- II.6. Freileitungen
- II.7. Stellplatzverpflichtung
- II.8. Ordnungswidrigkeiten

### **TEIL III BEGRÜNDUNGEN**

- III.1 Ziele und Zwecke der Planung
  - III.1.1. Allgemeines
  - III.1.2. Die Lage der Stadt Sachsenheim
  - III.1.3. Erfordernis der Planaufstellung
  - III.1.4. Lage des Planungsgebietes und benachbarte Nutzungen
  - III.1.5. Bestehendes Planungsrecht, Regionalplan und Flächennutzungsplan
  - III.1.6. Städtebauliches Konzept und Erschließung
  - III.1.7. Ver- und Entsorgung / ÖPNV
  - III.1.8. Energiekonzept
  - III.1.9. Flächenbilanz
  - III.1.10. Umweltbericht, Eingriffs- Ausgleichsbilanz, artenschutzrechtliche Prüfung
- III.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
  - III.2.1. Vorbemerkung
  - III.2.2. Art der baulichen Nutzung
  - III.2.3. Maß der baulichen Nutzung
  - III.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise
  - III.2.5. Stellung baulicher Anlagen
  - III.2.6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen als Gebäude
  - III.2.7. Verkehrsflächen und Zufahrtsbeschränkungen
  - III.2.8. Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen
  - III.2.9. Grünflächen
  - III.2.10. Vorkehrungen z. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Immissionsschutzges.
  - III.2.11. Grünordnung / Anpflanzungen u. Erhalt v. Bepflanz. / Minimierungs- u. Ausgleichsmaßn.
- III.3 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

### **ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG**

Mit dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften werden alle im Geltungsbereich seither vorhandenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

### **RECHTSGRUNDLAGEN / GELTUNGSBEREICH:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. Fassung v. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

**In Ergänzung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans wird Folgendes festgesetzt:**

## **TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **I.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) nur Räume zulässig.

### **I.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**

#### **I.2.1 Grundflächenzahl (GRZ):**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Nutzungsschablonen) sind Grundflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

### I.2.2 Zulässige Zahl der Vollgeschosse

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Nutzungsschablonen) ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

### I.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Nutzungsschablonen) sind Traufhöhen (TH), Firsthöhen (FH) und Gebäudehöhen (GH) als Höchstgrenze festgesetzt.

Maßgebend für die TH ist der Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut über dem Bezugspunkt.

Maßgebend für die FH ist die oberste Dachbegrenzungskante (First) über dem Bezugspunkt.

Maßgebend für die GH ist die oberste Gebäudeoberkante über dem Bezugspunkt.

Bezugspunkt ist in der Regel die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Randeinfassung) an der Grundstücksgrenze zur zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des Gebäudes (Bei Hausgruppen und Doppelhäusern die Mitte des Doppelhauses bzw. der Hausgruppe).

Für die Baufelder B2 und D2 ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die Lage des Bezugspunkts (Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Randeinfassung)) festgesetzt.

Baufeld	Zugeordnete Erschließungsstraße
A	Lichtensternstraße
B1	Planstraße „C“
C	Planstraße „C“
D1	Planstraße „A“
D3	Lichtensternstraße (bzw. -Weg)
E1	Planstraße „A“
E2	Planstraße „B“
F	Planstraße „B“
G	Planstraße „B“
H	Planstraße „D“
J	Planstraße „B“
K	Planstraße „B“
L	Planstraße „A“
M	Planstraße „A“

Baufelder A, B und C: (Festsetzung SD 30°- 40°, s. örtl. Bauvorschriften)  
 Die festgesetzte maximale TH darf auf max. 40 % der Gebäudelänge an der Traufseite überschritten werden.

Baufelder D bis G (Festsetzung FD / GD max. 7°, s. örtl. Bauvorschriften)  
 Die Oberkante von Anlagen zur Solarenergienutzung auf Dächern darf die festgesetzten Höhen bis max. 0,5 m überschreiten. Punktuelle technische Einrichtungen (z.B. Aufzugs-überfahrten, Wärmepumpen) dürfen die festgesetzten Höhen bis max. 1,0 m überschreiten. (Siehe auch örtl. Bauvorschriften, Abrücken der Dachaufbauten vom Dachrand).

### **I.3. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen gelten oberhalb der Geländeoberfläche. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (Siehe hierzu auch Ziff. I.7. Nebenanlagen)

### **I.4. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Nutzungsschablonen) sind unterschiedliche Bauweisen festgesetzt.

- o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- a1 abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, wie offene Bauweise, Längenbegrenzung auf 15 m
- a2 abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, wie offene Bauweise, Längenbegrenzung auf 20 m
- a3 abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, wie offene Bauweise, Längenbegrenzung auf 30 m

Baufelder C, E1, E2, F, G: eine verkettete Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung („Kettenhaus“) ist zulässig, wenn die Bebauung nicht als Einzelbauvorhaben erfolgt. Die Länge der Verkettung ist begrenzt auf maximal 30 m. Zu den der Kettenhausreihe benachbarten Grundstücken sind die Abstandsflächen nach LBO einzuhalten.

HINWEIS: Durch Festsetzung der überbaubaren Fläche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die zulässigen Gebäudelängen nicht überall ausnutzbar.

### **I.5. Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind für die Baufelder A, B1, B2 und C Richtungspfeile festgesetzt, entsprechend denen die Hauptfistrichtungen auszurichten sind.

### **I.6. Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports, und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Oberirdische Garagen haben mit ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten; zur Lichtensternstraße mindestens 5,0 m.

Carports haben mit ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten; zur Lichtensternstraße mindestens 5,0 m.

Garagen und Carports haben einen seitlichen und rückseitigen Abstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen einzuhalten; zur Lichtensternstraße mindestens 1,5 m.

### **I.7. Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 14 BauNVO)

Garagen und Carports, sowie an diese angebaute oder integrierte Abstellräume, Fahrradabstellräume sowie Müllbehältereinhausungen gelten nicht als Nebenanlage im Sinne dieser Festsetzung.



Nebenanlagen, sofern Gebäude, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur als Gerätehütten bis max. 12 m<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig. Dabei ist pro Baugrundstück nur maximal 1 Gerätehütte zulässig. Bei Etagenwohnungen ist pro Gartenanteil bzw. Erdgeschosswohnung maximal 1 Gerätehütte bis max. 6 m<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig.

Ein Mindestabstand von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist einzuhalten. Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden, sofern keine verkehrlichen oder städtebaulichen Belange entgegenstehen.

Zu öffentlichen Grünflächen sind die Gerätehütten einzugrünen.

## **I.8. Verkehrsflächen und Zufahrtsbeschränkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**

### **I.8.1 Verkehrsflächen**

Von der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen kann abgewichen werden, sofern die Grundzüge der Planung erhalten bleiben. Die Darstellung der Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist unverbindlich.

### **I.8.2 Verkehrsgrünflächen**

Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

### **I.8.3 Zufahrtsbeschränkungen**

Über die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen keine Grundstückszu- und - Ausfahrten erfolgen.

## **I.9. Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Telekommunikationslinien und stromtechnische Anlagen, ausgenommen Schaltstationen, sind unterirdisch zu verlegen.

## **I.10. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind auch Wegeführungen (s. unverbindliche Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans), Sitzplätze, Spielanlagen für Kleinkinder etc., sowie Einrichtungen für die Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.

Innerhalb der privaten Grünfläche ist auch die Errichtung des nach LBO notwendigen Kinderspielplatzes zulässig.

## **I.11. Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung von BS-Ingenieure, Wettemarkt 5, 71640 Ludwigsburg, vom 31.03.2015. Die Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

### **I.11.1 Aktiver Lärmschutz**

In der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Lage ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m (über Verkehrsfläche) zu errichten.

### **I.11.2 Passiver Lärmschutz**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind schematisch die Bereiche der überbaubaren Flächen gekennzeichnet, in denen bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung vorzusehen sind. Maßgeblich ist die schalltechnische Untersuchung.

