

### 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.

### 3. Erfordernis der Planaufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 1(5)1 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Großsachsenheim gewährleisten.

Durch den Vollzug dieses Bebauungsplanes will die Stadt das Angebot an Bauplätzen für soziale und gemeinnützige Einrichtungen, namentlich einem Kindergarten mit Anbindung an den Sportbereich erweitern, die bestehende Siedlungsstruktur des Ortsteiles sichern und die im Flächennutzungsplan wie im Leitbild vorgegebenen Versorgungsziele erreichen.

### 4. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Stadtteils Großsachsenheim.

Es wird begrenzt:

im Norden

durch willkürliche Wahl einer Linie durch die Grundstücke der Flurstücke 2462 und 2464, da sich hier die Festsetzungen nicht verändern und die Übernahme der rechtlichen Klarstellung dient

im Osten

durch die westliche Grundstücksgrenze des Weges, der Schul- und Sportzentrum von der landwirtschaftlich genutzten Fläche trennt

im Süden

durch die nördliche Grenze des Grundstücks, Flurstücknummer 2482 sowie den Kraichertsweg

im Westen

durch Oberriexinger Straße und die Anbindung des Kraichertsweges an die Oberriexinger Straße

Im Plangebiet enthalten sind folgende Flurstücke:

2480; 2479; 2477; 2476/2; 2475; 2474; 2473/1; 2471/1; 2479/2; 2470/5; 2470/3; 2470/3; 2470/2; 2470; 3383/1;

Im Plangebiet teilweise enthalten sind folgende Flurstücke:

2464; 2462; 2233; 117;

### 5. Bestehendes Planungsrecht

#### 5.1 vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan von 2008 stellt auf dem betreffenden Gebiet Flächen für den Gemeinbedarf dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 5.2 Bebauungsplanung

Es besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schul- und Sportzentrum. Es wird des Weiteren der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kraichertsweg“ im Bereich der nördlichen Zufahrt in das Baugebiet verändert.

#### 5.3 Geh- und Fahrrechte

Für einzelne im Planungsgebiet bereits realisierte Vorhaben sind teilweise mit Geh- und Fahrrechte (Feuerwehrezufahrt) als Auflagen aus der Baugenehmigung vorhanden. Diese werden in den Planteil als verbindliche Rechte übertragen.

Außerdem werden potentielle Erschließungszufahrten durch Wegerechte bestimmt.

## 6. Städtebauliches Konzept

Das Planungsgebiet ist eben und weist nur geringfügige Höhenunterschiede auf.

Das Gebiet ist in weiten Teilen bebaut.

Der Bebauungsplan soll die Erweiterung dieser Anlagen durch entsprechende Ergänzungsnutzungen sicherstellen.

Die Haupteinschließung des Gebietes erfolgt über Oberriexinger Straße.

Solargewinne sind aufgrund der Ausrichtung des gesamten Gebietes überwiegend nach Süden über Kollektoren auf Dächer gut möglich.

## 7. Nutzung und Bebauung

Das Planungsgebiet ist überwiegend der Errichtung von Einrichtungen für den Gemeinbedarf, wie Kindergärten, schulischen Nutzungen und/oder sportlichen Anlagen zugedacht. Betriebsbedingtes Wohnen wird gestattet, jedoch in der Nutzungszahl und Größe beschränkt.

Die Bebauung sieht überwiegend Einzelhäuser vor, wobei, der Größe der vorgesehene Einrichtungen geschuldet, abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig ist.

## 8. Erschließung

### 8.1 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist im Westen an die Oberriexinger Straße angebunden.

Dieses soll dazu, je nach Erfordernis der kommenden Einrichtungen durch direkte Zufahrten (gebunden durch Wegerecht im B-Plan) in Höhe der Zufahrt zum Baugebiet „Kraichertsweg“, erschlossen verkehrstechnisch werden.

Weitere Erschließungen als öffentliche Anbindungen sind nicht vorgesehen.

Das Baugebiet wird durch innere Erschließungsmaßnahmen der jeweiligen Nutzungsträger erschlossen werden..

### 8.2 Fußwegverbindungen

Westlich wie östlich des Gebietes verlaufen Geh- bzw. Feldwege über die das Gebiet fußläufig erreichbar ist.

### 8.3 ÖPNV

In der Oberriexingerstraße ist auf Höhe des großen Parkplatzes eine Bushaltestelle vorhanden.

Das Plangebiet ist ausreichend an den ÖPNV angebunden.

### 8.4 Parkierung

Im Gebiet ein großer öffentlicher Parkplatz. Je nach Nutzungsart- und Größe der Einrichtungen sind weitere Flächen als Ergänzung sowohl auf der Westseite als auch bei einem möglichen zukünftigen Ausbau auf der Ostseite vorgesehen. Hier können insgesamt min. 25 weitere Parkplätze geschaffen werden.

