

TEXTTEILE

INHALT :

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- I.1 Rechtsgrundlagen
- I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1. Art der baulichen Nutzung
 - 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 3. Bauweise
 - 4. Sonstige Festsetzungen
 - 5. Festsetzungen zur Grünordnung
- I.3 Hinweise
- I.4 Anlagen zum Bebauungsplan

TEIL II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- II.1 Rechtsgrundlagen
- II.2 Räumlicher Geltungsbereich
- II.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 2. Dachgestaltung
 - 3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen
 - 4. Müllbehälterstandorte
 - 5. Außenantennen
 - 6. Freileitungen
 - 7. Zahl der Stellplätze

TEIL III BEGRÜNDUNGEN

- III.1 Ziele und Zwecke der Planung
 - 1. Rechtsgrundlagen
 - 2. Allgemeines
 - 3. Erfordernis der Planaufstellung
 - 4. Lage des Planungsgebietes
 - 5. bestehendes Planungsrecht
 - 6. Städtebauliches Konzept
 - 7. Nutzung und Bebauung
 - 8. Erschließung
 - 9. Ver- und Entsorgung
 - 10. Grün- und Freiflächenkonzept
 - 11. Städtebauliche Daten
 - 12. Fachtechnische Vorabstimmung
- III.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- III.3 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

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

im Planeinschrieb werden festgesetzt:

1.1 GemB = Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB, § 11 BauNVO)

zulässig sind hier:

1. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen oder gleichgestellte Einrichtungen, öffentliche Kinderspielplätze, Kindergärten, öffentliche Parkplätze und öffentliche Grünanlagen
2. Öffentliche Einrichtungen wie Turn- und Sporthallen, Sportplätze, öffentliche Kinderspielplätze, öffentliche Parkplätze, Schwimmbäder, Schwimmhallen und öffentliche Grünanlagen
3. Öffentlich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke gemäß den Eintragungen im Lageplan
4. Umkleide- und Sanitärgebäude mit zugeordneten Lagerräumen innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen

ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichtspersonen
2. Einrichtungen für Bewirtungszwecke, die den Sportstätten zugeordnet sind.

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

im Planeinschrieb werden festgesetzt:

- 2.1 Grundflächenzahl GRZ
- 2.2 Geschoßflächenzahl GFZ
- 2.3 Zulässige Zahl der Vollgeschosse

Von den Festsetzungen der Ziff. 2.1. GRZ und 2.2. GFZ darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dies städtebaulich vertretbar ist und eine unbeabsichtigte Härte entstehen würde oder die Ausnahme zur Erreichung des Planziels unvermeidbar ist.

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

im Planeinschrieb werden festgesetzt:

- 3.1 abweichende Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
Es sind auch Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig
- 3.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1)2 BauGB)
Die Stellung der Baukörper ist freigestellt.

3.3 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1)2 BauGB)

Als überbaubare Flächen gilt alle innerhalb der Baulinien liegenden Flächen. Außerhalb der Baugrenze liegende Flächen sind nur für gärtnerische Gestaltungen, Wege oder Parkplätze zulässig.

4. Weitere Festsetzungen

4.1 Stellplätze und Garagen (§ 9(1)4 BauGB)

Stellplätze, Carports, Garagen sowie Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

Carports haben mit ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Bei Garagen und Carports ist ein seitlicher Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Tiefgaragen sind mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung zu versehen.

4.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB)

Nebenanlagen, sofern Gebäude, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur als Gerätehütten in bis max. 60 m³ umbauten Raum zulässig.

Dabei sind pro Grundstück / pro Nutzungseinheit nur maximal 2 Gerätehütten zulässig. Für die maßgebende Kubatur gilt die Addition der Raumvolumen.

4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9(1)6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen betriebsbedingten Wohnungen (Betreiber / Hausmeister) wird für jede Nutzungseinheit / Gebäude auf eine Wohnung beschränkt.

Diese darf eine Nettowohnfläche von 120 m² nicht überschreiten.

Wohnungen in Form von Gebäuden sind nur zulässig, wenn sie eine bauliche Einheit mit der jeweiligen Nutzungseinheit / dem zugehörigen Hauptgebäude bilden.

4.4 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9(1)13 BauGB)

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

4.5 Öffentliche Grünfläche (§ 9(1)15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten öffentlichen Grünflächen sind als kräuterreiche Wiese (Kräuteranteil mind. 50%) einzusäen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflege: Extensive Pflege mit einer Wiesen-Mahd 1 - 2 mal im Jahr nach der Kräuterblüte

4.6 Wege- und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BauGB)

Entsprechend gekennzeichnete Flächen (Feuerwehrezufahrten u.ä.) wird von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten.

