

Textteil

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO

1.1	Art und Maß der Baulichen Nutzung	§ 1 (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.• Mit Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen nach § 9 (1) 6. BauGB (siehe Planeinschrieb).	§ 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 +/-50 cm eingehalten werden muß. Von diesen Höhen werden die maximal zugelassenen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) gemessen. Bei Einfamilien- und Doppelhäusern (ED): TH: + 4.50 m über EFH FH: + 9.50 m über EFH Bei Reihenhäusern (RH): TH: + 6.00 m über EFH FH: +11.00 m über EFH		
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 $\frac{1}{4}$ der ausgeführten Gebäudefassade betragen.	§ 23 (3)	

- 1.2.3 Nebenanlagen und Einrichtungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zugelassen, ausgenommen:
- 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. 1,2 m, Böschungen Neigung h:t = 1:1,5;
 - Standplätze von beweglichen Abfallbehältern gemäß Ziff. 2.1.3;
 - als Ausnahme: nicht gedeckte Stellplätze.

1.3	Garagen, Stellplätze	§ 9 (1)	BauGB
1.3.1	Garagen, offene Stellplätze u. gedeckte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen zugelassen.	§ 12 (6)	BauNVO
1.4	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20.+ 25.	BauGB
1.4.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Alle Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.	§ 9(1) 20.	BauGB
1.4.2	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen: 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.	§ 9 (1) 25 a+b	BauGB

Bäume

Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus silvatica
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus

Sträucher

Schlehdorn	Prunus spinosa
Hasel	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hainbuche	Carpinus betulus

Feldahorn	Acer campestre	Liguster	Ligustrum vulgare
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Weißdorn	Crataegus monogyna
Apfel u. Birne in „alten Sorten“ als Hochstämme		Weinrose	Rosa rubiginosa Rosa canina Taxus baccata Sambucus nigra Euonymus europaeus Salix aurita Salix caprea Salix cinerea

1.5 Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) 21. BauGB u.(6)

1.5.1 Leitungsrecht LR

Für die elektrische Versorgung sowie die Ver- und Entsorgung von Trink-, Regen- und Abwasser müssen in verschiedenen Bereichen Leitungen über Privatgrund verlegt werden. Durch Nutzungsbeschränkungen wird eine Bepflanzung dieser Flächen nur mit flachwurzelnenden Sträuchern oder Büschen gestattet, Bäume sind nicht zugelassen. Den Ver- und Entsorgungsträgern ist Zugang zu den mit LR versehenen Flächen zu gewähren.

1.5.2 Gehrecht GR

Auf der mit GR belegten Fläche hat der Besitzer des Flurstücks 367 Zugang.

1.6 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.
Werden Hanggaragen in den Gebäuden integriert, sind Einschnitte in den natürlichen Hangverlauf nur in der Breite der Garagenzufahrt gestattet.
- 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: gemäß Planeintrag
- 2.1.3.2 Dachaufbauten: zugelassen sind:
- stehende Dachgauben bis 2,5 m Breite und Zwerchgiebel bis 4,0 m Breite jeweils mit Satteldach. Die Gauben dürfen den Hauptfirst nicht überragen.
 - Dacheinschnitte sind zugelassen. Die Gesamtbreite der auf einer Dachfläche ausgeführten Aufbauten oder Einschnitte darf das 0,4-fache der ausgeführten Länge der jew. Dachseite nicht überschreiten. Der Abstand vom Giebelortgang muß mind. 20 % der Hauptfirstrichtung betragen. Das Nebeneinander von unterschiedlichen Dachgaubenformen auf derselben Dachseite ist nicht zugelassen.
- 2.1.3.3 Dachdeckung:
Ziegel- oder Betondachsteine naturrot oder rotbraun.

2.1.3.4 Dachvorsprünge:
mind. 0,4 m und max. 1,0 m.
Oberirdische Garagen sind mit Satteldach DN = 38° bis 45° oder mit begrünten Flachdächern zu versehen. Deckung siehe 2.1.2.3.

2.1.3.5 Anlagen zur Einsparung von Primärenergie sind zugelassen, sofern sie sich der Dachfläche anpassen. Ihre Flächenausdehnung darf nicht größer als 50 % der jeweiligen Dachseitenfläche betragen.

2.1.4 Abfallbehälter:
Standplätze von beweglichen Abfallbehältern sind mit festem Sichtschutz 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, Eisenwerk oder Holzlatten mit oder ohne Sockelmauer, jeweils max. 1,2 m hoch. Von der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 0,75 m Tiefe einzuhalten und zu begrünen.

2.3.2 Schutzwände:
jeweils wie die Fassade oder in Holz.

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 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. Notwendige Stützmauern Höhe max. 1,2 m, Böschungsneigung h:t max. 1:1,5.

- | | | | |
|------------|---|--------------------|----------------|
| 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 Satellitempfang ermöglicht werden kann; diese Ausnahme gilt für Parabolantennen jedoch nicht, wenn gleichwertige Satellitempfangsanlagen 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 herzustellenden 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 angezeigt werden.

Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine evtl. erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, eine Grundwasserumleitung 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.

Gering belastete Verkehrsflächen, wie z. B. Hofflächen, 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.

Im Planbereich sind keine Altlasten bekannt. Liegen dem Planungsträger aber Erkenntnisse vor die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist das Amt für Wasser- und Bodenschutz einzuschalten.

