

STADT SACHSENHEIM

Ortslage

HOHENHASLACH

Stadt
Sachsenheim



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften:

„IM STEIGLE“

Fassung vom:

09.10.2014

Verfahrensstand:

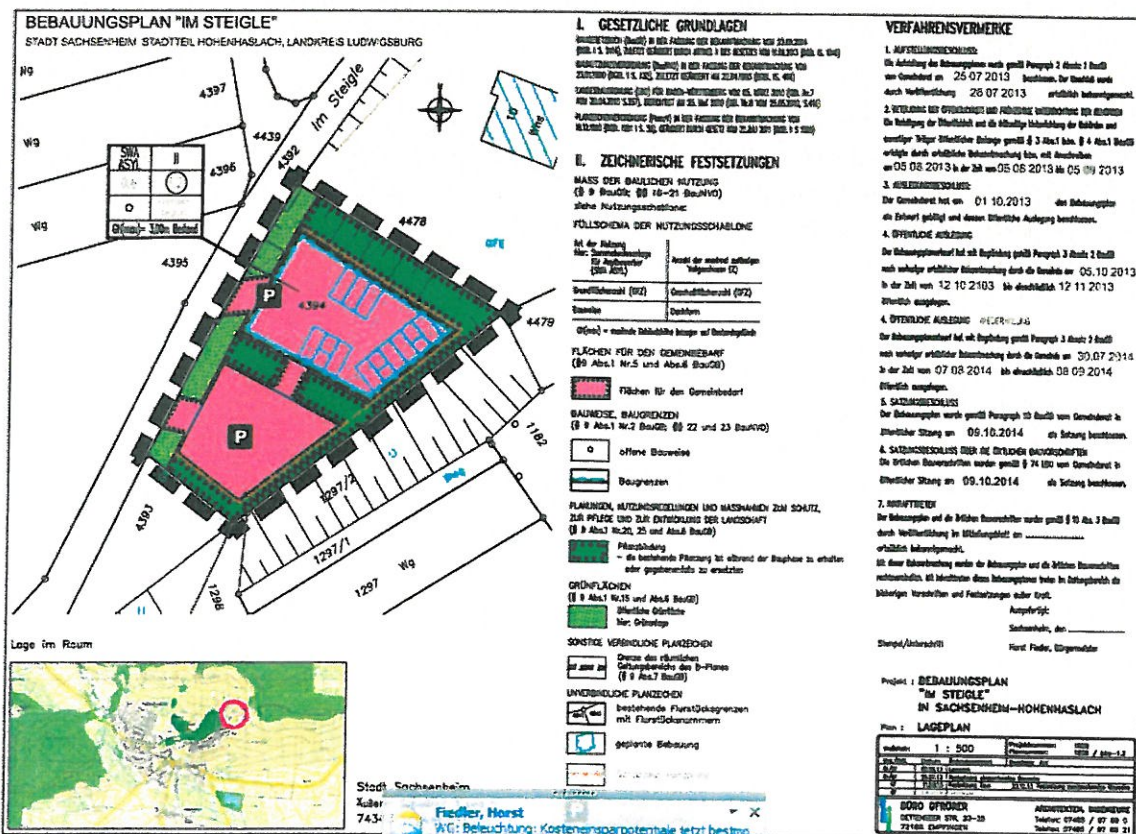
SATZUNG

TEXTTEILE I-III

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB + BauNVO)

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)

TEIL III: BEGRÜNDUNGEN



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
 - 6. Einfriedungen
- 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013)
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 für die Baufläche festgesetzt:

- 1.1. GemB = Fläche für den Gemeinbedarf (§9 ((1) 5 BauGB, § 11 (1) u. § 1(6) BauNVO)
(1) Das ausgewiesene Sondergebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung einer Sammelwohnanlage für Asylbewerber festgesetzt. Die maximale Belegungszahl darf 36 Personen nicht überschreiten.

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

im Planeinschrieb werden neben der Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit dem Zusatz „Sonderwohnanlage SWA Asylbewerber“ festgesetzt:

- 2.1 Grundflächenzahl GRZ
- 2.2 Zulässige Zahl der Vollgeschosse

Bei der Bemessung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse werden Geschosse, die eine überbaute Fläche von weniger als 75% des darunterliegenden Geschosse besitzen als Vollgeschosse angerechnet.