An den Gebäudefassaden sind aufgrund der Geräuschbelastungen durch Außenlärm Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen für:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume:      Lärmpegelbereiche III + IV
- Büroräume und ähnliche Räume:                                    Lärmpegelbereich IV

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts in Schlafräumen eine Schall dämmende, eventuell Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung notwendig.

## **I.12. Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

### **I.12.1 Allgemeine Festsetzungen zum Anpflanzen von Bepflanzungen, Pflanzenlisten**

Es sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

#### **I.12.2 Pflanzgebote (Pfg)**

##### **Pfg 1: Einzelbäume im Straßenraum**

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten sind hochstämmige groß- bzw. mittelkronige, standortgerechte, einheimische Laubbäume (Stammumfang mindestens 18-20 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 qm unversiegelte Fläche oder durchlässige Beläge vorzusehen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 aufgeführt.

Von den festgesetzten Standorten darf um bis zu 3 m abgewichen werden.

##### **Pfg 2: Innere Durchgrünung mit Bäumen (Privatgrundstücke)**

Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf den nicht überbauten Grundstücksteilen mindestens ein standortgerechter und einheimischer Laub- oder Obstbaum (Stammumfang mindestens 18-20 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 2 + 3 aufgeführt.

Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 qm unversiegelte Fläche oder durchlässige Beläge vorzusehen.

Die nach § 16 NRG BW vom 04.02.2014 (GBl. 1996, 53) geltenden Grenzabstände verringern sich für diese Pflanzungen für Grundstücke in Innerortslage um die Hälfte. Zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten die Grenzabstände gem. § 16 NRG BW.

##### **Pfg 3: Innere Durchgrünung mit Sträuchern (Privatgrundstücke)**

10% der nicht durch Gebäude, Hof- und Wegeflächen, Zufahrten, Stellplätzen und Terrassen überdeckten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzenliste 4 dient als Orientierung bei der Auswahl der Pflanzen.

Nadelgehölze und immergrüne Gehölze sind nicht erwünscht.



### I.12.3 Pflanzenlisten

#### **PFLANZENLISTE 1: STRASSENBÄUME**

##### Geeignete Arten

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
gem. Esche (in Sorten)	Fraxinus excelsior
Vogel-Kirsche	Prunus avium 'Plena'
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

#### **PFLANZENLISTE 2: LAUBBÄUME**

##### Geeignete klein- bis mittelkronige Arten

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Echte Mehlbeere (in Sorten)	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Weißdorn	Crataegus monogyna

#### **PFLANZLISTE 3: OBSTBÄUME**

Apfel: Blendheimer Goldrenette, Bittenfelder, Brettacher, Gewürzluiken, Rheinischer Bohnapfel, Rebella, Rewena, Sonnenwirtsapfel, Rheinischer Krumstiel, Champagner Renette, Schweizer Glockenapfel

Birne: Palmischbirne, Petersbirne, Nägelesbirne, Gute Graue, Wilde Eierbirne, Schweizer Wasserbirne, Herzogin Elsa, Stuttgarter Geißhirtle

Süßkirsche: Büttners Rote Knorpel, Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger, Regina

Zwetschen: Heckenzwetschge, Katinka

#### **PFLANZLISTE 4: STRÄUCHER**

##### Geeignete Straucharten

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Hagebutte, Apfelrose	Rosa rugosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Nicht geeignete Straucharten: Nadelgehölze und immergrüne Gehölze (z.B. Tuja, Zypresse)

## PFLANZENLISTE 5

## DACHBEGRÜNUNG

### Geeignete Kräuter

Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Berg-Lauch	Allium senescens
Gemeiner Wundklee	Anthyllis vulneraria
Rundbl. Glockenblume	Campanula rotundifolia
Karthäusernelke	Dianthus carthusianorum
Natternkopf	Echium vulgare
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Gemeines Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Hornklee	Lotus corniculatus
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Feld-Thymian	Thymus pulegioides
Sand-Thymian	Thymus serpyllum

### Geeignete Gräser

Zittergras	Briza media
Dach-Trespe	Bromus tectorum
Schaf-Schwingel	Festuca ovina
Schillergras	Koeleria glauca
Zwiebel-Rispengras	Poa bulbosa
Flaches Rispengras	Poa compressa

## **I.13. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 135a Abs. 1 BauGB) Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

Folgende Ausgleichsmaßnahmen (siehe Umweltbericht) sind auf nachfolgend aufgeführten, gemeindeeigenen Grundstücken durchzuführen:

### **I.13.1 Ausgleichsmaßnahme A1: Oberbodenauftrag**

Oberbodenauftrag (Flurstücke: 5248 und 5285/ Gesamtfläche: 9.750 m<sup>2</sup>)

### **I.13.2 Ersatzmaßnahme E1: Anlage einer Streuobstwiese**

(Teilfläche des Flurstücks: 1380/2 / Flächengröße: 500 m<sup>2</sup>)

### **I.13.3 Ersatzmaßnahme E2: Ökokontomaßnahme Streuobstwiese**

(Flurstück: 3554/ Gesamtfläche: 2.030 m<sup>2</sup>)

### **I.13.4 Ersatzmaßnahme E3: Laichgewässer für Amphibien**

(Flurstücke: 3267, 3268, 3269, 3270, 3271 und 3272, sowie Teilflächen der Flurstücke 3263, 3264, 3265, 3266, 6200, 6303, 6304 und 6305/1 / Gesamtfläche: 14.930 m<sup>2</sup>)

### **I.13.5 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1 a) BauGB)**

Die Ausgleichsmaßnahmen werden allen neu entstehenden Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebiets, unter Abzug des Kostenanteils, der auf öffentliche Verkehrs- und Grünflächen entfällt, zugeordnet. Sie sind gemäß § 135a Abs. 2 BauGB auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke, denen sie zugeordnet sind, durchzuführen.

Die Zuordnung und Sicherung der anfallenden Kostenanteile werden vertraglich durch den Erschließungsträger gesichert.

**I.14. Flächen für Aufschüttungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) und öffentliche Straßenbeleuchtung / Beschilderung**

In den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken sind Geländeaufschüttungen, Geländeabgrabungen sowie unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) entlang der Grundstücksgrenze erforderlich. Diese sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden. Die zur Beleuchtung und Beschilderung der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen notwendigen Leuchtenmasten und Verkehrsschilder einschließlich der erforderlichen Fundamente und Zuleitungen sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

**I.15. Öffentliche Beleuchtungen**

Im öffentlichen Raum sind ausschließlich NAV-Lampen oder LED-Leuchten mit geringem Blauanteil zu verwenden. Die Vorgaben zur Vermeidung von Vogelschlag sind zu beachten.

**I.16. Festsetzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellte provisorische Fahrmöglichkeit (Verbindung zwischen Planstraße „A“ und Planstraße „B“ als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“) wird bei einer zukünftigen Gebietserweiterung nach Osten („SÜD II“) hinfällig und zum Fußweg zurückgebaut.

## KENNZEICHNUNGEN, SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

### 1. Denkmalschutz

Im Plangebiet ist der Prüffall / Denkmalliste: Vorgeschichtliche Siedlungsstrukturen / Luftbildbefund betroffen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden gem. § 2 Denkmalschutzgesetz zu rechnen. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz und die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine u. ä. gefunden werden.

### 2. Geologie

Im bisher nicht überbauten Plangebiet stehen unter mehreren Metern mächtigen quartären Überdeckungen voraussichtlich Grundwasser führende Schichten des Unterkeupers an. Zur Planungssicherheit wird daher die Durchführung entsprechender Baugrunderkundungen empfohlen.

### 3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, Merkblatt Bodenschutz, November 2009):

#### Wiederverwertung von Bodenaushub

Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten.

Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben des Heftes 10, LuftBoden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.

Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 (Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg) vorzugehen.

Eine Deponierung sollte nur in Ausnahmefällen erfolgen.

Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden, oberste 15-30 cm) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

#### Bodenbelastungen

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sollten deshalb vom Baubetrieb freigehalten werden. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

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

#### **4. Grundwasserschutz**

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies ~~gemäß § 37 Abs. 4 WG~~ der unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper, Erdwärmesonden) benötigen ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis. Erdsondenbohrungen dürfen grundsätzlich nur bis zur OK „Haßmersheimer Mergel“ geführt werden. Die Bohrungen sowie deren Ausbau müssen durch einen Sachverständigen überwacht werden.

#### **5. Benachbarte landwirtschaftliche Nutzungen**

Auf die landwirtschaftliche Nutzung der östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen mit den damit verbundenen Einwirkungen auf das Plangebiet wird ausdrücklich hingewiesen. Die durch die landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) sind zu tolerieren.

Auf Grund der zwischen den Gebieten „SÜD I“ und „SONNENFELD“ (ehem. „SÜD III“) geplanten Entwicklung des Gebiets „SÜD II“ in unmittelbarem Anschluss an den Geltungsbereich von „SONNENFELD“ (ehem. „SÜD III“) wird auf die Ausbildung eines Übergangs (z.B. Eingrünungen, Randweg) zur Landschaft verzichtet.

## TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### RECHTSGRUNDLAGE UND GELTUNGSBEREICH:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. Fassung v. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „SONNENFELD“ (ehem. „SÜD III“)

### II.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

#### II.1.1 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung der Gebäude darf nur in Putz, Holz und mineralischen Werkstoffplatten ausgeführt werden. Ausnahmsweise dürfen Wandelemente in untergeordnetem Umfang auch in anderen Materialien ausgeführt werden. Großflächige reflektierende Strukturen sind nicht zulässig.

Aneinander gebaute Gebäude und/oder Hausgruppen sind hinsichtlich der Materialwahl einheitlich zu gestalten.

#### II.1.2. Dachgestaltung

Aneinander gebaute Gebäude und/oder Hausgruppen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachdeckung aufeinander abzustimmen.

##### II.1.2.1 Dachformen

Siehe Planeinschrieb im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone).

Baufelder A, B1, B2 und C: Satteldach (SD) mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen.

Baufelder D1, D2, D3 bis M: Flachdach (FD) oder geneigtes Dach (GD).

Baufelder A, B1, B2 und C: Oberirdische Garagen: FD , Pultdach (PD) oder (SD)  
Carports: FD oder Pultdach (PD).

Baufelder D bis M: Oberirdische Garagen und Carports: FD oder Pultdach (PD).

##### II.1.2.2 Dachneigungen (DN)

Siehe Planeinschrieb im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone).

Baufelder A, B1, B2 und C: DN 30° - 40°. Die Neigung von Solaranlagen ist der Dachneigung anzugleichen.

Baufelder D1, D2, D3 bis M: DN bis max. 7° (FD und GD).

Baufelder A, B1, B2 und C: Oberirdische Garagen: DN bis max. 7° (FD und PD), DN bis max. 40° (SD).  
Carports: FD oder Pultdach (PD).

Baufelder D bis M: Oberirdische Garagen und Carports: DN bis max. 7° (FD und PD).

##### II.1.2.3 Dachdeckung

Baufelder A, B1, B2 und C: Dachdeckungen in ziegelroten bis rotbraunen, braunen und grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen. Solaranlagen und Dachbegrünungen sind zulässig.

Baufelder D1, D2, D3 bis M: Mindestens extensive Dachbegrünung (Substratstärke mindestens 10 cm), mit Ausnahme von baurechtlich zulässigen Dachterrassen, untergeordneten



- Bauteilen, Nebenanlagen und unter Solaranlagen. Geeignete Arten sind in der Pflanzenliste 5 im Textteil des Bebauungsplans aufgeführt.
- Baufelder A bis M: Oberirdische Garagen und Carports (FD und PD): mindestens extensive Dachbegrünung (Substratstärke mindestens 10 cm) mit Ausnahme von baurechtlich zulässigen Dachterrassen. Geeignete Arten sind in der Pflanzenliste 5 im Textteil des Bebauungsplans aufgeführt.
- Baufelder A, B1, B2 und C: Oberirdische Garagen (SD): Angleichen der Dachdeckung an das Hauptgebäude
- Baufelder A bis M: Tiefgaragen: Erddeckung mindestens 50 cm mit Ausnahme von Wegeflächen, Terrassen etc.. Es ist steinfreier, kulturfähiger Oberboden zu verwenden und eine durchwurzelbare Bodenschicht mit anteilig humosen Oberboden herzustellen. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

#### **II.1.2.4 Dachaufbauten**

- Baufelder A, B1, B2 und C: Die Länge von Dachaufbauten darf einzeln und in der Summe max. 40 % der Gebäudelänge (gemessen von Außenwand zu Außenwand) nicht überschreiten. Solaranlagen gelten nicht als Dachaufbau im Sinne dieser Regelung.
- Baufelder D1, D2, D3 bis M: Dachaufbauten zur Gewinnung regenerativer Energien (Solaranlagen) sind zulässig. Punktuelle technische Einrichtungen (z.B. Aufzugsüberfahrten, Wärmepumpen etc.) sind zulässig. Mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten ist mit Dachaufbauten ein Mindestabstand zum Dachrand von 1,0 m einzuhalten. Die Elemente von Solaranlagen sind so auszuführen, dass eine Reflektion auf umgebende Baugebiete und zur Ortslage Großsachsenheim verhindert wird (Entspiegelungsgebot).

#### **II.2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen. Wege, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. in Splitt verlegte Pflasterungen mit Fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterrassen etc.) herzustellen.

Auf eine Ausführung von wasserdurchlässigen Belägen kann verzichtet werden, wenn die befestigten Flächen in eine Rasen- oder sonstige Vegetationsfläche innerhalb des Grundstücks entwässern.

Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

#### **II.3. Müllbehälterabstellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Müllbehälterabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind gegen Einsicht vom öffentlichen Raum z. B. durch Eingrünungen abzuschirmen. Ein Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist einzuhalten. Auf den Baugrundstücken, bei denen die Aufstellung der Müllbehälter zur Abholung auf geeigneten öffentlichen Flächen nicht möglich ist, sind geeignete Flächen einzurichten (z.B. Zufahrtsbereich).

## **II.4. Einfriedungen, Stützmauern und Sichtschutzwände (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)**

### **II.4.1 Einfriedigungen**

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste auch mit darin eingezogenen Maschen- oder Knüpfdraht bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Tote Einfriedungen sind bis max. 1,00 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen aus Metall- oder Metallprofilblechen sind nicht zulässig.

Mauern als Einfriedigungen sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,5 m zulässig (z.B. als Sockelmauer). Die Höhe wird auf die Höhe der Einfriedigung angerechnet.

#### Pflanzliste:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa

### **II.4.2 Stützmauern**

Erforderliche Mauern zur Herstellung von Tiefgaragenzu-/ Ausfahrten gelten nicht als Stützmauern im Sinne dieser Regelung.

Sichtbare Stützmauern sind nur als Trockenmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,0 m zulässig. Ausnahmsweise können Stützmauern auch in anderer Bauweise zugelassen werden, wenn dies statisch zwingend erforderlich ist.

Die sichtbare Höhe von Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrs- oder Grünflächen ist begrenzt auf höchstens 0,5 m.

### **II.4.3 Sichtschutzwände**

Sichtschutz- oder Blendschutzwände müssen einen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,5 m einhalten und dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Sie sind auf eine Fläche von maximal 15 qm pro Baugrundstück begrenzt. Von dieser Festsetzung darf auch in potentiell städtebaulich begründbaren Ausnahmen weder abgewichen noch befreit werden.

Zur Abschirmung zwischen Doppel- / Reihen- oder Kettenhäusern und zwischen Gartenanteilen bei Etagenwohnungen ist eine Sichtschutzwand entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze bzw. der gemeinsamen Gartenanteilsgränze bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m und einer Tiefe ab Hausgrund von maximal 4,0 m zulässig.