3.3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (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 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

4. Anhang:

4.1 Begründung

4.2 Grünordnungsplan

4.3 Regelungen zum Schutz des Bodens

Kreis Ludwigsburg

Stadt Sachsenheim

Gemarkung Hohenhaslach

BEGRÜNDUNG gemäß §9 (8) BauGB

zum

Bebauungsplanentwurf

„Allmandklinge II 1. Teiländerung“

in

Hohenhaslach

Aufgestellt: Stadtbauamt Sachsenheim
Sachsenheim, den 06.04.2005, ergänzt am 30.05.2005
Stand: Mai 2005

Inhaltsverzeichnis

1. Abgrenzung des Geltungsbereichs	3
2. Erfordernis der Planänderung	3
3. Planinhalt	3
3.1 Auswirkungen auf die bauliche Struktur und Nutzung	3
3.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	3
4. Umweltverträglichkeit; Eingriffe in Natur und Landschaft	4

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Allmandklinge II“ wird durch die 1. Teiländerung nicht verändert.

2. Erfordernis der Planänderung

Im Rahmen des Änderungsverfahrens sollen einige Bauplätze hinsichtlich ihrer baulichen Nutzung, sowie der Möglichkeit zur Nutzung erneuerbarer Energien, optimiert werden.

Die Änderungen liegen überwiegend in Details, städtebaulich relevante Änderungen sind nicht vorgesehen. Die Grundzüge der Planung sind somit nicht berührt. Die Stadt Sachsenheim beabsichtigt daher das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

3. Planinhalt

3.1 Auswirkungen auf die bauliche Struktur und Nutzung

Die grundsätzliche planerische Struktur des Baugebietes bleibt erhalten. Auch das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Es werden geringfügige Veränderungen in der Art der Nutzung, der Gebäudestellung sowie der Ausdehnung der Baufenster vorgesehen.

Die Erschließung des Baugebietes bleibt ebenfalls unverändert.

3.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

3.2.1 Im westlichen Bereich des Bebauungsplans (WA 1) wird das Baufenster des Bauplatzes in Verlängerung des Stichts des Trollingerwegs nach Norden um ca. 2,5 m verlängert. Dafür entfällt das Garagenfenster an dieser Stelle. Vor dem Gebäude wird ein zusätzlicher Stellplatz ausgewiesen. Die zulässige GRZ von 0,4 wird weiter deutlich unterschritten.

3.2.2 Im südlichen Bereich des Trollingerwegs (WA 12) wird die bisherige auf Einzelhaus begrenzte Nutzung auf Einzel- und Doppelhäuser erweitert. Gleichzeitig wird das südliche Baufenster geringfügig erweitert und zur Straße verschwenkt.

3.2.3 Bei dem südlich an den Stich des Lembergerwegs angrenzenden Grundstück soll die Firstrichtung von Nord-Süd in Ost-West-Ausrichtung geändert werden. Gleichzeitig wird das Baufenster in Ost-West-Ausrichtung gedreht und durch zwei Garagenbaufenster ergänzt. Damit ist eine bessere Orientierung und Erschließung des Grundstückes möglich. Gleichzeitig ergeben sich Vorteile für eine Solarnutzung.

3.2.4 Am nördlichen Rand des Bebauungsplans, nördlich des Lembergerwegs soll die Erdgeschossfußbodenhöhe um 0,60 m angehoben werden. Und das östlichste Baufenster vergrößert werden.

3.2.5 Südlich des Rieslingwegs (WA 8) soll das bisher als Reihenhausquartier ausgewiesene Grundstück auch für eine Doppelhausnutzung freigegeben werden.

3.2.6 Das Baufenster des Quartiers WA 11 wurde nach Norden verschoben (keine Erweiterung), es wird eine abweichende Bebauung mit einseitiger Grenzbauweise zugelassen. Die bislang geplanten Querparker werden durch Längsparker und Garagen zwischen den einzelnen Gebäuden ersetzt. Die Versiegelung der Fläche wird reduziert.

4. Umweltverträglichkeit; Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Nachteilige Umweltauswirkungen durch die Planänderung sind nicht zu erwarten. Eine mögliche „Nachverdichtung“ ist allenfalls außerordentlich gering, so dass eine geänderte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nicht erforderlich wird.

Bebauungsplan Allmandklinge II

1. Teiländerung Stadtteil Hohenhaslach

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

- 1 . Aufstellungsbeschluss zur 1. Teiländerung
durch den Gemeinderat am 10.03.2005**
- 2 . Ortsübliche Bekanntmachung des
Aufstellungsbeschlusses in der Sachsenheimer
Zeitung am 23.04.2005**
- 3 . Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
durch Anschreiben vom 28.04.2005**
- 4 . Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 02.05.2005
bis 20.05.2005**
- 5 . Behandlung der Anregungen der Träger
öffentlicher Belange und der Bürger, Änderung
des Bebauungsplanentwurf durch
Gemeinderatsbeschluss am 16.06.2005**
- 6 . Ortsübliche Bekanntmachung des
Änderungsbeschlusses in der
Sachsenheimer Zeitung am 30.06.2005.**
- 7 . Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
durch Anschreiben vom 30.06.2005**
- 8 . Öffentliche Auslegung des geänderten
Entwurfs vom 11.07.2005
bis 12.08.2005**
- 9 . Behandlung der Anregungen der Träger
öffentlicher Belange und der Bürger,
Satzungsbeschluss im Gemeinderat am 06.10.2005**
- 11: Öffentliche Bekanntmachung der Rechtskraft
des Bebauungsplans am 24.01.2006**

Ausfertigung:

Der zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 06.10.2005 überein. Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Sachsenheim, den

Bürgermeister