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

im Planeinschrieb werden festgesetzt:

- 3.1 offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
- 3.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1)2 BauGB)
Die Stellung der Baukörper ist innerhalb der überbaubaren Flächen freigestellt.
- 3.3 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1)2 BauGB)
Als überbaubare Flächen gelten alle innerhalb der Baugrenzen liegenden Flächen. Außerhalb der Baugrenzen liegende Flächen sind nur für Spielplätze, gärtnerische Gestaltungen und parkähnliche Aufenthaltsbereiche, Wege oder Parkplätze zulässig.



4. Weitere Festsetzungen

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

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Garagen und Carports sind nicht zulässig.

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

Nebenanlagen, als Gebäude, sind nicht zulässig.

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

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

4.4 Grünfläche (§ 9(1)15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Grünflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

Die für die Nutzung vorgeschriebenen Verkehrsflächen sind selbstständig herzustellen.

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

Die vorhandenen Bäume und Sträucher in den mit Pflanzbindung belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

Das Hangbiotop ist durch einen 2 m hohen Zaun vor Zugriffen aus der bebaubaren Fläche zu schützen. Die Errichtung des Zauns muss außerhalb der Brut- und Nistzeiten erfolgen. Dies bedeutet, dass die Errichtung nicht in der Zeit vom 15.03. zum 31.08. eines Jahres erfolgen darf.

Die Errichtung ist mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ludwigsburg abzustimmen. Dies gilt auch dann, wenn der Schutzzaun nach anderem Recht verfahrensfrei wäre.

Während der Bauzeit der Gebäude sind, ebenfalls in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, Reptilienfallen in geeigneter Größe, Lage und Zahl aufzustellen.

5.2 Pflanzenlisten

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

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
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzliste 2 (heimische und standortgerechte Sträucher)

Botanische Bezeichnung	deutscher Name
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose

5.4 Ausgleichsmaßnahmen § 9(1a) BauGB

Es werden keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die vorhandene Asphaltfläche ist zu entfernen und durch Schotterflächen zu ersetzen.

5.5 Dachbegrünungen

Für die Dachflächen wird eine Dachbegrünung mit einer Mindestaufbaustärke von 30 cm zwingend festgesetzt.

Alternativ hierzu ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervermögen von mindestens 30 l/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) möglich.

5.6. Öffentliche Beleuchtungen

Für die Außenbeleuchtung sind NAV-Lampen oder LED-Leuchten mit geringem Blauanteil zu verwenden. Die Vorgaben zur Vermeidung von Vogelschlag sind zu beachten.

6 Einfriedungen

Weitere Einfriedungen (außerhalb des Biotopschutzzaunes) sind nicht zulässig.

Sichtschutz- oder Blendschutzwände sind nicht zulässig.



1.3 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.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden (soweit vorhanden) abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten getrennt zu lagern und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Egetretene 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.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

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.

Im Baugebiet sind Erdwärmesonden nicht zulässig.

6. Oberflächenwasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Stellflächen ist auf dem 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 sind nicht zulässig.

Für das Gebiet wird 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 der Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz 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 oder strukturierten, beschichteten Metallplatten ausgeführt werden. Ausnahmsweise dürfen Wandelemente in untergeordnetem Umfang auch in anderen Materialien ausgeführt werden.

Großflächige reflektierende Strukturen sind nicht zulässig.

Die Gebäude sind hinsichtlich der Materialwahl einheitlich zu gestalten.

2. Dachgestaltung (§ 74(1)1 LBO)

2.1 Dachneigungen

Flachdach nur als begrüntes Dach bis 5 Grad Neigung.

2.2 Dachformen

Flachdach.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur zur Gewinnung regenerativer Energien zulässig. Die jeweiligen Elemente sind so auszuführen, dass eine Reflektion auf die Umgebung, insbesondere die benachbarten Biotop verhindert wird. (Entspiegelungsgebot).

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

(§ 74(1)3 LBO)

3.1 Unbebaute Flächen

Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Wege, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie in Splitt verlegte Pflasterungen mit Fuge,

Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterrasen etc. herzustellen.
Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.
Freistehende Windkraftanlagen sind unzulässig.

3.2 Gestaltung der Müllauffstellflächen

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

3.3. Stützmauern

Sichtbare Stützmauern sind nicht zulässig.

3.4. Außenantennen (§ 74(1)4 LBO)

Parabolantennen sind unzulässig.