## **II.5. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Mehr als eine Parabolantenne oder Satellitenempfangsanlage je Gebäude ist unzulässig. Freistehende Funkantennen sind nicht zulässig. Mobilfunkantennen sind im WA nicht zulässig.

## **II.6. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### **II.7. Stellplatzverpflichtung** (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze (notwendige Stellplätze). Die Summe wird jeweils auf die nächste ganze Zahl aufgerundet (d.h. je Einfamilienhaus generell mindestens 2 Stellplätze).

### **II.8. Ordnungswidrigkeiten** (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

## TEIL III BEGRÜNDUNGEN

### III.1 Ziele und Zwecke der Planung

#### III.1.1. Allgemeines

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Stadt nach Maßgabe des Baugesetzbuches und der daraus abgeleiteten Verordnungen und weiteren Landesgesetzes, insbesondere des Landesplanungsgesetzes und der Nachhaltigkeitsstrategie vorzubereiten und zu leiten.

Die Stadt hat Bauleitplanung zu betreiben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bauleitplan, hier besonders der verbindliche Bauleitplan, muss den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entsprechen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung fördern. Hintergrund des Bebauungsplans ist die nachhaltige Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung der Stadt Sachsenheim als Wohnungsschwerpunkt in der Regionalplanung. Darüber hinaus soll eine geregelte Fortentwicklung im an den Zentrumsbereich des Stadtteils Großsachsenheim angrenzenden Südbereich erreicht werden. Damit werden sowohl die Kriterien und Belange der Baukultur sowie die Gestaltung des Ortsbildes und die Belange des Umweltschutzes in ausreichender Weise in der Planung vereinigt.

#### III.1.2. Die Lage der Stadt Sachsenheim

Die Stadt Sachsenheim liegt im Nordwesten der Region Stuttgart im Landkreis Ludwigsburg. Sachsenheim besteht aus den Stadtteilen Großsachsenheim, Kleinsachsenheim, Hohenhaslach, Ochsenhausen, Spielberg und Häfnerhaslach, von denen Großsachsenheim der größte Stadtteil ist. In den 6 Stadtteilen leben derzeit ca. 17.600 Einwohner.

Großsachsenheim ist über die L 1125, die B27 mit der Autobahnanschlussstelle Ludwigsburg-Nord an die A81 angeschlossen. Mit dem Bahnhof in Großsachsenheim ist Sachsenheim an die ehemals Württembergische Westbahn Bietigheim-Bissingen – Bruchsal angeschlossen; der Bahnhof dient den Regional-Express-Linien Stuttgart–Bietigheim-Bissingen–Mühlacker–Heidelberg und Stuttgart–Bietigheim-Bissingen–Mühlacker–Pforzheim–Karlsruhe sowie den Stadtbahn-Linien S5/S6 (Bietigheim-Bissingen–Mühlacker–Pforzheim–Karlsruhe–Wörth bzw. Bietigheim-Bissingen–Mühlacker–Pforzheim–Wildbad) der Stadtbahn Karlsruhe als Haltepunkt.

#### III.1.3. Erfordernis der Planaufstellung

Für das Planungsgebiet ist keine bauplanungsrechtliche Vorplanung außerhalb des Flächennutzungsplans (FNP) vorhanden.

Die Stadt Sachsenheim hat als Wohnungsschwerpunkt im Regionalplan die Pflicht, neue Baugrundstücke in neuen Baugebieten auszuweisen und vorzuhalten.

Ein solches Areal liegt hier vor.

Hierzu hat das Bundesverwaltungsgericht in seiner ständigen Rechtsprechung ausführlich entschieden. Der Erlass von städtebaulichen Satzungen ist ein „einschränkender“ Rechtsakt. Er ist verfassungsrechtlich verankert. Dabei kommt der Abwägung von Einzelinteressen, hier den Interessen des benachbarten Lichtenstern-Gymnasiums, der umgebenden Nachbarschaft, gegenüber gesellschaftlichen Entwicklungsinteressen und zwingenden gesetzlichen Vorgaben eine besondere Bedeutung zu, weil das Baugesetzbuch und die hohen Bundesgerichte die Interessen und das Wohl der Allgemeinheit über die Interessen Einzelner zur Sicherung einer klaren Entwicklungsplanung gestellt haben.

Den politischen Gremien kommt deshalb eine besondere Verantwortung und Bedeutung gerade auf kommunaler Ebene zu, falls sie die hieraus entstehenden Umsetzungspflichten nicht wahrnehmen.

Gerade dieser Pflicht will die Stadt Sachsenheim mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans aber nachkommen.

#### **III.1.4. Lage des Planungsgebietes und benachbarte Nutzungen**

Das Planungsgebiet befindet sich auf der Ostseite der Bissinger Straße in südlicher Lage zum Stadtzentrum von Großsachsenheim, an den heutigen Siedlungsrand unmittelbar angrenzend. Es ist ca. 10 Minuten fußläufig von der Fußgängerzone und ca. 12-15 Minuten vom Bahnhof entfernt.

Nordwestlich des Plangebiets grenzt der Siedlungsbereich Jahnstraße / Kantstraße mit überwiegender Wohnnutzung an.

Nord-Ostwärtiger Nachbar ist das Lichtenstern-Gymnasium mit überörtlicher Funktion. Dort sind an der Ludwigsburger Straße auch die Bushaltestellen mit weiterführender Anbindung an den Großraum Stuttgart wie das Kirbachtal vorhanden.

Weiter nordöstlich wurde zuletzt 2013 mit dem Bebauungsplan „SÜD I“ die planungsrechtliche Grundlage zum Ausbau des Versorgungsangebots und für weitere Wohn- und Gewerbeplätze geschaffen.

Die Gebiete „SÜD I“ und „SONNENFELD“ (ehem. „SÜD III“) sollen zukünftig gemäß Darstellung des Flächennutzungsplans mit einem weiteren Entwicklungsabschnitt verbunden werden.

Das Plangebiet ist ein Teil der im Flächennutzungsplan dokumentierten, geplanten Gesamt-Siedlungsentwicklung am südlichen Rand Sachsenheims, östlich und westlich der Bissinger Straße ein (im FNP „Bissingerstraße I+II“ und Lichtensternstraße I+II“).

