

Stadt Sachsenheim
Landkreis Ludwigsburg

Bebauungsplan „Goethestraße“
1. Teiländerung

Entwurf zu den

Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften
Stand November 2004

Aufgestellt:

Prechter + Schreiber Architekten BDA, Landschaftsarchitekten BDLA, Stadtplaner
Paradiesstraße 25, 70563 Stuttgart, Fon 0711 / 71939-6, Fax: 71939-77, Email ps.stuttgart@prechter-schreiber.de

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO		
1.1	Art und Maß der Baulichen Nutzung	§ 1 (1)	BauGB
1.1.1	Allgemeines Wohngebiet -WA- <ul style="list-style-type: none"> • Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziff. 1.;3.;4. u. 5. BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. 	§ 3	BauNVO
1.1.2	Mischgebiet -Mi- Die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 5 bis 8 sind nicht zulässig.	§ 6 § 1 (5)	BauNVO BauNVO
1.1.3	Nebenanlagen, welche der Kleintierhaltung dienen, sind nicht zugelassen.	§ 14 (1)	BauNVO
1.1.4	Höhe baulicher Anlagen Die in der Planzeichnung innerhalb der Baufenster dargestellten Höhen über Normal Null (ü. NN) legen die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (= EFH) fest, die mit einer Genauigkeit von +/- 25 cm eingehalten werden muss. Die maximal zugelassenen Traufhöhen (TH) sind jeweils den Einschrieben in den bebaubaren Grundstücksflächen des Zeichnerischen Teils zu entnehmen. Bei Pultdächern bezieht sich diese auf die untere Traufe (siehe Schemazeichnung).		
1.1.5	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die unterirdischen baulichen Anlagen nicht mitzurechnen.	§ 19 (4)	BauNVO
1.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 (1) 2.	BauGB
1.2.1	Offene Bauweise -o- gemäß Planeintrag	§ 22 (2)	BauNVO
1.2.2	Abweichende Bauweise -a- gemäß Planeintrag: Einseitige Grenzbauweise zulässig	§ 22 (4)	BauNVO
1.2.3	Baugrenzen: Überschreitungen von Baugrenzen durch fassadengliedernde Vorsprünge von max. 1,0 m Tiefe und max. 3,0 m Breite sind zugelassen; die Gesamtbreite der Überschreitungen darf jedoch nicht mehr als ¼ der ausgeführten Gebäudefassade betragen.	§ 23 (3)	

1.2.4 Nebenanlagen und Einrichtungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zugelassen, ausgenommen:

- Einfriedigungen gemäß Ziff. 2.3.1;
- Sichtschutzwände gemäß Ziff. 2.3.2 im Zusammenhang mit dem Gebäude: Länge max. 4,0 m, Höhe max. 1,8 m;
- Pergolen Höhe max. 2,8 m;
- Terrassen;
- Stützmauern, jedoch nur, soweit die Überbrückung von Höhenunterschieden durch Böschungen nicht möglich ist; Stützmauern, Höhe max. 1,3 m, Böschungen Neigung h:t = 1:1,5;
- Standplätze von beweglichen Abfallbehältern gemäß Ziff. 2.1.3;
- als Ausnahme: nicht gedeckte Stellplätze.

Nur im Teilgebiet WA 7a sind Nebenanlagen südlich der bebaubaren Grundstücksflächen auch außerhalb derselben zulässig (siehe Abgrenzung im zeichnerischen Teil).

1.3 Öffentliche Grünfläche

In den mit Planzeichen abgegrenzten öffentlichen Grünflächen ist eine Parkanlage herzustellen. Zusätzlich sind in den dafür gesondert abgegrenzten beiden Flächen Kinderspielplätze einzurichten. Auf der hierfür gesondert abgegrenzten öffentlichen Grünfläche ist außerdem ein Ballspielplatz herzustellen. Die Fläche dient gleichzeitig teilweise zur Retention von Niederschlagswasser.