3.5. 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

2.1. Allgemeine Situation (Auszug aus der bisherigen Beschlussfassung, Handlungshintergrund):

Die Unterbringung der Asylbewerber obliegt den Landkreisen. Städte und Gemeinden sind nur noch gesetzlich verpflichtet, im Wege der Anschlussunterbringung abgelehnte Asylbewerber unterzubringen.

Der Landkreis betreibt aktuell elf Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber mit einer Kapazität von 596 Unterbringungsplätzen. 61 Plätze sind noch nicht belegt. 145 Personen erfüllen die Voraussetzungen für die Anschlussunterbringung durch Städte und Gemeinden.

Der Schlüssel für eine Zuweisung an die Städte und Gemeinden im Rahmen der Anschlussunterbringung ergibt sich aus dem Anteil der jeweiligen Kommunen an der Bevölkerung des Landkreises.

In der Vergangenheit konnte der Landkreis Wünsche der Kommunen, von einer Anschlussunterbringung abzusehen, berücksichtigen, weil es in den staatlichen Gemeinschaftsunterkünften freie Kapazitäten gab. Damit der Landkreis weiterhin seiner Aufnahmeverpflichtung nachkommen kann, müssen den Städten und Gemeinden jedoch in Zukunft entsprechend der gesetzlichen Vorgaben verstärkt abgelehnte Asylbewerber zur Anschlussunterbringung zugewiesen werden. Von Seiten des Landratsamtes wurde bereits im Herbst 2012 darauf hingewiesen, dass die Kommunen künftig mit einer verstärkten Zuweisung von Personen rechnen müssen.

2.2. Situation der Stadt Sachsenheim:

Die Stadt Sachsenheim ist verpflichtet, im Rahmen der Anschlussunterbringung nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz Asylbewerber unterzubringen.

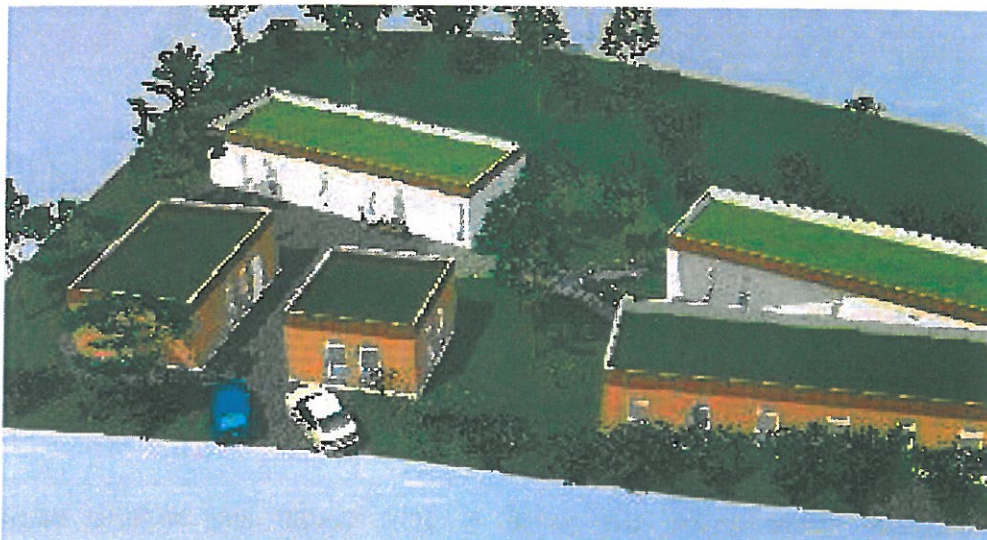
Das Landratsamt Ludwigsburg hat bereits mit Schreiben vom 25.09.2012 alle Städte und Gemeinden aufgefordert, sich ab Mitte Oktober 2012 auf eine deutlich verstärkte Zuweisung von Asylbewerbern zur Anschlussunterbringung einzustellen und entsprechende Unterbringungsmöglichkeiten zu schaffen.

In Sachsenheim gibt es keine freien Kapazitäten. Die Containeranlage im Seepfad ist abgängig und der Standort wurde durch den Gemeinderatsbeschluss vom 13.03.2008 bereits als aufgegeben zugesichert. Andere derzeit unbelegte städtische Immobilien sind aufgrund ihres Zustandes nicht für eine Unterbringung geeignet.

