

Rückhalteanlagen gelten die für den wasserrechtlich genehmigten Teilkanalplan getroffenen Berechnungsansätze.

Niederschlagswässer von sonstigen Flächen, sowie das häusliche Schmutzwasser sind dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dachflächen müssen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden (siehe Verordnung des UVM vom 22.03.1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser).

Für das Gebiet wurde ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich. Die Entwässerung hat die Grundsätze der Genehmigung und ihren Auflagen zu entsprechen. Die Entwässerung hat entsprechend dem örtlichen Teilkanalplan zu erfolgen.

Dem Baugesuch ist die Entwässerungsplanung beizufügen.

## **TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **II.1 Rechtsgrundlagen**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009

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 als Teil dieser Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan rot gestrichelt umrandet.

### **II.3 Örtliche Bauvorschriften** (Gestaltungsvorschriften § 74 LBO)

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

##### **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.

#### **2. Dachgestaltung** (§ 74(1)1 LBO)

##### **2.1 Dachneigungen**

Die Dachneigung darf maximal 3° betragen.

##### **2.2 Dachformen**

Zulässig sind nur Flachdächer. Sämtliche Dachflächen sind dauerhaft, extensiv zu begrünen. Die mindeste Substratstärke beträgt 10 cm.

##### **2.3 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

### 3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen

(§ 74(1)3 LBO)

#### 3.1 Unbebaute Flächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen. Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie in Splitt verlegte Pflasterungen mit Fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotter-rasen 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.

#### 3.2 Gestaltung der Müllauffstellflächen

Müllaufstellflächen sind mit einem zu begrünenden Rankgerüst, welches mindestens 50% der ausgewiesenen Fläche überdeckt, zu versehen.

#### 3.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 – auch mit darin eingezogenen Maschen- oder Knüpfdraht bis max. 2,00 m Höhe – zulässig.

Tote Einfriedungen sind bis max. 2,00 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen aus Metall- oder Metallprofilblechen sind nicht zulässig.

#### 3.4 Stützmauern

Sichtbare Stützmauern sind nur als Trockenmauern zulässig.

#### 3.5. Außenantennen (§ 74(1)4 LBO)

Parabolantennen sind nur auf der von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite zulässig, falls dadurch die Empfangsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden.

Mehr als eine Parabolantenne oder Satellitenempfangsanlage je Wohnung ist unzulässig.

#### 3.6. 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.