

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 wird Mischgebiet festgesetzt.

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind

Teilfläche 1

1. Geschäfts- und Bürogebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 800 qm Gesamtverkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften sonstige Gewerbebetriebe,

ausnahmsweise ausgeschlossen ist
Wohnen und Betriebliches Wohnen

Teilflächen 2 und 3

1. Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten je Parzelle
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
- (3) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind Tankstellen sowie bauliche Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Sport- und Freizeitanlagen und Einzelhandelsbetriebe.

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

im Planeinschrieb werden für die Teilgebiete des Mischgebiets festgesetzt:

- 2.1 Grundflächenzahl GRZ
- 2.2 Zulässige Zahl der Vollgeschosse

Von den Festsetzungen der Ziff. 2.1. GRZ darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dies städtebaulich vertretbar ist (die Grundzüge der Planung sind nicht maßgebend berührt) und eine unbeabsichtigte Härte entstehen würde oder die Ausnahme zur Erreichung des Planziels unvermeidbar ist.

Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) im MI 2 und MI 3 darf eine Höhe von insgesamt 11 m über mittlerer vorhandener Geländehöhe nicht überschreiten. Die Traufhöhe im MI 2 und MI 3 darf eine Höhe von insgesamt 4,5 m über mittlerer vorhandener Geländehöhe der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.

Die entsprechenden Nachweise sind im Bauantrag zu führen.

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

im Planeinschrieb werden festgesetzt:

- 3.1 offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
Es sind Gebäude und bauliche Anlagen bis zu einer Länge von 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 gelten alle innerhalb der Baulinien/Baugrenzen liegenden Flächen. Außerhalb der Baulinien/Baugrenzen liegende Flächen sind nur für Sportanlagen, gärtnerische Gestaltungen, Wege oder Parkplätze zulässig.

4. Weitere Festsetzungen

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

Stellplätze, Carports, Garagen sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen sind Flächen mit Pflanzgeboten und sonstige Grünflächen.

Die Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind wie folgt einzuhalten:

Garagen haben mit ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 3,0 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 zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

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

Nebenanlagen, sofern Gebäude, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur als Gerätehütten in bis max. 30 m³ umbauten Raum in Summe für alle Anlagen zulässig.

Dabei sind pro Grundstück / pro Nutzungseinheit nur maximal 2 Gerätehütten zulässig.

Für die maßgebende Kubatur gilt die Addition der Raumvolumen.

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 verbleibenden 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

An der Nordkante des Gebiets ist eine dichte Hecke anzupflanzen.

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

Entsprechend gekennzeichnete Flächen sind so zu gestalten, dass ein Zugriff für Reparaturen ohne schwerwiegende Eingriffe möglich ist.

4.6 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 Schutzmaßnahmen nachzuweisen.

4.7 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.

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

Es werden weitere Bäume gepflanzt. Die festgesetzten Maßnahmen sind dem Planteil zu entnehmen. Außenanlagen sind gärtnerisch zu gestalten.

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.

Der Grünordnungsplan ist Teil des Bebauungsplans.

5.3 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
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzliste 2 (heimische und standortgerechte Sträucher)

Botanische Bezeichnung	deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn

Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Viburnum opulus	gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

5.4 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.

5.5 Dachbegrünungen

Für die Dachfläche im Teilgebiet 1 wird eine Dachbegrünung empfohlen.

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.

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. 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.

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 Luftbilddauswertung 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 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, soweit möglich über offene Mulden dem vorhandenen Regenrückhaltebecken (RRB) zuzuleiten.

Niederschlagswässer von sonstigen Flächen, sowie das häusliche Schmutzwasser sind dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte 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).

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 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 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

Siehe Planeinschrieb.

2.2 Dachformen

Siehe Planeinschrieb.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur zur Gewinnung regenerativer Energien zulässig. Die jeweiligen Elemente sind so auszuführen, dass eine Reflektion auf umgebende Baugebiete und zur Ortslage Großsachsenheim 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 der bebaubaren Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen. Wege, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie in Splitt verlegte Pflasterungen mit Fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterrasen 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

Die Müllauffstellflächen 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. Ausnahmsweise können Stützmauern auch in anderer Bauweise zugelassen werden, wenn dies statisch zwingend erforderlich sein sollte.

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 12.11.2010 als Kleinzentrum ausgewiesen. Die Stadt befindet sich auf der Entwicklungsachse Stuttgart – Kornwestheim – Ludwigsburg – Bietigheim Bissingen – Vaihingen/ Enz.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 1(5)1 BauGB eine bauliche Nutzung im Allgemeininteresse (Grundversorgungssicherheit) im Ortsteil Kleinsachsenheim gewährleisten. Durch den Vollzug dieses Bebauungsplanes will die Stadt das Versorgungsangebot sichern und zwei weitere Wohnbauplätze schaffen.

4. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Stadtteils Kleinsachsenheim.