1.4 Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

§ 9 (1)

BauGB

1.4.1 Garagen u. gedeckte Stellplätze (Carports) sowie Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

§ 12 (6)

BauNVO

1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen § 9 (24) BauGB

Umwelteinwirkungen

Im Bebauungsplangebiet sind an den gekennzeichneten Fassaden aufgrund der Geräuschbelastungen bauliche Vorkehrungen zur Geräuschminderung treffen. Dabei dürfen in den WA-Teilgebieten Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts in Schlafräumen und 40 dB(A) tags in Wohn- und sonstigen Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden. Im Mi-Teilgebiet dürfen diese Werte 35 dB (A) nachts und 45 dB (A) tags nicht überschreiten. Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile zu verwenden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Bekanntgabeverfahrens ist vom Bauherr / Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlage der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Grundlage hierfür bildet die Schallschutzuntersuchung des Büros Bender + Stahl, Ludwigsburg vom Juli 2001 (s. Anlage zur Begründung)

**1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen § 9 (1) BauGB
und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur 20.+ 25.
Pflege und zur Entwicklung von Natur und
Landschaft**

1.6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege § 9(1) 20. BauGB
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.6.2 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträu- § 9 (1) BauGB
chern und sonstigen Gehölzen: 25 a+b

Auf den mit Planzeichen ausgewiesenen Flächen sind Gehölze verschiedener Höhenstufen > als 1,0 m < 5,0 m (Wuchshöhe nach 10 Jahren) anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. An den durch Planzeichen festgesetzten Stellen ist ein Baum aus der nachfolgenden Liste zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. An diesen Stellen sind nachbarrechtliche Grenzabstände nicht zu beachten, Nachbarn haben die geringeren Abstände zu dulden.

Bäume

Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sommerlinde	Tilia platyphylla
Winterlinde	Tilia cordata
Esche	Fraxinus excelsior

Sträucher

Schlehdorn
Hasel
Hartriegel
Hainbuche
Liguster
Weißdorn
Heckenkirsche
Weinrose

Prunus spinosa
Corylus avellana
Cornus sanguinea
Carpinus betulus
Ligustrum vulgare
Crataegus monogyna
Lonicera xylosteum
Rosa rubiginosa
Rosa canina
Taxus baccata

Apfel u. Birne in „alten Sorten“
als Hochstämme

Sambucus nigra
Euonymus europaeus
Salix aurita
Salix caprea
Salix cinerea

1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) 21. BauGB u.(6)

Für die elektrische Versorgung sowie die Ver- und Entsorgung von Trink-, Regen- und Abwasser müssen in verschiedenen Bereichen Erdkabel und Leitungen über Privatgrund verlegt werden. Durch Nutzungsbeschränkungen wird eine Bepflanzung dieser Flächen nur mit flachwurzelnden Sträuchern oder Büschen gestattet, Bäume sind nicht zugelassen. Geh- und Fahrrechte sind wie öffentliche Fußwege bzw. Straßen herzustellen und auf Dauer der Allgemeinheit zugänglich zu machen.

1.8 Randabschluss der öffentlichen Verkehrsflächen § 9 (1) 26. BauGB

In den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen unterirdischen Beton-Rückenstützen (Betonfuß für Rabattsteine, Pflasterzeilen o.ä. in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 30 cm zu dulden.

2.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74	LBO B-W
2.1	Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	§ 74 (1) 1	LBO B-W
2.1.1	<p>Geländegestaltung, Auffüllungen, Abgrabungen: Das neue Gelände ist den sich aus den Festsetzungen des zeichn. Teils ergebenden Zwangspunkten organisch anzugleichen. Bei benachbarten Baugrundstücken mit unterschiedlicher EFH ist das Gelände ohne Absatz gegenseitig anzugleichen. Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.</p>		
2.1.2	<p>Außenwandflächen: Die Fassaden sind verputzt, geschlämmt oder in Holzschalung auszuführen. Als Ausnahme kann bei konstruktivem oder funktionellem Erfordernis Beton mit Schalungsstruktur oder nachbearbeiteter Oberfläche zugelassen werden. Kleinflächige Fassadenteile können auch mit nichtglänzendem anderem Material verkleidet werden. Grelle Farben, glänzende Kunststoff- oder Metalloberflächen sind nicht zugelassen.</p>		
2.1.3	<p>Dächer:</p>		
2.1.3.1	<p>Dachform: gemäß Planeintrag</p>		
2.1.3.2	<p>Dachaufbauten: zugelassen sind (siehe auch Schemazeichnung):</p> <ul style="list-style-type: none"> • stehende Dachgauben bis 3,25 m Breite und Zwerchgiebel bis 4,0 m Breite jeweils mit Satteldach oder Schleppdach. Die Gauben dürfen den Hauptfirst nicht überragen. • Dacheinschnitte sind zugelassen. Bis zur Höhe der erforderlichen Absturzsicherung ist die Dachschräge auszuführen. • Die Gesamtbreite der auf einer Dachfläche ausgeführten Aufbauten oder Einschnitte darf das 0,4-fache der ausgeführten Länge der jew. Dachseite nicht überschreiten. Der Abstand vom Giebelortgang muß mind. 20 % der Hauptfirstes betragen. Das Nebeneinander von unterschiedlichen Dachgaubenformen auf derselben Dachseite ist nicht zugelassen. • Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern zugelassen 		