## 9. Ver- und Entsorgung

### 9.1 Schmutzwasser-/ Niederschlagswasserableitung

Das Schmutz- und Niederschlagswasser des Gebietes wird separat abgeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser des Gebietes wird in separaten Kanälen im Gebiet gesammelt und abgeleitet.

Die Anlage von Zisternen zur Reduzierung des abzuführenden Regenwassers wird empfohlen.

Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanalsystem in der Oberriexingerstraße zugeleitet.

### 9.2 Versorgung

### 9.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Sachsenheim.

### 9.2.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Stromnetz der EnBW.

### 9.2.3 Fernsprechversorgung

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

### 9.2.4 Fernwärmerversorgung

Die Versorgung erfolgt durch die Stadt Sachsenheim mittels des Blockheizkraftwerkes im Schulzentrum und ein neu zu verlegende Fernwärmetrasse.

## 10. Städtebauliche Daten

Gesamtgebiet Bebauungsplan:

Flächenbilanz

Flurstück	Nr		Fläche		
	2464	anteilig	9872,52		
	2463	anteilig	117,45		
	2462		613,00		
	117	anteilig	559,00		
	2470/5		245,00		
	2470		320,00		
	2470/1		250,00		
	2470/2		250,00		
	2470/3		1233,00		
	2470/4		786,00		
	2471		751,00		
	2471/1		447,00		
	2473/1		1803,00		
	2474		3053,00		
	2475		1273,00		
	2476/2		1246,00		
bisheriger B-Plan-Bereich - Schule-Sportzentrum				22818,97	2 ha 28 a 53 qm
	2477		1264,00		
	2479		1272,00		
	2480		1385,00		
neuer B-Plan-Bereich - Schule-Sportzentrum 1.Erw				3921,00	39 a 21 qm
	3383/1		182,00		
	117	anteilig	70,07		
bisheriger B-Plan-Bereich - Kraichertsweg				252,07	2 a 52 qm
Gesamter Planungsbereich				26992,04	2 ha 69 a 92 qm

Insgesamt 26992,04 m<sup>2</sup>

davon:

Gesamter Planungsbereich	26992,04	2ha 69a 92qm
Grünfläche	809,76	
Wege	629,07	
Nettobauland	25553,21	2ha 55a 53qm

## 12. Fachtechnische Vorabstimmung

### 12.1 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt

### 12.2 Artenschutzrechtliche Prüfung nach Art. 12 und 13 FFH-Richtlinie und Art. 5 Vogelschutzrichtlinie

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung nach Art. 12 und 13 FFH-Richtlinie und Art. 5 Vogelschutzrichtlinie wurde nicht durchgeführt. Es gibt keine Hinweise auf artenschutzrelevante Faktoren im Planungsgebiet.

### 12.3 Geologie und Hydrogeologie

Im Planungsgebiet befinden sich geringmächtige quartäre Decklehme. Die Materialien werden den Bodenklassen 4 und 5, untergeordnet der Bodenklasse 6 zugeordnet.

Die bindigen Böden stellen einen tragfähigen, jedoch zusammendrückbaren Baugrund dar.

Die im Untersuchungsgebiet angetroffenen Böden sind grundsätzlich wieder verwendbar.

Es wurde kein Schicht- oder Grundwasser angetroffen. Bauwerksbezogene Baugrunduntersuchungen für die jeweiligen Bauvorhaben werden empfohlen.

Eine Versickerung von Oberflächen- und Dachflächenwasser ist kaum möglich, da dichte, tonige Böden im Untergrund anstehen, die kein bzw. kaum Wasser aufnehmen können.

## III.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit Grund- und Geschoßflächenzahl sowie Zahl der zulässigen Vollgeschosse soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet werden.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit den Festsetzungen zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ist der üblichen Baukörpergröße gemeinnütziger Anlagen wie z.B. Kindergärten geschuldet.

### 4. Nebenanlagen

Um die Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen so gering wie möglich zu halten, wird unter anderem die Größe der zulässigen Nebenanlagen beschränkt.

### 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen und Wohnungsgröße

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Einrichtung stellt sicher, dass die angestrebte Primärnutzung nicht durch Wohnen als Nebennutzung unterlaufen wird.

#### 6. Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen

Aufgrund der im Jahr 2004 aufgenommenen Ergänzung zum Telekommunikationsgesetz, wonach bei Vorliegen entsprechender Voraussetzung vom Grundsatz der unterirdischen Verlegung auszugehen ist, wird für das Plangebiet die unterirdische Verlegung für die Telekommunikationslinien gefordert.

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

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden, ohne dass die individuelle Gestaltungsfreiheit der einzelnen Bauherren zu stark eingeschränkt wird.