

KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: SACHSENHEIM
GEMARKUNG: GROßSACHSENHEIM

Textteil zum

Bebauungsplan „Goethestraße“

3. Teiländerung (Flurstück Nr. 4928)

Stand: 13.03.2008

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I., S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl.I., S. 3316).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I. S. 133) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.I. S.466)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 8.8.1995, (GBl.S.617), geändert durch Gesetz am 14.12.2004 (GBl.S.884, 895), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58)

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes 3. Teiländerung bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO

1.1	Art und Maß der Baulichen Nutzung	§ 9 (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	Nebenanlagen, welche der Kleintierhaltung dienen, sind nicht zugelassen.	§ 14 (1)	BauNVO
1.1.3	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.		
1.1.4	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	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. Balkone dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,5 m auf einer Länge von jeweils max. 4,0 m überschreiten.	§ 23 (3)	
1.2.3	Nebenanlagen und Einrichtungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zugelassen, ausgenommen: <ul style="list-style-type: none">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.		

1.4	Tiefgaragen	§ 9 (1)	BauGB
1.4.1	Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen zugelassen.	§ 12 (6)	BauNVO
1.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 (24)	BauGB
	<p>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. 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)</p>		
1.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20.+ 25.	BauGB
1.6.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(1) 20.	BauGB
1.6.2	<p>Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen:</p> <p>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. (siehe auch Ziffer 2.3.3)</p>	§ 9 (1) 25 a+b	BauGB
	Bäume	Sträucher	
	Stieleiche	Quercus robur	Prunus spinosa
	Vogelkirsche	Prunus avium	Corylus avellana
	Traubenkirsche	Prunus padus	Cornus sanguinea
	Feldahorn	Acer campestre	Carpinus betulus
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Ligustrum vulgare
	Sommerlinde	Tilia platyphylla	Crataegus monogyna
	Winterlinde	Tilia cordata	Lonicera xylosteum
	Esche	Fraxinus excelsior	Rosa rubiginosa
		Weinrose	Rosa canina
			Taxus baccata

Apfel u. Birne in „alten Sorten“
als Hochstämme

Sambucus nigra
Euonymus europaeus
Salix aurita
Salix caprea
Salix cinerea

1.7 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 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.

2.1.2 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.

2.1.3 Dächer:

2.1.3.1 Dachform: Satteldach (gemäß Planeintrag)

2.1.3.2 Dachaufbauten: zugelassen sind (siehe auch Schemazeichnung):

- an der Südfassade 1 Zwerchgiebel mit einer maximalen Breite von 11,50 m mit Satteldach. Der Zwerchgiebel darf den Hauptfirst nicht überragen.
- an der Nordfassade 2 Zwerchgiebel bis zu einer jeweiligen maximalen Breite von 5,50 m jeweils mit Satteldach. Die Zwerchgiebel dürfen den Hauptfirst nicht überragen.

- Die Gesamtbreite der auf einer Dachfläche ausgeführten Aufbauten darf das 0,65-fache der ausgeführten Länge der jew. Dachseite nicht überschreiten. Der Abstand vom Giebelortgang muss mind. 20 % des 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 rotbraun.
- 2.1.3.4 Dachvorsprung
mind. 0,3 m und max. 1,0 m.
Tiefgaragendächer sind zu begrünen.
- 2.1.3.5 Anlagen zur Einsparung von Primärenergie sind zugelassen, sofern sie sich der Dachfläche anpassen.
- 2.1.4 Abfallbehälter:
Standplätze von beweglichen Abfallbehältern sind mit festem Sichtschutz und gegen starke Sonneneinstrahlungen entsprechend den Festsetzungen zur Fassadengestaltung (Ziff. 2.1.1) und zusätzlicher Bepflanzung gegen Einsicht vom Verkehrsraum abzuschirmen.

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

Anlagen zur Außenwerbung sind nicht zugelassen.

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 Sockelmauer, jeweils max. 1,2 m hoch. Von der öffentlichen 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.
Im Bereich des flächigen Pflanzgebots sind Aufschüttungen bis zu max. 2,0m über Straßenhöhe zulässig. Diese sind entsprechend dem Pfg zu begrünen.