2.1.3.3 Dachdeckung bei Satteldächern:
Ziegel- oder Betondachsteine naturrot oder rot-
braun.

Dachdeckung bei Pultdächern und Garagenflach-
dächern:

Pultdächer und Garagenflachdächer sind extensiv
zu begrünen.

2.1.3.4 Dachvorsprung
mind. 0,4 m und max. 1,0 m.
Oberirdische Garagen sind mit Satteldach DN =
30° bis 35° oder mit begrüntem Flachdächern zu
versehen. Deckung siehe 2.1.3.3. Tiefgaragendä-
cher sind zu begrünen.

2.1.3.5 Anlagen zur Einsparung von Primärenergie sind
zugelassen, sofern sie sich der Dachfläche an-
passen.

2.1.4 Abfallbehälter:
Standplätze von beweglichen Abfallbehältern sind
mit festem Sichtschutz und gegen starke Sonnen-
einstrahlungen entsprechend den Festsetzungen
zur Fassadengestaltung (Ziff. 2.1.1) und zusätzli-
cher Bepflanzung gegen Einsicht vom Verkehrs-
raum abzuschirmen.

2.2 Anlagen zur Außenwerbung § 74 (1) 2. LBO B-W

Anlagen zur Außenwerbung sind nicht zugelas-
sen.

2.3 Außenanlagen § 74 (1) 3. LBO B-W

2.3.1 Einfriedigungen:
zulässig sind lebende Hecken, Drahtzäune, oder
vertikal verlaufende Holzlatten mit oder ohne So-
ckelmauer, jeweils max. 1,2 m hoch. Von der öf-
fentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von
mind. 0,50 m Tiefe einzuhalten und zu begrünen.

2.3.2 Sichtschutzwände:
jeweils wie die Fassade oder in Holz.
Länge max. 4,0 m; Höhe max. 1,8 m

2.3.3 Geländegestaltung
(Auffüllungen und Abgrabungen):
Das neue Gelände ist den sich aus den Festsetzungen des zeichnerischen Teils ergebenden Zwangspunkten und den neuen Straßenhöhen anzugleichen. Bei benachbarten Baugrundstücken mit unterschiedlicher EFH ist das Gelände ohne Absatz gegenseitig anzugleichen. Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Notwendige Stützmauern Höhe max. 1,2m, Böschungsneigung h : t max. 1:1,5.
Auf den nördlich der geplanten Lärmschutzmauer an der Ludwigsburger Straße angrenzenden Grundstücken sind bepflanzte Erdböschungen mit Neigung 1 : 2 oder flacher und H = 1,00 m unter Mauerkrone herzustellen.

2.4 Außenantennen

§ 74 (1)

LBO B-W

Auf jedem Grundstück ist nur 1 Antenne zugelassen; Außenantennen sind jedoch unzulässig, wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Als Ausnahme sind Satellitenanlagen (Parabolantennen) zulässig, wenn durch die Gemeinschaftsantenne kein vollständiger Satellitempfang ermöglicht werden kann; diese Ausnahme gilt für Parabolantennen jedoch nicht, wenn gleichwertige Satellitempfangsanlagen anderer technischer Bauweisen auf dem Markt sind, die aufgrund ihrer Form, Farbgebung und Anbringungsart nicht oder erheblich weniger störend in Erscheinung treten

2.5 Niederspannungsleitungen

§ 74 (1) 5.