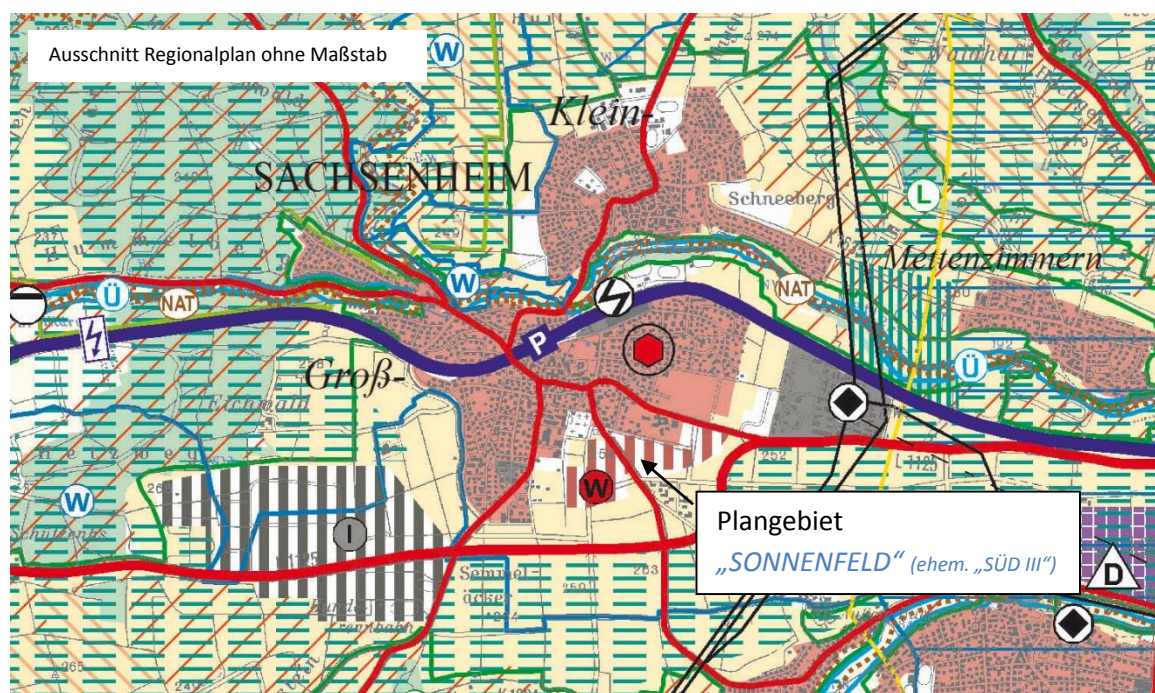
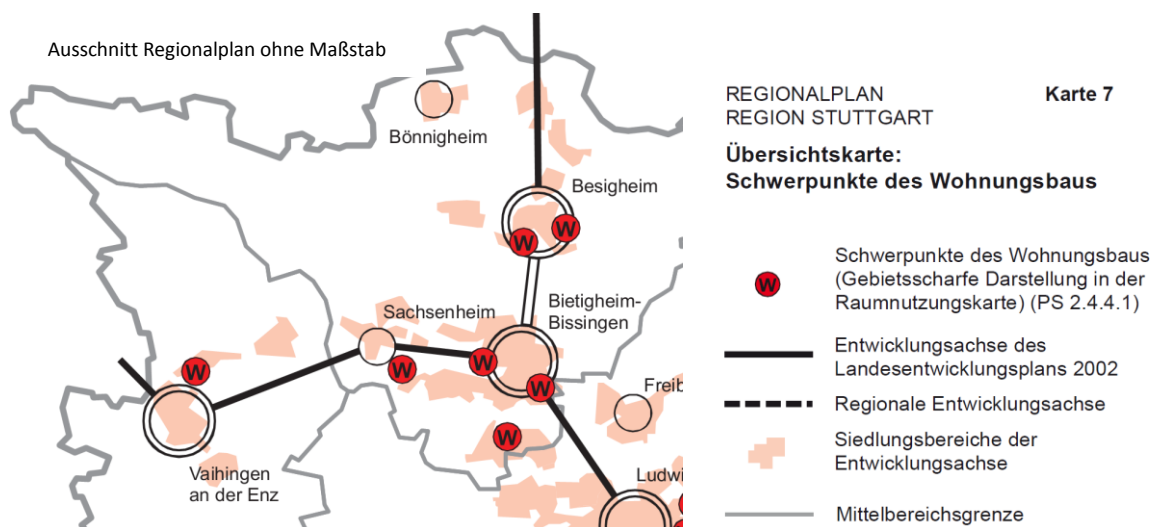
Südlich und südöstlich des Plangebiets befinden sich Aussiedlerhöfe („Leonhardshöfe“). Es handelt sich um fünf Hofstellen von Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben, zum Teil mit Tierhaltungen. Auf Grund deren Bewirtschaftung (Nebenerwerbslandwirtschaft / Milchtierhaltung als „In-Stall-Anlage“) sind keine Mindestabstände aus Geruchsimmissionsgründen erforderlich. Ein Mindestabstand von ca. 100 m wird eingehalten.

#### **III.1.5. Bestehendes Planungsrecht, Regionalplan und Flächennutzungsplan**

Der Aufstellungsbereich des Bebauungsplans ist seither nicht überplant.

Sachsenheim (Kernstadt Großsachsenheim) ist im Regionalplan der Region Stuttgart als Kleinzentrum ausgewiesen und liegt laut Landesentwicklungsplan auf der Entwicklungsachse Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim - Bietigheim-Bissingen / Besigheim – Vaihingen an der Enz (-Mühlacker). Der Regionalplan 2009 der Region Stuttgart bestimmt die Stadt Sachsenheim im Siedlungsbereich Großsachsenheim als ein Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung in der Region.





Regionalplan 2009, 2.4.0.8 (Z) Freiraumsicherung /Siedlungsdichten:

„Die Vorgabe von Werten für die anzustrebende Bruttowohndichte von Neubaugebieten erfolgt auf der Grundlage von PS 3.2.5 Z Landesentwicklungsplan 2002 (LEP), in dem auf die Notwendigkeit der Verdichtung der Bebauung abgehoben wird. Die genannten Werte entsprechen landesweiten, mit den höheren Raumordnungsbehörden abgestimmten Vorgaben. Für Siedlungsschwerpunkte sowie dem Siedlungsbereich zugeordnete nichtzentrale Orte bestehen keine landesweit abgestimmten Vorgaben. Für beide Kategorien, die in der Region Stuttgart eine relevante Ausweisung zur Koordination der Siedlungsentwicklung darstellen, wurde daher entsprechende Bruttowohndichten eingeführt.“



Die Dichtewerte stellen ein wesentliches Instrument zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar. Über eine höhere Siedlungsverdichtung kann zudem eine verbesserte Auslastung und Tragfähigkeit vorhandener bzw. erforderlicher Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen unterstützt werden.

Die jeweilige Bruttowohndichte ist bei der Ermittlung des erforderlichen Flächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung zugrunde zu legen. Hierbei kann ein Ausgleich zwischen Bauflächen mit höherer Verdichtung und solchen mit niedrigerer Verdichtung erfolgen. Damit wird ein hohes Maß an Gestaltungsmöglichkeiten gewährleistet. Entscheidend ist, dass in der Summe die vorgegebenen Dichte eingehalten und damit die Flächeninanspruchnahme reduziert werden kann. Einzelplanungen sind also regelmäßig im Sinne dieser Gesamtbetrachtung zu prüfen und nachvollziehbar zu dokumentieren.“

„Zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen durch neue Siedlungsflächeninanspruchnahme ist bei allen Neubebauungen eine angemessene Bruttowohndichte festzulegen. In der Region werden für neu zu erschließende Wohnsiedlungen die folgenden Werte vorgegeben:

.....

**Schwerpunkte des Wohnungsbaus: 90 Einwohner/ha.**

.....“

Im Plangebiet wird der geforderte Dichtewert eingehalten.

Die Zahl der Wohneinheiten (Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser, Doppelhäuser, freistehende Einfamilienhäuser, ggf. auch verkettete Bauformen) liegt unter Zugrundelegung der planerischen Annahmen bei ca. 114. Bei einem Ansatz von 2,5 Einwohner/Wohneinheit (E/WE) bzw. 2,75 E/WE und einer Geltungsbereichsfläche von ca. 3,2 ha / Bruttowohnbaufläche von ca. 3,0 ha (ohne Bisinger Straße) ergibt sich folgender „Dichtekorridor“:

$$114 \text{ WE} \times \underline{2,5 \text{ E/WE}} = 285 \text{ E} / \text{ca. } \underline{3,2 \text{ ha}} = \text{ca. } 89 \text{ E/ha}$$

