

Stadt Sachsenheim

Kreis Ludwigsburg

Bebauungsplan „Allmandklinge II“ in Sachsenheim - Hohenhaslach

I Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Stand März 2002

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt nördlich des Wohnbaugebietes „Allmandklinge I“ in Hohenhaslach. Seine Abgrenzung verläuft:

- im Süden entlang der nördlichen Grenze des Baugebietes „Allmandklinge I“
- im Westen mit der westlichen Grenze des Flurstücks 223
- im Nordwesten mit der nördlichen Grenze des Flurstücks 227/1, einem östlichen Teil des Flurstücks 227/2, dem bestehenden Feldweg Flurstück 244 und dann mit einer Linie, die die Flurstücke 367 bis 359 in deren nordöstlichem Teil anschneidet
- im Norden durch den Feldweg Flurstück 509/2
- im Osten durch den Feldweg Flurstück 4145

2. Städtebauliche Situation / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das ca. 4,2 ha große Planungsgebiet schließt sich unmittelbar an das bestehende Baugebiet „Allmandklinge I“ mit ein- bis dreigeschossiger Bebauung an. Das Gelände steigt von Süd nach Nord mit ca. 8 bis 10 % gleichmäßig an und findet seinen natürlichen Abschluss mit dem nördlichen Feldweg und den daran angrenzenden Obstwiesen bzw. Weinbergen.

Der im Fortschreibungsverfahren befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim übernimmt zwar das geplante Wohnbaugebiet „Allmandklinge II“ aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 1994, formuliert jedoch aus landschaftlichen Gründen nach Westen eine andere Abgrenzung: während im Südwesten der Geltungsbereich erweitert wird (Grünland, Intensivobstanlage) wird im Nordwesten ein Teilgebiet, das bereits nach Nordosten über die dortige Geländekuppe greift, nach Osten zurückgenommen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches B-Plan entspricht somit der aktualisierten Abgrenzung im Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans (Zieljahr 2010).

Das Planungsgebiet wurde bisher weitestgehend als Grünland, im Westen stellenweise auch als Streuobstwiese genutzt. Im südwestlichen Bereich findet sich eine Intensivobstanlage. Am nördlichen und westlichen Gebietsrand grenzt mehr oder weniger unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet „Kirbachtal“ an. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung bzw. die Abgrenzung dieses Landschaftsschutzgebietes wird derzeit bei der Unteren Naturschutzbehörde überarbeitet und den aktuellen Baugebietsentwicklungen angepasst. Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich ganz überwiegend in privatem Eigentum.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Die geplante Bebauung soll den aktuellen Wohnungsbaubedarf im Stadtteil Hohenhaslach decken. Das Gebiet „Allmandklinge II“ ist in Hohenhaslach das derzeit einzige zusammenhängende Neubaugebiet für den Wohnungsbau.

Zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung und Erschließung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem Bebauungsplan wurde ein Gründordnungsplan entwickelt, der die Belange von Natur und Landschaft aufzeigt und dessen Planaussagen soweit geeignet in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Vorgesehene bauliche Struktur und Nutzung

Der städtebauliche Entwurf sieht ein allgemeines Wohngebiet vor, dass sich in der Erschließungs- und Baustruktur im wesentlichen an das bestehende Wohnbaugebiet „Allmandklinge I“ angliedert. Allerdings wird den veränderten Markt- und Bedarfsanforderungen dahingehend Rechnung getragen, dass die geplanten Bauplätze hier vergleichsweise kleiner sind und ein erhöhter Anteil an Reihenhäusern angeboten wird. Wichtiges Anliegen ist eine landschaftsverträgliche Formulierung des nördlichen und westlichen Ortsrandes. Aus Gründen der Fernwirkung von den gegenüberliegenden Talhängen wurde der nordwestliche Bereich des Baugebietes gegenüber der ursprünglichen Abgrenzung im Flächennutzungsplan 1994 nach Südosten zurückgenommen, so dass die dortige Geländekuppe weiterhin unbebaut bleibt. Nach Norden und Westen wird das Gebiet mittels durchgängiger Pflanzgebotstreifen intensiv eingegrünt.