4.7 bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes (Schallschutz) (§ 9(1)24 BauGB)

Sollten durch die Art der baulichen Nutzung und des daraus entstehenden Betriebes Schallemissionen entstehen, welche die Schutzwerte der TA-Lärm in der weiteren Nachbarschaft übersteigen, sind durch Gutachten im Bauantrag entsprechende bauliche Maßnahmen (Schutzwände, Wälle etc.) nachzuweisen.

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

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Zufahrten sind auf den angrenzenden Grundstücken selbstständig herzustellen.

4.9 Anschluss der Grundstücke an die Fernwärmeversorgung (§ 9(1)26 BauGB)

Bauliche Anlagen, welche eine Wärmeversorgung benötigen, sind an das örtliche städtische Blockheizkraftwerk anzuschließen. Ausnahmen von der Anschlusspflicht sind nur dann zulässig, wenn dies für den Bauherrn eine wirtschaftliche Härte bedingen sollte.

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

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

Bei Innenbereichsentwicklungsplänen sind keine Nachweise erforderlich.

Es werden weitere Bäume gepflanzt.

Außenanlagen sind gärtnerisch zu gestalten.

Bei Erreichen der maximalen Baudichte wird Fläche versiegelt. Es wird keine weitere Außenfläche genutzt und der Flächenverbrauch somit gezielt gesteuert.

5.2 Flächen für Pflanzgebote § 9(1)25a BauGB

Die im Plan mit Pflanzgebot eingetragenen zu setzenden wie auch vorhandenen Bäume sind gemäß der nachstehenden Art und Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen.

Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

5.3 Pflanzenbindung § 9(1)25b BauGB

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen.

5.4 Pflanzenlisten

Anmerkung: Die Auswahl der Laubbäume und Sträucher richtet sich nach der Liste der gebietsheimischen Gehölze in Baden-Württemberg (nachfolgend in Teilen übernommen und festgesetzt).

Die Verwendung von klein- und mittelkronigen Sorten der angegebenen Gattungen ist in den gärtnerischen Anlagen gewünscht.

Pflanzliste 1 (heimische und standortgerechte Bäume)

Botanische Bezeichnung	deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzliste 2 (heimische und standortgerechte Sträucher)

Botanische Bezeichnung	deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	gewöhnlicher Liguster
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Viburnum opulus	gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Pflanzliste 3 (ortstypische Obstbaumarten)

Apfelsorten:	Birnensorten:
Hauxapfel	Alexander Lukas
Häckerapfel	Karcherbirne
Gehrsers Rambour	Nägelesbirne
Geisinger Liebling	Palmischbirne
Börtlinger Weinapfel	Williams Christ
Brettacher	Gewürzluiken
Boskoop	
Kirschen:	Walnuss:
Hedelfinger Riesen	Nr. 26
Schneiders Späte Knorpelkirsche	Nr. 120
	Nr. 139

5.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen § 9(1a) BauGB

Werden nicht erforderlich.

Sollte ein umsetzungsrechtliches Defizit entstehen, wird dies über das Öko-Konto der Stadt verrechnet und mit dort bereits geschaffenen Maßnahmen ausgeglichen.

Es erfolgt eine Nachweis auf Bedarf.

I.3 Hinweise

1. Bodenschutz

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

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

Im Bereich des Erweiterungsgebietes Flst Nr. 2475 – 2480 sowie auf den im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden noch landwirtschaftlich genutzten Flst Nr. 2470/3,

2471 und 2473/1 stehen hochwertige Böden mit der Bodenschätzung L 3 Löss 76/81 an. Soweit Baugrubenaushub nicht im Plangebiet umgelagert werden kann, ist dieser - unter Berücksichtigung ggf. vorhandener Bodenfremdstoffe - einer möglichst hochwertigen Verwertung (z. B. in der Landwirtschaft) zuzuführen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

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

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

Bodenpartien, welche Bodenfremdstoffen oder Schadstoffen enthalten, sind auf der Baustelle separat zu erfassen, getrennt zu halten und entsprechend ihrer Belastung ordnungsgemäß zu verwerten.

2. Altlasten (§ 9(5)3 BauGB)

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung des Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben.

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

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

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

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

5. Grundwasserschutz

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

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

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

Die Nutzung von regenerativen Energien in Form von Erdsondenanlagen ist im gesamten Baugebiet grundsätzlich möglich, bedarf jedoch ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Bohrtiefe muss dabei aus wasserwirtschaftlicher Sicht auf Oberkante „Haßmersheimer Mergel“ begrenzt bleiben. Diese ist im Baugebiet ab etwa 80m unter Gelände zu erwarten.

6. Oberflächenwasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Stellflächen ist auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Nicht versickerbare Niederschlagswässer sind gepuffert dem Regenwasserkanal zuzuleiten. Für die Dimensionierung der erforderlichen

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 bleigedekte 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.

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 m²

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.

Bilanzbereich SACHSENHEIM Schule-Sportzentrum

1	2	3	4,00	5,00	6	7,00	8,00
			Vor dem Eingriff			nach dem Eingriff	

Biotwertberechnung / Bilanzierung

Biotopziffer	Beschreibung	Biotopwert	Fläche in qm	Bilanzwert 5=3*4	Biotopwert	Fläche in qm	Bilanzwert 8=6*7
37.10	Acker	4	3451,00	13804,00			
44.11	Gebüsch mit naturraumtypischer Artenzusammensetzung	14	129,00	1806,00			
35.64	Grasböschung - grasreiche ausd. Ruderalvegetation	11	341,00	3751,00			
	Grundstücke 3921 qm						
	davon bebaubar GRZ 0,6 = 2352,21				0	2352,00	0,00
	davon nicht bebaubar 0,2 Freifläche = 784,2						0,00
	davon nicht bebaubar 0,2 Wegebau = 784,2						
60.23	Kies, Schotter				0	195,00	0,00
35.60	Ruderalvegetation				2	371,00	742,00
33.43	Magerwiese				11	130,00	1430,00
45.30a	Laubbaum				19	450,00	8550,00
44.12	Sträucher / Hecken				6	278,00	1668,00
			3921,00	19361,00	6	145,00	870,00
						3921,00	13260,00

Bilanzwert vor dem Eingriff

Bilanzwert nach dem Eingriff

Differenzwert

19361,00

13260,00

6101,00 Verschlechterung WE

100,00%

68,49%

Es liegt ein rd. 30% Eingriff vor. Dieser ist für eine Innenentwicklung akzeptabel, zumal hier Potentiale zur Energiegewinnung oder Dachbegrünung nicht berücksichtigt wurden.

Lageplan Übersicht (ohne Maßstab)

Zeichenerklärung Legende

I. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch - BauGB
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichen - Verordnung (PLZ-VO) vom 18. Dezember 1990
(BGBl. 1991 I. S. 58, BGBl. III 213-1-6)

II. ZEICHENERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1, Nr.5 BauGB)

 Fläche für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, § 11 BauNVO

 Fläche für den Gemeinbedarf
bestehende Sportanlage
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, § 11 BauNVO

 Besonderer Nutzungszweck: Kindergarten
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, § 11 BauNVO

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

 abweichende Bauweise

 Baugrenze

 aufgebogene Baugrenze

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

Nutzungsschablone, Füllschema:

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl
Zahl der zulässigen Vollgeschosse	Dachform und Dachneigung in Grad

4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.1 und Abs.6 BauGB)

 Straßenflächen

 Geh- und/oder Radweg

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: öffentliche Parkplatzfläche

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: mögliche künftige öffentliche Parkplatzfläche

 mit Wege-, Leitungs-, Fahrrechten belastete Flächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 Abs.1 Nr.20,25a (Pflanzgebot), 25b (Pflanzbindung) und Abs. 6 BauGB)

 A - Laubbäume Pflanzgebot Bäume

 Hecke Pflanzgebot Hecken

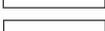
 B - Nadelbäume Pflanzhaltung Bäume

 Hecke Pflanzhaltung Hecke

 C - Laubbäume entfallende Pflanzungen

5. Sonstige Planzeichen

 Grenze verschiedener Nutzungsarten oder Nutzungsgrößen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 vorhandene Bebauung

 entfallende vorh. Bebauung

Stadt Sachsenheim
Großsachsenheim
Landkreis Ludwigsburg



Planungsphase	Bebauungsplan entspr. § 13 a BauGB, Auslegungsentwurf			
Planinhalt	Fläche für den Gemeinbedarf als Erweiterung des best. Bebauungsplans			
Projekt-Nr.	Bearbeiter	Datum	Unterschrift	Maßstab
20/1-2011	Albert	09.02.2012		1:500

Innenbereichsbebauungsplan „Schule und Sportzentrum, 1.Erweiterung“

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planungsstand:

Aufstellung § 13a TA	13.10.2011
GR	27.10.2011
Entwurf	27.10.2011
Auslegung	21.11.2011 bis 21.12.2011
Abwägung TA	19.01.2012
GR	09.02.2012
Satzungsbeschluss	09.02.2012
Rechtskraft öff. Bekanntmachung	31.03.2012