LBO B-W

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln, sofern nicht andere, übergeordnete gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.

2.6 Zahl der notwendigen Stellplätze

§ 74 (2) 1.

LBO B-W

Die Zahl der herzustellenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Sachsenheim für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Die Grundstückseigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper, des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden. Von dieser Duldungsverpflichtung muß in den Bereichen Gebrauch gemacht werden, in denen die Fahrbahnflächen unmittelbar bis an die Grundstücksgrenzen heranreichen.

3. Hinweise

3.1 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

3.2 Wasserwirtschaft

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muß dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt Ludwigsburg – Amt für Wasser- und Bodenschutz – angezeigt werden.

Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

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

Gering belastete Verkehrsflächen, wie z. B. Hofflächen, Stellplätze, Garagenzufahrten und Wohnwege, sollen wasserdurchlässig befestigt werden

(z. B. Schotter, Rasengittersteine, in Sand verlegtes Pflaster).

Die schadlose Versickerung von Dachflächenwasser entsprechend der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ vom 22.03.1999 soll angestrebt werden.

Das Landratsamt hat in einzelnen Fällen die Möglichkeit, eine Ableitung von Oberflächenwasser in den öffentlichen Retentionsraum im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu fordern.

Im Planbereich sind keine Altlasten bekannt. Sollten Erkenntnisse vorliegen, die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist das Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz einzuschalten.

3.3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7, wird hingewiesen.

In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.(s. Beiblatt).

3.4 Böschungen

Während der Bauzeit sind bis zu 1,0 m hohe, durch den Straßenbau bedingte Böschungen auf privaten Grundstücken zu dulden.

3.5 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

4. Anlagen

4.1 Schemaskizze Dachaufbauten

4.2 Darstellung Lärmpegelbereiche III - IV (zur Festsetzung Ziff. 1.5)

4.2.1 Lärmpegelbereiche EG

4.2.2 Lärmpegelbereiche OG

5. Anhang:

5.1 Begründung

5.2 Grünordnungsplan

Stadt Sachsenheim

Kreis Ludwigsburg

Bebauungsplan „Goethestrasse 1. Teiländerung“ in Großsachsenheim

Begründung zum Entwurf

Stand November 2004

1. Erfordernis der Planänderung

Das Verfahren „1. Teiländerung“ zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Goethestrasse“ wurde erforderlich, weil bei den Zuteilungsverhandlungen in Teilbereichen Schwierigkeiten bezüglich Grundstücksgrößen, Gebäudetypologie und Stellplatzflächen aufgetreten sind. Generell ist seit Erstellung des ersten Konzepts am Markt auch eine signifikante Tendenz zu verringerten Grundstücksgrößen zu verzeichnen. Die Teiländerungen liegen überwiegend in Details. Städtebaulich relevante Änderungen werden in der Zone unmittelbar nördlich der Ludwigsburger Strasse von Westen bis zur Einmündung Heinrich-Heine-Strasse vorgenommen.

Die Stadt Sachsenheim hat sich aufgrund der Vielzahl kleinerer Änderungen zur Durchführung eines Änderungsverfahrens nach § 2 BauGB entschlossen, obwohl die Grundzüge der Planung im wesentlichen nicht verändert werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Durch die 1. Teiländerung wird der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Goethestrasse“ nicht verändert.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Auswirkungen auf die bauliche Struktur und Nutzung

Die grundsätzliche planerische Struktur des Baugebiets wird beibehalten: das ca. 11 ha große Gebiet bleibt durch zwei räumlich wirksame Grünzäsuren, die von Nord nach Süd verlaufen, in 3 Teilgebiete gegliedert. Weiterhin bleibt die Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“, lediglich im Einmündungsbereich Ludwigsburger / Heinrich-Heine-Strasse ist jetzt ein Eckgrundstück mit einer Mischnutzung vorgesehen. Auch das Mass der Nutzung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht grundsätzlich, sondern lediglich in Teilbereichen und dort meist geringfügig verändert. In Teilbereichen verändert sind Gebäudestellungen und -typen, was sich aber auf die städtebauliche Grundstruktur bezüglich der überwiegenden Ausrichtung der Traufen nach Süden, der Höhenentwicklung der Bebauung im Allgemeinen und der Dachform nur in wenigen Einzelbereichen erkennbar auswirkt.