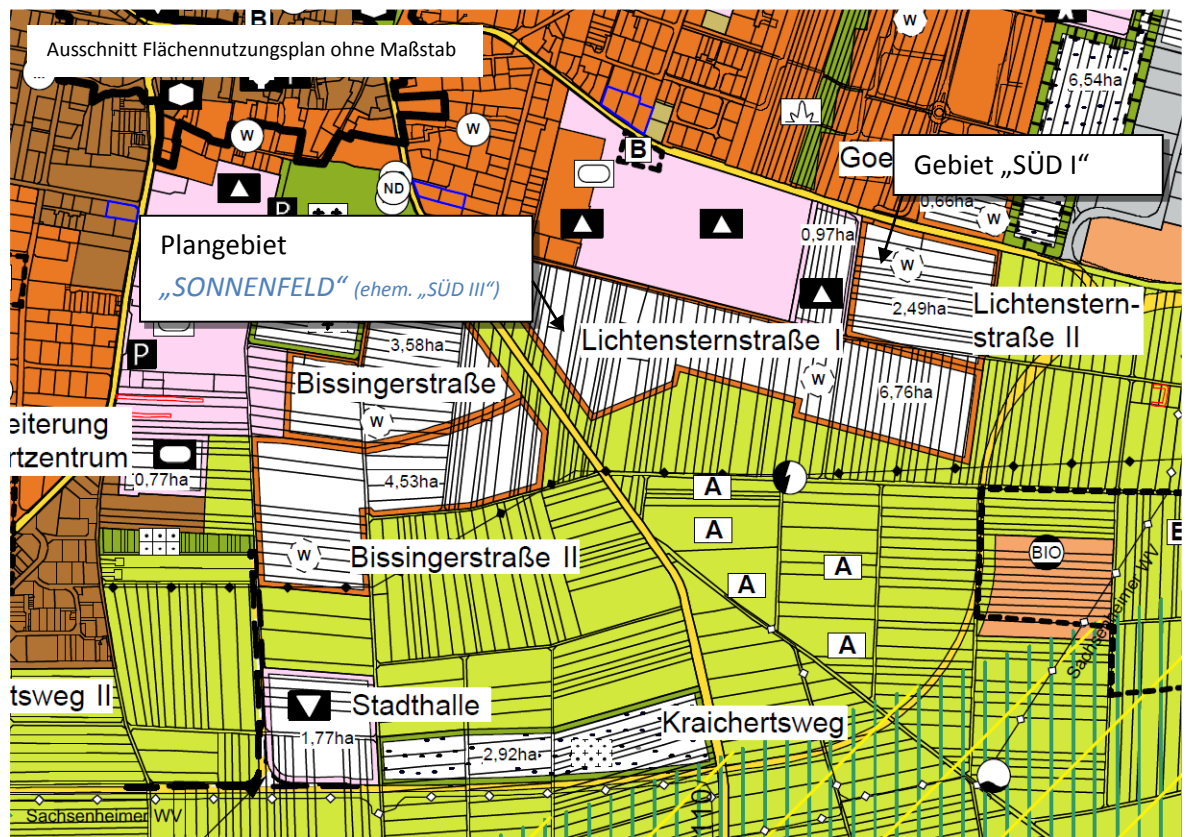
$$114 \text{ WE} \times \underline{2,5 \text{ E/WE}} = 285 \text{ E} / \text{ca. } \underline{3,0 \text{ ha}} = \text{gerundet ca. } 95 \text{ E/ha}$$

$$114 \text{ WE} \times \underline{2,75 \text{ E/WE}} = 314 \text{ E} / \text{ca. } \underline{3,2 \text{ ha}} = \text{ca. } 98 \text{ E/ha}$$

$$114 \text{ WE} \times \underline{2,75 \text{ E/WE}} = 314 \text{ E} / \text{ca. } \underline{3,0 \text{ ha}} = \text{gerundet ca. } 105 \text{ E/ha}$$

Das Gebiet „SONNENFELD“ (ehem. „SÜD III“) ist im genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Sachsenheim, der hier entsprechend den regionalplanerischen Zielen einen regionalen Wohnungsbauschwerpunkt ausweist, als geplante Wohnbaufläche dargestellt (westlicher Teil von „Lichtensternstraße I“).

Insofern ist der Bebauungsplan „SONNENFELD“ (ehem. „SÜD III“) aus dem FNP heraus entwickelt.

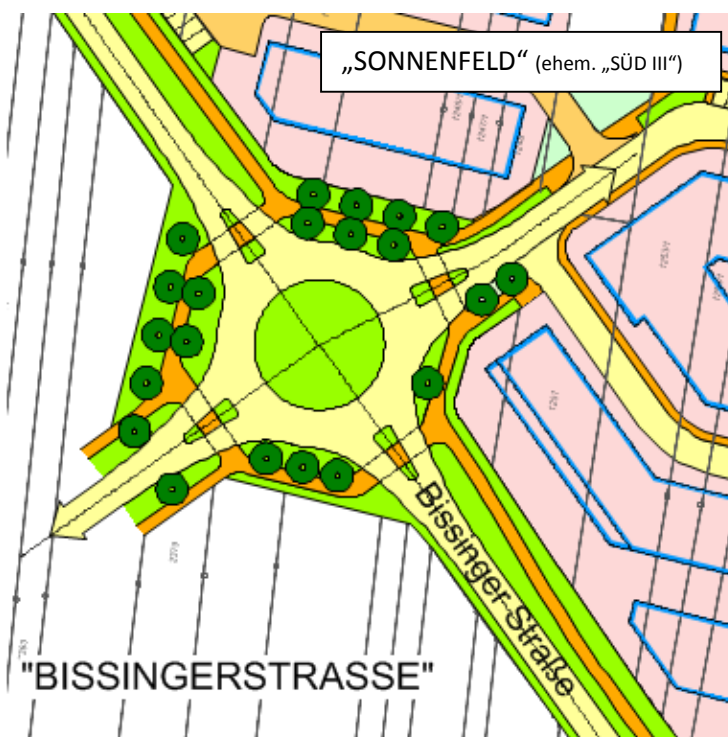


### III.1.6. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese Ziele sollen durch den Bebauungsplan in der Umsetzung des regionalen Wohnungsbauschwerpunktes mit erreicht werden. Grundlage des Bebauungsplans ist das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs.

Das Plangebiet ist über einen Anschluss ab die Bissinger Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden; die Sammelstraße soll dabei zukünftig nach Osten über die Gebiete „SÜD II“ und „SÜD I“ an die Ludwigsburger Straße durchgebunden werden. Mit engmaschigen Wegeführungen im Plangebiet und einer querenden Freiflächenzäsur wird eine sehr gute Verflechtung mit der bestehenden Siedlung, der umgebenden Feldwegstruktur und dem angrenzenden Freiraum erreicht. Eine differenzierte Abstufung der öffentlichen Verkehrs- und Freiräume entsprechend der jeweiligen Anforderungen an Erschließung und Aufenthalts-/ Freiraumqualität trägt zur klaren Struktur des Plangebiets bei. Die differenzierte Dichteverteilung und Geschossigkeit der Gebäude erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur, der Einfügung des Plangebiets in die im FNP dargestellte Gesamtentwicklung am südlichen Siedlungsrand Sachsenheims sowie unter Beachtung der regionalplanerischen Forderungen zur Wohndichte.

Die in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart geplante, in den Bebauungsplan übernommene Ausbildung des Verkehrsknotenpunkts an der Bissinger Straße als Einmündung (mit Linksabbiegespuren) soll nach dem planerischen Willen der Stadt Sachsenheim im Rahmen einer Verwirklichung des Wohngebiets westlich der Bissinger Straße zukünftig zum Kreisverkehrsplatz umgestaltet werden (s. Planskizze) und zur Gestaltung des Ortseingangs beitragen.



### III.1.7. Ver- und Entsorgung / ÖPNV

Die Versorgung mit Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation erfolgt von der Bissinger Straße aus. Die weitere Verteilung erfolgt über die internen Straßen und Wege innerhalb des Planungsgebietes. Das Schmutz- und Niederschlagswasser des Gebietes wird getrennt abgeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird in separaten Kanälen im Gebiet gesammelt, über Staudruckkanäle gepuffert und dem städtischen Regenwassersystem zugeleitet. Das Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalsystem im Umfeld des Plangebietes eingeleitet.

Die Entsorgung des Mülls erfolgt über die vom Landkreis beauftragten Unternehmen. Bis zum Zeitpunkt einer Entwicklung des die Gebiete „SÜD I“ und „SONNENFELD“ (ehem. „SÜD III“) verknüpfenden Gebiets „SÜD II“ wird mit einer provisorischen Fahrverbindung eine Erschließungsschleife sichergestellt.