Mit der baukörperlichen Ausrichtung im Gebiet soll einerseits den Erfordernissen aktiver und passiver Solarnutzung im Städtebau gerecht werden (überwiegend südausgerichtete Traufseiten) und andererseits eine gewisse Gliederung des Gesamtgebietes in einen Ost- und einen Westteil erreicht werden. Deshalb sind zwischen den Planstraßen 1 und 5 die Baukörper in Nord-Süd-Richtung orientiert. Mit dieser räumlichen Gliederung sollen Gebietseinheiten geschaffen werden, die den örtlichen Maßstäben entsprechen und sich in das Siedlungsgefüge harmonisch einfügen.

Die Dachform wird aus städtebaulichen Gründen auf Satteldach mit 38 bis 45 ° Neigung beschränkt. Diese Dachform entspricht der Umgebungsbebauung und dem Ortsbild Hohenhaslachs. Eine Abweichung wäre hier insofern städtebaulich störend, als dass der Geltungsbereich als „endgültige“ Arrondierung der nordwestlichen Ortslage anzusehen ist und keine eigenständige städtebauliche Thematik entwickeln soll.

Die bebaubaren Grundstücksflächen sind so abgegrenzt und definiert, dass die Typologie des ortstypischen Einzelhauses entstehen wird. Lediglich in den Bauquartieren südlich der Straße 6 bzw. im Quartier der Straße 5 werden hangparallele Reihenhäuser angeordnet, die das städtebauliche Bild nicht wesentlich beeinflussen können.

4a Art der baulichen Nutzung / Bauweise

Die vorgesehene Nutzung als allgemeines Wohngebiet entspricht dem Wohnungsbaubedarf in Sachsenheim / Hohenhaslach einerseits und der Charakteristik der Umgebungsbebauung andererseits. Der Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 3, 4 und 5 BauNVO soll die Wohnqualität im Gebiet sichern und Nachbarschaftskonflikte vermeiden. Durch die Festsetzung von offener Bauweise soll einerseits eine übermäßige städtebauliche Verdichtung vermieden werden und gleichzeitig die städtebauliche Charakteristik der Umgebungsbebauung aufgegriffen werden. Die Festsetzung der offenen Bauweise verhindert, dass ortsbilduntypische Gebäudelängen realisiert werden.

4b Maß der baulichen Nutzung

Die Höhenentwicklung der Bebauung soll eine möglichst hohe bauliche Dichte des Gebietes erreichen und sich doch städtebaulich verträglich in die Umgebungsbebauung und v. a. in die angrenzende freie Landschaft einfügen. Zur präzisen Einfügung der künftigen Baukörper in die Hanglage werden absolute Eingangsfußbodenhöhen festgesetzt, die aus gebäudetypologischen Gründen um maximal 50 cm über-/ oder unterschritten werden dürfen. Darauf aufbauend werden für die zulässigen Gebäudetypen Traufhöhen angegeben, die zusammen mit der zulässigen Dachform den jeweiligen Gebäudekubus entsprechend dem angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbild definieren. Auf eine Festsetzung der Geschossigkeit wird bewusst verzichtet, um Gestaltungsspielräume zu eröffnen. Die GRZ von 0,4 und GFZ von 0,6 gilt durchgängig für das Gesamtgebiet und bemisst sich an dem städtebaulichen Ziel der Einfügung in die umgebende Ortslage.

Die sich daraus ergebende Höhenentwicklung der Baukörper nutzt das natürliche Geländere relief und ermöglicht insbesondere am nördlichen Rand die Erstellung von Hanggeschossen, ohne dass diese Baukörper zur freien Landschaft zu hoch erscheinen.