2.4	Außenantennen	§ 74 (1)	LBO B-W
	<p>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 Satellitenempfang ermöglicht werden kann; diese Ausnahme gilt für Parabolantennen jedoch nicht, wenn gleichwertige Satellitenempfangsanlagen anderer technischer Bauweisen auf dem Markt sind, die aufgrund ihrer Form, Farbgebung und Anbringungsart nicht oder erheblich weniger störend in Erscheinung treten</p>		
2.5	Niederspannungsleitungen	§ 74 (1) 5.	LBO B-W
	<p>Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln, sofern nicht andere, übergeordnete gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.</p>		
2.6	Zahl der notwendigen Stellplätze	§ 74 (2) 1.	LBO B-W
	<p>Die Zahl der herzustellen notwendigen Stellplätze für Wohnungen ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Sachsenheim für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.</p>		
2.7	Straßenbeleuchtung	§ 126 (1)	BauGB
	<p>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.</p>		

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.



Regelungen zum Schutz des Bodens

1. Wiederverwertung von Bodenaushub

- 1.1 Bodenaushub aus dem Bereich des Bebauungsplanes ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen (s. Heft 24 Technische Verwertung von Bodenaushub, Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg) und bei entsprechender Qualifizierung wiederzuverwerten.
Hierbei gelten für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke vorgesehen ist (v.a. Lagerung, Einbringung), die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg.
Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 (s.o.) vorzugehen.
Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 1.2 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.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden, oberste 15-30 cm) abzuschleiben. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

2. Bodenbelastungen

- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen.
- 2.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 2.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.
- 2.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Kreis: Ludwigsburg
Stadt: Sachsenheim
Gemarkung: Großsachsenheim

Begründung

zum Bebauungsplan
„Goethestraße 3. Teiländerung (Flurstück Nr. 4928)“

Aufgestellt:
Ludwigsburg, den 13.03.2008

KMB
Kerker, Müller + Braunbeck
Freie Architekten
Stadtplaner und
beratende Ingenieure
Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg
Tel: 0 71 41 / 44 14-0
Fax: 0 71 41 / 44 14-14

1. Erfordernis der Planänderung

Das Verfahren „3. Teiländerung (Flurstück Nr. 4928)“ zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Goethestraße“ wurde erforderlich, da ein Vorhabenträger im nördlichen Änderungsbereich die Realisierung eines Bauvorhabens plant, das nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmt.

Die Stadt Sachsenheim hat sich deshalb zur Durchführung eines Änderungsverfahrens nach § 13a BauGB entschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Durch die 3. Teiländerung liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Goethestrasse - 1. Teiländerung“.

Der Geltungsbereich der 3. Teiländerung umfasst das Flurstück Nr. 4928.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die Darstellung im Planteil.

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

Die Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ bleibt bestehen. Das Maß der Nutzung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan in Teilbereichen verändert. Außerdem verändert sind die Gebäudetypen. Dies wirkt sich aber auf die städtebauliche Grundstruktur bezüglich der überwiegenden Ausrichtung der Traufen nach Süden, der Höhenentwicklung der Bebauung im Allgemeinen und die Dachform nur geringfügig aus.

Das Erschließungssystem wird nicht verändert.

4. Veränderte Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Am Kreisel in der Heinrich-Heine-Straße wird auf dem Eckgrundstück Traunreuter Straße / Burkauer Straße anstelle der Hausgruppen mit Einfamilienhäusern eine Bebauung mit Einzelhäusern (Mehrfamilienhäusern) vorgesehen. Das bisher großzügige Baufenster wird in 3 kleinere Baufenster gegliedert und geringfügig nach allen Seiten ausgedehnt. Die überbaubare Grundstücksfläche verringert sich jedoch in der Summe um ca. 730 m².

Um den Stellplatzanforderungen gerecht werden zu können ist der Bau einer Tiefgarage vorgesehen. Die ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen (GGA / GST) im Norden des Grundstücks entfallen. Es wird eine Fläche für TG festgesetzt. Die Zufahrt wird von der Burkauer Straße in die Traunreuter Straße verlegt. Hierzu müssen zwei Standorte von Pflanzgebieten für Einzelbäume verändert werden. Die Anzahl der vorgesehenen Bäume bleibt unberührt.

Außerdem wird die Dachform auf Satteldächer beschränkt und die Dachneigung von 30-35° auf 30-40° angehoben. Auch Beschränkungen bei den Dachaufbauten werden geändert. Es sind nur Zwerchgiebel zulässig. Für die Südfassaden ist nur ein Zwerchgiebel mit einer max. Breite von 11,50 m und für die Nordfassaden sind zwei Zwerchgiebel mit einer max. Einzellänge von 5,50 m zugelassen. Die Gesamtbreite der Zwerchgiebel auf einer Dachfläche wurde daher großzügiger bemessen.

5. Umweltverträglichkeit, Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit den dargelegten Teiländerungen gehen so geringfügige Veränderungen einher, dass sie keinen Änderungsbedarf der vorgelegten Eingriffs- / Ausgleichsbilanz mit sich bringen. Weitere nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.