Ein Abbau der baulichen Anlage am Standort im Seepfad und ein Neuaufbau an einem anderen Standort sind angesichts des sehr schlechten baulichen Zustands der Container nicht möglich. Das Land Baden-Württemberg hat sich vertraglich verpflichtet nach Ablauf der Mietzeit unter bestimmten Bedingungen die Container auf eigene Kosten abzubauen und zu entsorgen.

Der Standort „Im Steigle“ wurde in einem aufwendigen Untersuchungs- und Entscheidungsprozess ermittelt. Die nunmehr dort vorgesehene Anlage soll sich in jeder Form und Art der Umgebung unterordnen und sowohl in Größe wie Außengestaltung einer harmonischen Einfügung in das Grundstück gerecht werden.

Hierfür wurden eigens Simulationen erstellt. Diese sind nachfolgend zusammengestellt. Nach der Einigung auf eine maximale Belegung von 36 Personen wird die Anlage komplett eingeschossig ausgeführt:



Da mit dem Beschluss des Gemeinderates primär die obere der beiden Parkplatzflächen genutzt werden soll, um den unteren Parkplatz für die Bevölkerung (Wandererparkplatz) zu erhalten, wird an der Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise als Obergrenze festgehalten.

3. Bestehendes Planungsrecht

3.1 vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan von 2008 stellt auf dem betreffenden Gebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es ist eine parallele, partielle Änderung des FNP erforderlich. Diese wird zeitgleich zum Satzungsverfahren des B-Plans durchgeführt.



3.2 Bebauungsplanung

Es bestehen keine vorangegangenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Aufstellungsbereich.

3.4 Nachbarplanungen

Im nord-ostwärtigen Anschluss befindet sich ein CVJM-Heim.

4. Erfordernis der Planaufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 1(5)1 BauGB eine bauliche Nutzung im Allgemeininteresse gewährleisten.

5. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Stadtteils Hohenhaslach.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 4478
- im Osten durch die Flurstücke 1297/2 und 1298
- im Süden durch das Flurstück 4393
- im Westen durch den Weg „Im Steigle“

6. Städtebauliches Konzept

Das Planungsgebiet ist leicht geneigt in süd-westlich / nord-ostwärtiger Richtung. Es ist in zwei Ebenen gestaffelt.

Das Gebiet ist unbebaut.

Die Haupteinschließung des Gebietes erfolgt über den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg.



7. Nutzung und Bebauung

Das Planungsgebiet ist der Errichtung einer Sammelwohnanlage für Asylbewerber zugedacht.

8. Erschließung

8.1 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über den vorhandenen Weg erschlossen.

8.2 Fußwegverbindungen

Das Gebiet ist fußläufig erreichbar.

8.3 ÖPNV

Das Plangebiet ist nicht unmittelbar an den ÖPNV angebunden. In der Ortslage besteht eine Busverbindung zu den Nachbarorten.

8.4 Parkierung

Es werden Parkplätze umgewandelt in Baufläche.

9. 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, gepuffert und abgeleitet.

Es werden Staudruckkanäle zur Pufferung errichtet.

Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanalsystem in den Straßen 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.

10. Städtebauliche Daten

Gesamtgebiet Bebauungsplan: rd 1.640 m²

davon:

Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 1.020 m ²
Grünflächen	ca. 155 m ²
Pflanzbindung	ca. 465 m ²
Geltungsbereich	ca. 1.640 m²

11. Fachtechnische Vorabstimmung

11.1 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt

11.2 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 durchgeführt. Das Ergebnis ist im Planumweltbericht (Teil IV) eingestellt.

12. Planumweltbericht

Es wird eine Planumweltprüfung mit Eingriffs- Ausgleichsbilanz erforderlich. Diese ist gesondert beigelegt.

III.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Es findet ein Parallelverfahren zur partiellen Änderung statt.

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

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl sowie Zahl der zulässigen Vollgeschosse soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Nutzung gewährleistet werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit den Festsetzungen zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine städtebaulich abgestimmte bauliche Sicherung des Betriebs der Anlagen gewährleistet.

4. Nebenanlagen

Um die Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen so gering wie möglich zu halten, werden Nebenanlagen ausgeschlossen.

5. 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.

Aufgestellt:

Empfingen, 11. September 2013



BÜRO GFRÖRER
DOTTENBERGER STR. 23/25
70118 EMPFINGEN

ARCHITEKTEN, INGENIEURE
Telefon: 071455 / 97 69 0
Telefax: 071455 / 97 69 21