Um möglichst viel zusammenhängende Freiflächen innerhalb des Baugebiets zu erhalten, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Garagen nur auf den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Damit wird auch ein Beitrag zum Bodenschutz geleistet.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten pro Hauseinheit soll verhindern, dass im Geltungsbereich eine übermäßige Massierung von Geschosswohnungen entsteht, weil für diese Art von Wohnungsbau in Sachsenheim geeignetere Wohnbauflächen zur Verfügung stehen und weil das daraus resultierende Verkehrsaufkommen das Gebiet „Allmandklinge I“ übermäßig belasten würde. Außerdem entstünde durch erhöhte Wohnungszahlen im angebotenen Erschließungssystem ein unerwünschtes Parkierungsproblem.

5. Erschließung und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen

Das vorgegebene Erschließungssystem des vorhandenen Wohngebiets „Allmandklinge I“ wird aufgegriffen und in den Geltungsbereich hinein weiter entwickelt. Die drei vorhandenen Anschlussmöglichkeiten (bisher Sackgassen bzw. Feldweg) werden als Erschließungsschleifen bzw. -stiche so geführt, dass möglichst kurze Wege entstehen und andererseits unerwünschte Durchfahrten vermieden werden. Die Entwurfselemente der Straßen sind auf einen verkehrsberuhigten Fahrverkehr ausgelegt, ihre Höhenlage ist auf das vorhandene Gelände weitestgehend abgestimmt.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt weitestgehend im Trennsystem, eine oberflächige Versickerung von Regenwasser scheidet aufgrund des nahezu undurchlässigen Bodens aus. Die Entwässerungsplanung sieht ein Graben- und Leitungssystem vor, das durch Leitungsrechte (LR) gesichert ist und soweit möglich die Oberflächenwässer über eine vorhandene Trasse am südlichen Gebietsrand zum Vorfluter Kirbachtal ableitet. Die mit diesem oberirdischen Entwässerungssystem nicht sinnvoll erreichbaren Grundstücke werden über die Schmutzwasserkanalisation entwässert. Mit entsprechenden Festsetzungen zur Belagsausbildung der oberirdischen Stellplätze und Zufahrten sowie der nicht bebaubaren Grundstücksflächen soll der Rückgang der Grundwasserneubildung im Gebiet minimiert werden.

Der gesamte Geltungsbereich wird mit Gas versorgt werden, Telekommunikationsleitungen sollen verkabelt werden, um das städtebauliche Erscheinungsbild nicht durch Außenantennen und Freileitungen zu stören.

Der Geltungsbereich ist fußläufig günstig an die vorhandene Grundschule und den Kindergarten angebunden.

Das Gehrecht GR dient ausschließlich dem Besitzer der im Westen an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche Fl. Nr. 367 zur fußläufigen Erreichbarkeit. Die Erschließung der Flurstücke 358, 359, 360/1, 360/2, 361 bis 366 wird über eine Grunddienstbarkeit gewährleistet.

6. Grünordnung

Für das gesamte Planungsgebiet wurde durch das Büro Prechter + Schreiber ein Grünordnungsplan erstellt, dessen Inhalte soweit geeignet in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Neben der sorgfältigen Einbindung der baulichen Anlagen in die vorhandene landschaftliche Situation wurde besonderes Augenmerk auf den Erhalt einer Grünzone zwischen der Bebauung im Südwesten und der angrenzenden Gehölzinsel „Riestersrain“ gelegt. Hier sind Pflanzgebotsflächen in wirksamer Dimension festgesetzt, die die landschaftliche Einfügung des Gesamtgebiets bewirken sollen. Die Festsetzung von Pflanzgebotsflächen für Einzelbäume auf Privatgrundstücken soll die freiräumliche Qualität des Gebiets steigern und städtebauliche Gliederungen bzw. Raumbildungen herstellen. Zur Durchführung der Pflanzgebote ist ein Katalog aus geeigneten bzw. standortgerechten und heimischen Gehölzen aus dem Grünordnungsplan übernommen worden, dessen Anwendung eine gestalterische Verfremdung vermeiden und gleichzeitig die ökologische Leistungsfähigkeit der grünordnerischen Maßnahmen unterstützen soll. Weitere die Grünordnung betreffende Begründungen sind der Begründung des Grünordnungsplans zu entnehmen.

7. Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach der gesetzlichen Definition von § 8 Abs. 1 BNatSchG stellt das geplante Wohnbaugebiet einen Eingriff dar, der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen birgt, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen. Im Rahmen des Grünordnungsplans wurden vom Büro Prechter + Schreiber entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. -minderung aufgezeigt und in die Abwägung eingestellt. In nachfolgendem Schritt der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz wurden der Ausgleichsbedarf und geeignete Ausgleichsflächen und -maßnahmen ermittelt. Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im Wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung.

8. Auswirkungen der Planung

Mit der Planung werden Wohnbauflächen bereitgestellt mit hohem Wohnwert für unterschiedliche Formen des Einfamilienhauses. Die Fläche war bisher teilweise landwirtschaftlich genutzt und teilweise auch als Freizeitgrundstücke (Streuobstwiesen) genutzt. Mit dem Wegfall dieser in Bodengüte, Hangneigung und Parzellierung ungünstigen landwirtschaftlichen Nutzflächen wird keine betriebsgefährdende Flächenreduzierung vorgenommen.

Durch die Ansiedelung des geplanten Ergänzungsgebietes wird der Verkehr im Gebiet „Allmandklinge I“ zunehmen, ohne dass dadurch die für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen Lärmimmissionen überschritten würden.

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft wurde vom Büro Prechter + Schreiber im Rahmen des Grünordnungsplanes (s. Anhang zum Bebauungsplan) eine Bestandsanalyse, eine Eingriffsbewertung und eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz erstellt. Mit einer gesicherten Bereitstellung der dort beschriebenen Ausgleichsflächen und -maßnahmen kann der naturschonende rechtliche Ausgleichsbedarf kompensiert werden, der trotz Eingriffsminimierung verbleibt.

9. Bodenordnung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Bodenordnungsverfahren durchgeführt.

10. Finanzierung

Die Gesamtmaßnahme wird über einen Erschließungsträger abgewickelt, so dass der Stadt nur für die ihr zugeteilten Grundstücke eine Kostenbelastung entsteht.

Sachsenheim, 22.04.2202

Stein
Bürgermeister

Stadt Sachsenheim

Kreis Ludwigsburg

Bebauungsplan „Allmandklinge II“ in Sachsenheim - Hohenhaslach

II Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Stand März 2002

Zur Erreichung der städtebaulichen, gestalterischen und grünordnerischen Zielsetzungen des Konzeptes werden über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus örtliche Bauvorschriften erlassen. Es soll damit ein Mindestmaß an einheitlichem städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebiets bezüglich der Bebauung selbst und auch der privaten und öffentlichen Freiräume erreicht werden.

Dachgestaltung:

Entsprechend der umgebenden Bebauung sind Satteldächer mit einer Neigung von 38 bis 45 ° zugelassen. Um eine ortsuntypische Vielfalt von Dachaufbauten zu vermeiden und die Dächer auch nicht mit Aufbauten zu überfrachten werden Vorschriften über das Ausmaß und die Art von Dachaufbauten bzw. Einschnitten erlassen. Bezüglich des äußeren Erscheinungsbildes werden auch Anforderungen zur Anbringung und Gestaltung von Anlagen zur Einsparung von Primärenergie auf den Dächern aufgestellt.

Stellplätze:

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Freiraumqualität sind private Garagen und Carports nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen bzw. in den eigens für Carports und Garagen vorgesehenen Flächen zulässig.

Sonstige örtliche Bauvorschriften:

Um bei der relativ engen Bebauung Wohnqualität und ein geordnetes im Einklang mit der Umgebung stehendes Gesamterscheinungsbild mit angemessener Gestaltung zu erzielen, sind detaillierte Vorschriften hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen getroffen. Dies gilt ebenso für die gestalterischen Festsetzungen für Gebäude, Nebenanlagen und Freiflächen. Solche Vorschriften betreffen insbesondere:

- Geländegestaltung
- Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen
- Außenantennen, Niederspannungsleitungen
- Anlagen zur Außenwerbung
- Garagenzufahrten bei Hanggaragen
- Abfallbehälter

Sachsenheim, 22.04.2202

Stein
Bürgermeister