Es wird begrenzt:

im Norden

durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 2157

im Osten

durch die westliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 2121 und der Besigheimer Straße

im Süden

durch den Sportplatz

im Westen

durch die Löchgauerstraße

Im Plangebiet enthalten sind folgende Flurstücke:

2158; 2159; 2169; 2161; 2162

Im Plangebiet teilweise enthalten sind folgende Flurstücke:

2163; 1752; 1753/3; die Straße „Zwischen den Wegen“ und die „Löchgauerstraße“

5. Bestehendes Planungsrecht

5.1 vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan von 2008 stellt auf dem betreffenden Gebiet Flächen für gewerbliche Nutzungen dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.2 Bebauungsplanung

Es besteht kein vorangegangener rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

5.3 Geh- und Fahrrechte

Es wird ein Leitungsrecht für die Abwasserführung (Abhängung der landwirtschaftlichen Grundstücke in nördlicher Lage zum Baugebiet) ausgewiesen.

6. Städtebauliches Konzept

Das Planungsgebiet ist eben. Es ist leicht in nord-südlicher Richtung geneigt. Am Ostrand ist das Gebiet stärker strukturiert.

Das Gebiet ist unbebaut.

Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Anbindung an die Landesstraße. Entsprechend den Vorgesprächen und zum Zeitpunkt des Satzungsabschlusses geltenden zwingenden Stellungnahmen des zuständigen Trägers der Straßenbaulast wird diese Anbindung in Form eines Ausbaus zur Kreuzung mit Lichtsignalanlage vorgesehen.

Da allerdings auch seitens der politischen Verantwortlichen des zuständigen Ministeriums des Trägers der Straßenbaulast signalisiert wurde, dass die Möglichkeit für den Ausbau in Form eines Kreisverkehrs mit einem Durchmesser von 30m gesehen wird, enthält der Bebauungsplan eine alternative Festsetzung entsprechend § 9 Abs. 2 Ziff. 2, die dann greifen soll, wenn vom seiten des MVI der Straßenbauverwaltung klar erkennbar wird, dass einer solchen Ausbauvariante zugestimmt werden wird.

Die Wohngrundstücke werden über das bestehende Wohnbaugebiet (Besigheimer Weg) erschlossen.

7. Nutzung und Bebauung

Das Planungsgebiet ist der Errichtung von Einrichtungen für den Einzelhandel in der Grundversorgung zugeordnet. Betriebsbedingtes Wohnen wird ausgeschlossen, da in der Nachbarschaft und im Plangebiet selbst Wohnbaumöglichkeiten vorhanden sind, bzw. geschaffen werden..

8. Erschließung

8.1 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist nicht erschlossen. Die Erschließung für den Sondergebietsteil ist herzustellen. Der Wohnteil ist erschlossen.

Das Baugebiet wird durch innere Erschließungsmaßnahmen der jeweiligen Nutzungsträger weiter erschlossen werden.

8.2 Fußwegverbindungen

Das Gebiet ist fußläufig erreichbar. Es wird ein neuer Fußweg geschaffen, der eine Ost-West-Spange zum Gewerbegebiet ermöglichen soll

8.3 ÖPNV

Das Plangebiet ist an den ÖPNV durch Buslinien auf der Löchgauerstraße angebunden.

8.4 Parkierung

Es werden neue Parkplätze vorgesehen.

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 und abgeleitet.

Die Anlage von Zisternen zur Reduzierung des abzuführenden Regenwassers wird empfohlen. Zisternen sollen der Regenwassernutzung dienen.

Retentionszisternen sind nicht zulässig.

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: 11253 m²

davon:

-	Grünflächen	1728 m ²
-	öffentliche Wege	917 m ²
-	öffentliche Straße	2430 m ²
-	Nettobauland	6178 m ²

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 nicht durchgeführt. Es gibt keine Hinweise auf artenschutzrelevante Faktoren innerhalb des Planungsgebietes, allerdings befindet sich das Planungsgebiet in einem Steinkaurevier.

11.3 Geologie und Hydrogeologie

Im Planungsgebiet befinden sich geringmächtige quartäre Decklehme. Die Materialien werden den Bodenklassen 4 und 5 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 Sicherung des Betriebs der Anlagen gewährleistet.

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 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.

7. Darstellung der Verkehrsanbindung an die Landesstraße

Die Haupteinschließung des Gebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Anbindung an die Landesstraße. Entsprechend den Vorgesprächen und zum Zeitpunkt des Satzungsabschlusses geltenden zwingenden Stellungnahmen des zuständigen Trägers der Straßenbaulast wird diese Anbindung in Form eines Ausbaus zur Kreuzung mit Lichtsignalanlage vorgesehen.

Da allerdings auch seitens der politischen Verantwortlichen des zuständigen Ministeriums des Trägers der Straßenbaulast signalisiert wurde, dass die Möglichkeit für den Ausbau in Form eines Kreisverkehrs mit einem Durchmesser von 30m gesehen wird, enthält der Bebauungsplan eine alternative Festsetzung entsprechend § 9 Abs. 2 Ziff. 2, die dann greifen soll, wenn vom seitens des MVI der Straßenbauverwaltung klar erkennbar wird, dass einer solchen Ausbauvariante zugestimmt werden wird.

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 des Betreibers zu stark eingeschränkt wird.