Auch das Erschließungssystem wird in seinen Grundzügen nicht verändert, es muss aber in unwesentlichen Teilbereichen den oben genannten Veränderungen angepasst werden.

Eine spürbare Veränderung erfahren die Teilgebiete nordöstlich des geplanten Kreisverkehrsplatzes, und die städtebauliche Ausformung des Bereichs nordwestlich der Einmündung Ludwigsburger / Heinrich-Heine-Strasse.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Teilgebiet West

- 4.1.1** Südlich des nördlichen Fußweges von der Valreaser Strasse zum öffentlichen Grünzug wird anstelle der Reihenhaus-Bebauung die Anlage eines Mehrfamilienhauses vorgesehen. Damit wird die im rechtskräftigen Plan bereits vorgesehene Aufreihung von Mehrfamilienhäusern um ein Gebäude verlängert. Der damit erhöhte Stellplatzbedarf gegenüber der bisher vorgesehenen Hausgruppe wird in einer Tiefgarage untergebracht.
- 4.1.2** Nördlich des südlichen Fußweges von der Valreaser Strasse zum öffentlichen Grünzug wird das Baufenster für die Reihenhausbebauung modifiziert und anstelle der Tiefgaragen-Parkierung und der öffentlichen Parkplätze Flächen für Garagen und Stellplätze vorgesehen. Diese Teiländerung berücksichtigt die Marksituation, wonach Tiefgaragen an Hausgruppen weniger angenommen werden.
- 4.1.3** Südlich der Mündung der Valreaser Strasse in die Umlandstrasse entfällt die Garagen-Fläche; dafür wird das Baufenster vergrößert. Der Stellplatznachweis hat innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zu erfolgen, die Stellplätze können aber im Obergeschoss überbaut werden.
- 4.1.4** Südlich des Lavendelwegs entfallen die GA-Flächen und die Aufteilung in geplante Grundstücke, die Baufenster werden zusammengefasst. Damit ist die Ausformung dieser Gebäudezeile weniger eng gefasst. Es können längere und kürzere Gebäude im Wechsel mit Garagen und Stellplätzen entstehen, es bleibt aber bei der offenen Bauweise.

- 4.1.5** Westlich des Grünzugs werden die 3 „Zeilen“ eingekürzt. Anstelle des Geh-/ Fahr- und Leitungsrechts wird die Erschließung mittels einer weiteren Schlaufe vorgesehen; die innerhalb der Schlaufe liegenden Zeilen werden um 90° gedreht (Ost-West-orientiert). Die südlich der Schlaufe gelegenen Baufenster werden zusammengefasst und angehängt. Die Umstellung dieser Gebäudegruppe ermöglicht eine günstigere Erschließung.
- 4.1.6** Südlich der Goethestrasse wird zwischen der Stichstrasse und Valreaser Strasse anstelle des Mehrfamilienhauses eine Hausgruppe vorgesehen; anstelle der Tiefgaragen-Parkierung werden Stellplätze an der Goethestrasse vorgesehen.
Die Änderung der Typologie wurde aus Zuteilungsgründen erforderlich. Sie hat bezüglich der Gebäudeausdehnungen praktisch keine Auswirkung.
- 4.1.7** Der Wendehammer an der Stichstrasse von der Goethestrasse und die 4 ED´s werden nach Süden verschoben.
Mit dieser geringfügigen Änderung werden günstigere Grundstückszuschnitte und –größen erreicht.