Die ÖPNV – Anbindung des Plangebietes ist durch die Buslinien auf der Ludwigsburger Straße gegeben; weiterhin durch den fußläufig zu erreichenden Bahnhof. Der Verkehrsraum der Sammelstraße im Plangebiet berücksichtigt jedoch die Erfordernisse eines mit der geplanten Durchbindung zur Ludwigsburger Straße potentiell möglichen ÖPNV-Verkehrs.

### III.1.8. Energiekonzept

Die Stadt Sachsenheim verfolgt ein Konzept zum erhöhten Einsatz regenerativer Energien und zur Reduzierung des Ausstoßes von Treibhausgasen. Im Planungsgebiet ist deshalb der Einsatz von Solarenergie und Bodenthermie gewünscht und erlaubt. Für die Nutzung von Solarenergie bieten die festgesetzten Dachformen und Gebäudeausrichtungen sehr gute Bedingungen.

### III.1.9. Flächenbilanz

Geltungsbereich Bebauungsplan	ca. 31.786qm	100 %
Öffentliche Verkehrsflächen (incl. provisor. Durchfahrt )	ca. 7.570 qm	ca. 23,8 %
Öffentliche Verkehrsgrünflächen incl. Fläche für Lärmschutz	ca. 2.162 qm	ca. 6,8 %
Öffentliche Grünflächen incl. Wege in Grünflächen	ca. 1.667 qm	ca. 5,3 %
Private Grünfläche	ca. 199 qm	ca. 0,6 %
Netto-Wohnbaufläche	ca. 20.187 qm	ca. 63,5 %

### III.1.10. Umweltbericht, Eingriffs- Ausgleichsbilanz, artenschutzrechtliche Prüfung

Der Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanz, erstellt vom Büro KMB Kerker, Müller + Braunbeck, Brenzstraße 21, 71636 Ludwigsburg ist als Bestandteil der Begründung als Anlage beigefügt.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß Naturschutzgesetz von Dipl.-Biol. Dieter Veile, Amselweg 10, 74182 Obersulm, Juni 2015 liegt vor. Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt.

## III.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### III.2.1. Vorbemerkung

Mit dem Bebauungsplan „SONNENFELD“ (ehem. „SÜD III“) wird der westliche Teil der im FNP dargestellten Wohnbauentwicklungsfläche „Lichtenstern I und II“ überplant, deren östlicher Teil mit den Bebauungsplan „SÜD I“ bereits überplant wurde. Es wird davon ausgegangen, dass beide Planbereiche mit einer Entwicklung von „SÜD II“ zu einem zusammenhängenden Siedlungsbereich zusammenwachsen werden. Daher sind die Festsetzungen des Bebauungsplans „SONNENFELD“ (ehem. „SÜD III“) soweit möglich und sinnvoll in Regelungsdichte und -Formulierung von denen des Bebauungsplans „SÜD I“ abgeleitet.

### III.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend der Darstellung im FNP ist als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

### III.2.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch das Zusammenwirken der Festsetzung von Grundflächenzahl, maximaler Zahl der Vollgeschosse, überbaubarer Grundstücksfläche (Baugrenzen), Bauweise und Höhenfestsetzungen bestimmt. Mit den Festsetzungen soll die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption sichergestellt, und die Einhaltung der regionalplanerischen Dichtevorgaben ermöglicht werden.

Die GRZ ist differenziert festgesetzt; je nach Bebauung und Grundstücksgröße kann diese nicht immer ausgenützt werden. Bei Mittelhäusern von Reihenhäusern kann es zu Überschreitungen der GRZ kommen; ggf. sind dann Vereinigungsbaukosten einzutragen.

Zur Sicherstellung, dass die notwendigen Garagen bzw. Stellplätze auf den Baugrundstücken untergebracht werden können, sind zulässige Überschreitungen durch Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO geregelt.

Die maximalen Gebäudehöhen sind durch Festsetzungen über der Höhe der zugeordneten Erschließungsstraße festgesetzt. Diese „einfache“ Festsetzung ist auf Grund der sehr geringen Längsgefälle der Straßen möglich.

#### **III.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise, (§ 9(1)2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen - i. d. Regel im Sinne von Baufeldern - festgesetzt. Ergänzend sind innerhalb der Baufelder Längenbeschränkungen der Gebäude durch abweichende Bauweisen festgesetzt.

#### **III.2.5. Stellung baulicher Anlagen, (§ 9(1)2 BauGB)**

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung sind für die westlichen Planbereiche, in denen „klassische“ Satteldachformen festgesetzt sind, die zulässigen Hauptfirstrichtungen vorgegeben.

#### **III.2.6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen als Gebäude (§ 9(1)4 und 14 BauGB)**

In Abwägung der städtebaulich / gestalterischer Gesichtspunkte mit den funktionalen Erfordernissen und dem Wunsch nach individuellen Ausgestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der Projektplanungen werden Garagen, Carports und Stellplätze (unter Beachtung der Regelungen der Landesbauordnung (LBO)) auf der gesamten Baugrundstücksfläche zugelassen. Lagebeschränkungen erfolgen durch die Festsetzung von Mindestabständen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, teilweise ergänzt durch Beschränkungen der Lage von Grundstückszufahrten.

Auf Grund der Dichte des Plangebiets, der teilweise engen Nachbarschaften und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen werden Größe, Anzahl und Lage von Nebenanlagen i. S. von Nebengebäuden auf den Grundstücken eingeschränkt.

#### **III.2.7. Verkehrsflächen und Zufahrtsbeschränkungen (§ 9(1)11 BauGB)**

Im Bebauungsplan ist festgesetzt bzw. klargestellt, dass - sofern die Grundzüge der Planung erhalten bleiben - von der dargestellten Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen abgewichen werden kann, um den bei der Ausführung der Erschließungsanlagen erforderlichen planerischen Spielraum sicherzustellen.

Die Darstellung der Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist unverbindlich, um der Freiflächenplanung nicht einschränkend vorzugreifen.

Die Zufahrtsverbote sind dort festgesetzt, wo es die Erschließungskonzeption, die Sicherung der öffentlichen Parkplätze oder verkehrliche Gründe erfordern.

Die provisorische Fahrverbindung zwischen den Haupteerschließungsstraßen dient der Ver- und Entsorgung des Gebietes (Fahrweg Müllfahrzeug), um die flächenverbrauchende Anlage von 2 Wendepunkten für LKW zu vermeiden. Sie wird im Rahmen der weiteren Entwicklung der Verbindung der Gebiete „SÜD I“ und „SONNENFELD“ (ehem. „SÜD III“) (verknüpfendes Gebiet „SÜD II“, vgl. hierzu FNP und Regionalplan) zum Fußweg zurückgebaut werden.

#### **III.2.8. Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9(1)13 BauGB)**

Aufgrund der im Jahr 2004 aufgenommenen Ergänzung zum Telekommunikationsgesetz ist bei Vorliegen entsprechender Voraussetzungen vom Grundsatz der unterirdischen Verlegung von Telekommunikationsleitungen auszugehen. Die oberirdische Führung von Stromleitungen in Neubaugebieten ist bereits seit vielen Jahren nicht mehr zeitgemäß. Daher wird für das Plangebiet die unterirdische Verlegung für Telekommunikations- und stromtechnische Anlagen gefordert.



### III.2.9. Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB

Auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption sind im Planbereich öffentliche Grünflächen festgesetzt, deren gärtnerische Ausgestaltung und ggf. Möblierung der Freiflächenplanung vorbehalten bleibt. Angestrebt wird dabei eine möglichst offene, übersichtliche bzw. einsehbare Gestaltung. Darin können Spieleinrichtungen für Kleinkinder punktuell und / oder in Form eines Spielplatzes im Bereich des südlichen Ausläufers des querenden Grünzugs eingebunden sein.

Der derzeitige Stand der Überlegungen zur weiteren Entwicklung sieht einen größeren Kinderspielbereich in zentraler Lage des Gesamtgebiets „SÜD I“ bis „SONNENFELD“ (ehem. „SÜD III“) im Rahmen der Entwicklung von „SÜD II“ vor.