4.2 Teilgebiet Mitte

- 4.2.1** Westlich der Heinrich-Heine-Strasse wird anstelle der ED-Bebauung eine Hausgruppe mit Garagen- bzw. Stellplatzhöfen vorgesehen.
Diese Änderung führt zu einer Stärkung der städtebaulich erwünschten Raumkante der Grünzäsur und berücksichtigt die zu erwartenden Lärmeinwirkungen aus der Heinrich-Heine-Strasse.
- 4.2.2** Südlich der Mehrfamilienhaus-Gruppe werden die 2 ED-Baufenster werden zusammengefasst.
Die Änderung ermöglicht eine Überbauung von Garagen innerhalb des Baufensters.
- 4.2.3** Der Erschließungsstich von der Siebenbürger Strasse wird zusammen mit den 4 südlichen ED-Baufenstern nach Süden verschoben.
Die geringfügige Änderung ergibt sich aus Ziff. 4.2.1 bzw. 4.2.2
- 4.2.4** Die Garagen- und Stellplatz-Höfe östlich des öffentlichen Grünzugs entfallen, die Hausgruppe wird entsprechend erweitert und Garagen- und Stellplatz-Flächen an der Siebenbürger Strasse vorgesehen.
Mit der Zuordnung der Stellplätze jeweils auf die Einzelgrundstücke der Hausgruppen wird der aktuellen Marktsituation entsprochen. Die damit ermöglichte Aufhebung der ursprünglich geplanten Garagenhöfe wiegt die gestalterische Schwierigkeit der vor den Fassaden angeordneten Einzel- und Doppelgaragen auf.

- 4.2.5** Die Baufenster im Süden werden analog zum „Teilgebiet West“ zusammengefasst mit Ausnahme des Eckgrundstücks an der Heinrich-Heine-Strasse für das eine Misch-Nutzung mit Tiefgaragen-Parkierung vorgesehen wird.
Die Entwicklung dieser Zeile wird damit flexibler (s. o.).
- 4.2.6** Im Einmündungsbereich Ludwigsburger / Heinrich-Heine-Strasse wird ein Teilgebiet als Mischbaufläche ausgewiesen. Gleichzeitig wird die zulässige Gebäudehöhe erhöht und eine Fläche für Tiefgaragen ausgewiesen. Mit dieser Teiländerung soll einerseits der hier erhöhten Lärmbelastung Rechnung getragen werden. Gleichzeitig soll zur Betonung dieser „Gebietseinfahrt“ ein städtebaulicher Akzent entstehen, der zur Orientierung und Identität beiträgt.
- 4.2.7** Der südliche Erschließungsring der Siebenbürger Strasse wird im Osten etwas zurückgenommen (so dass die „Inselfläche“ kleiner wird).
Diese geringfügige Änderung folgert aus Ziff. 4.2.4
- 4.2.8** Für die innerhalb des Erschließungsringes gelegenen 4 Baufenster und die sowohl südlich der Traunreuter Strasse als auch östlich der Siebenbürger Strasse gelegenen 2 Baufenster wird eine Teilung der Garagenflächen vorgesehen, um eine D-Bebauung zu ermöglichen.

4.3 Teilgebiet Ost

- 4.3.1** Östlich der Heinrich-Heine-Strasse und südlich der Traunreuter Strasse entfällt der südliche Stich der Burkauer Strasse, die 2. Reihe der (Ost-West-orientierten) Hausgruppe und die 1. Reihe ED´s. Dafür werden 2 Stiche nach Süden vorgesehen, die im Bereich der südlichen Geltungsbereichsgrenze mittels eines Geh- und Fahrrechts verbunden werden. Innerhalb dieser „Schlaufe“ werden 2 Baufenster für E- bzw. ED-Bebauung vorgesehen.
Im Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim ist der südlich an die jetzige Abgrenzung des Geltungsbereichs bis zur Ludwigsburger Strasse angrenzende Bereich ebenfalls als geplantes Wohngebiet ausgewiesen. Die Änderung ermöglicht einen Anschluss dieses späteren Ergänzungsgebiets an das innere Erschließungssystem des Teilgebiets Ost. Mit der Ausweisung längerer „Baustreifen“ wird die Differenzierung von Grundstücks- und gebäudegrößen flexibler. Nachdem dieses Teilquartier im Inneren des Gebiets liegt, sind erhebliche städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu erwarten.
- 4.3.2** Nördlich des kurzen Straßenstichs an der Burkauer Strasse wird anstelle der Bebauung mittels 2 ED´s 1 weiteres Mehrfamilienhaus mit Tiefgaragen-Parkierung vorgesehen.
Damit wird die bereits vorgesehene Reihung der Mehrfamilienhäuser von 2 auf 3 erhöht. Die Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. Die Änderung erfolgt zuteilungsbedingt.

- 4.3.3** Südlich der Goethestrasse werden anstelle der Reihenhausbauung und Garagen- bzw. Stellplatz-Höfe 2 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen-Parkierung vorgesehen.
Die Änderung erfolgt zuteilungsbedingt und ändert die städtebaulich / räumliche Grundstruktur der Planung nur sehr geringfügig. Der erhöhte Stellplatzbedarf ist in Tiefgaragen unterzubringen.
- 4.3.4** Südlich der Traunreuter Strasse werden die nord-süd-orientierten Hausgruppen an der Heinrich-Heine-Strasse um 90° gedreht; eine Stellplatzanordnung wird entlang der Stichstrasse vorgesehen.
Die Änderung führt zu einer höheren Ausnutzung dieses Teilgebiets und damit zu kleineren Einzelgrundstücken. Der Erschließungsaufwand für die Stellplätze wird reduziert.
- 4.3.5** Nördlich der Traunreuter Strasse werden die HG-Baufenster zu einem großen Baufenster zusammengefasst.
Mit dieser Teiländerung soll eine dem Standort entsprechende innovative Hausgruppe ermöglicht werden, die deshalb auch eine geringere Regelungsdichte aufweist. Bei der Planung dieser Hausgruppen ist davon auszugehen, dass keine weitere öffentliche Erschließung erfolgt. Mit der Neufassung dieses Teilbereichs erwartet die Stadt Sachsenheim einen Beitrag zum Thema „experimenteller Wohnungsbau“.
- 4.3.6** Südlich des kurzen Straßenstichs an der Burkauer Strasse wird für das Eckgrundstück eine Teilung der Garagen-Flächen vorgesehen, um eine D-Bebauung zu ermöglichen.
- 4.3.7** Südlich der Traunreuter Strasse wird das Baufenster an der östlichen Geltungsbereichsgrenze etwas nach Osten erweitert; die 2 südlich gelegenen Grundstücke werden hinsichtlich ihrer Flächengröße modifiziert.
Mit der geringfügigen Vergrößerung der Bebauungsmöglichkeit verbleibt eine ausreichende Pflanzgebotsfläche für die Gebietseingrünung.
- 4.3.8** Südlich der Goethestrasse und östlich der Burkauer Strasse wird die Tiefgaragen-Zufahrt anstelle südlich des Baufensters im Osten vorgesehen.
Die Änderung ermöglicht eine günstigere, störungsfreie Grundrissentwicklung.

5. Umweltverträglichkeit, Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit den dargelegten Teiländerungen geht eine so geringfügige „Nachverdichtung“ einher, dass sie keinen Änderungsbedarf der vorgelegten Eingriffs- / Ausgleichsbilanz mit sich bringt. Weitere nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Stadt Sachsenheim

Der Gemeinderat der Stadt Sachsenheim hat am 07.05.2002/13.02.2003 aufgrund des § 74 Abs. 2 Ziff.2 der Landesbauordnung in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg folgende Stellplatzsatzung für das Baugebiet "Goethestraße" im Stadtteil Großsachsenheim als örtliche Bauvorschrift beschlossen:

STELLPLATZSATZUNG für das Baugebiet "Goethestraße"

§ 1

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im beigefügten Lageplan vom 08.04.2002 im Maßstab 1:500 eingetragen.

§ 2

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird erhöht auf

- 1,5 Stellplätze bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 40 qm
- 2 Stellplätze bei Wohnungen über 90 qm
- 2 Stellplätze bei Einfamilienhäusern (auch Reihenhäuser) für die Hauptwohnung.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, wird abgerundet.

§ 3

Die Satzung tritt mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Goethestraße“ in Kraft.

74343 Sachsenheim, den 10.05.2002

STEIN

Bürgermeister

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.