Die angrenzend an öffentliche Grünflächen festgesetzte private Grünfläche kann z.B. als nach LBO nachzuweisende Kinderspielplatzfläche genutzt werden.

Verkehrsr Grünflächen sind als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Deren Ausformung als wichtiges gestalterisches Element im öffentlichen Stadt-/Verkehrsraum bleibt der Erschließungs- bzw. Freiflächenplanung vorbehalten.

### III.2.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1)24 BauGB

#### Verkehrslärmimmissionen:

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung von BS-Ingenieure, Wette Markt 5, 71640 Ludwigsburg, vom 31.03.2015. Die Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Das Plangebiet ist dem maßgebendem Einfluss der Landesstraße L 1110 ausgesetzt. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Beiblatt 1 werden überschritten; Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich.

Entlang der Bissinger Straße wird daher als aktive Lärmschutzmaßnahme eine Lärmschutzwand mit einer städtebaulich- / gestalterisch noch vertretbaren Höhe von 3 m festgesetzt. Mit Errichtung dieser Wand werden primär die Erdgeschosslagen und die Freibereiche geschützt. In den Obergeschossen sind zusätzlich passive Maßnahmen an den Gebäuden notwendig.

#### AUSZUG SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG (Ziff. 4.5):

*„Für das Plangebiet wurden die maßgebenden Lärmpegelbereiche nach Geschossen differenziert wie folgt bestimmt:*

*Erdgeschoss: Durch die Abschirmwirkung der 3 m hohen Lärmschutzwände ergeben sich für das Erdgeschoss der Plangebäude entlang der Bissinger Straße nach DIN 4109 [1] Werte des Maßgeblichen Außenlärmpegels, deren zugehörige Lärmpegelbereiche nicht nachweispflichtig sind.*

*1. Obergeschoss: Für die Fassaden, die der Bissinger Straße zugewandt sind und sich ihr am nächsten befinden, wurden die Lärmpegelbereiche III und IV errechnet. An allen anderen Plangebäuden ergeben sich Lärmpegelbereiche ohne weitere Nachweispflicht.*

*2. Obergeschoss: An den der Bissinger Straße zugewandten Fassaden der Plangebäude mit 2. Obergeschoss direkt nördlich und südlich der Zufahrtstraße, die der Bissinger Straße am nächsten liegen, wurde für das 2. Obergeschoss der Lärmpegelbereich IV errechnet, an den weiter abgewandten Fassaden der Lärmpegelbereich III. An den Fassaden, die der Bissinger Straße ganz abgewandt sind oder sich weiter entfernt befinden, ergeben sich nicht nachweispflichtige Lärmpegelbereiche.*

*3. und 4. Obergeschoss: Die Plangebäude, die über ein 3. oder 4. Obergeschoss verfügen, liegen so weit vom Einwirkungsbereich der Bissinger Straße entfernt, dass aufgrund niedriger Außenlärmpegel die Lärmpegelbereiche nicht mehr nachweispflichtig sind.“...*



„Grundsätzlich wird bei Neuplanungen empfohlen, schützenswerte Räume (Schlafräume, Wohnräume) an den Geräusch abgewandten Gebäudeseiten unterzubringen. Aufgrund der energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung für Neubauten kann bei in üblichem Maß verglastem Geschosswohnungsbau im Lärmpegelbereich III die Luftschalldämmung der Außenbauteile schützenswerter Aufenthaltsräume in der Regel ohne erhöhten Schallschutz erreicht werden. In höheren Lärmpegelbereichen ist damit zu rechnen, eine erhöhte Schallschutzqualität einbeziehen zu müssen. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche des öffentlichen Verkehrs sind dann nicht zu erwarten.“

#### Lüftungseinrichtungen

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen und besonders in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Gemäß VDI 2719 [5] ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts in Schlafräumen eine schalldämmende, eventuell Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung in allen Geschossen notwendig. Zur Lüftung in Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden.“

AUSZUG SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG( Ziff. 5.2):

„An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.“

#### **Geruchsimmissionen Landwirtschaft:**

Südlich und südöstlich des Plangebiets befinden sich zwei Aussiedlerhöfe („Leonhardshöfe“). Auf Grund deren Bewirtschaftung (Nebenerwerbslandwirtschaft / Milchtierhaltung als „In-Stall-Anlage“) sind entsprechend der Auskunft des Landwirtschaftsamtes keine Mindestabstände aus Geruchsimmissionsgründen erforderlich. Ein geringster Abstand von ca. 100 m wird eingehalten.

#### **Lärmimmissionen Landwirtschaft:**

Zur Beurteilung der von den landwirtschaftlichen Betrieb Leonhardshof 5 auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurden vom Büro BS-Ingenieure, Wettemarkt 5, 71640 Ludwigsburg, entsprechende Messungen vor Ort durchgeführt. Die Messungen haben ergeben, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete unterschritten bleiben.

### **III.2.11. Grünordnung / Anpflanzungen und Erhalt von Bepflanzungen / Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Grünordnerische Maßnahmen sind im Bebauungsplan (ergänzt durch Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften) aus unterschiedlichen Beweggründen verbindlich festgesetzt. Die Grünflächen, Bepflanzungen und Begrünungen dienen als Ausgleichsmaßnahmen sowie als Bestandteil der Entwässerungskonzeption (z.B. Dachbegrünungen zur Verzögerung des Wasserabflusses). Grundlage der Festsetzungen ist die Eingriffs- Ausgleichsbilanz und die dort formulierten Maßnahmenvorschläge. Gleichzeitig sind die Freiflächen und Bepflanzungen aber auch ein sehr wichtiges gestalterisches Element zur Gliederung und Ausgestaltung der öffentlichen Räume und tragen sehr wesentlich zum Gesamterscheinungsbild des Baugebiets bei.

### III.3 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf das zur Sicherstellung einer geordneten Gestaltung im Plangebiet erforderliche Maß. Auf allzu detaillierte Regelungen wird im Interesse der zukünftigen Bauherren mit deren jeweils individuellen Gestaltungsabsichten verzichtet.

Das Plangebiet ist hinsichtlich der festgesetzten Dachformen zonierte: Mit den „klassischen“ Satteldächern im westlichen Bereich wird die dort in der Nachbarschaft bestehende Bauform aufgenommen. Im übrigen Plangebiet sind flache bzw. sehr flach geneigte Dächer festgesetzt, die eine ökologisch wirksame Begrünung ermöglichen und für verdichtete Bauformen sehr viel besser geeignet sind, als die „klassischen“ Dachformen.

Die Zahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze wird gegenüber der Regelung der LBO auf mindestens 1,5 Stellplätze / Wohneinheit erhöht. Damit soll sichergestellt werden, dass der tatsächliche Bedarf an privaten Stellplätzen auf den Grundstücken selbst abgedeckt wird. Mit der Festsetzung von zulässigen GRZ-Überschreitungen im Bebauungsplan wird dem Rechnung getragen.

## ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG:

**Umweltbericht mit Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach § 15 BNatSchG zum Bebauungsplan „SONNENFELD“ (ehem. „SÜD III“)**  
**Projektnummer 1629**

Von: KMB Kerker, Müller + Braunbeck, Brenzstraße 21, 71636 Ludwigsburg

**Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „SÜD III“ (jetzt: „SONNENFELD“)**  
**im Gebiet der Stadt Sachsenheim, OT Großsachsenheim, Landkreis Ludwigsburg vom Juni 2015**  
Von: Dipl.-Biol. Dieter Veile, Amselweg 10, 74182 Obersulm

**Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „SÜD III“ (jetzt: „SONNENFELD“) in Großsachsenheim**  
**Projektnummer 5493, 31.03.2015**

Von: BS-Ingenieure, Wettemarkt 5, 71640 Ludwigsburg

ENTWURF	16.04.2015
GEÄNDERT:	23.04.2015
GEÄNDERT	14.08.2015
GEÄNDERT	12.11.2015
<b>STAND:</b>	<b>03.12.2015</b>