

KREIS: LUDWIGSBURG
GEMEINDE: SACHSENHEIM
GEMARKUNG: KLEINSACHSENHEIM

BEBAUUNGSPLANENTWURF - „Änderung Ost I“

26.02.2003 / 08.05.2003 / 28.05.2003 / 23.07.2003 / 02.10.2003 E1
mit Örtlichen Bauvorschriften

● A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß §9 BauGB und BauNVO

TEXTTEIL für den Bebauungsplan "Änderung Ost I"

○ A.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 1.1.1998 (BGBl.I.S.137), geändert am 23.07.2002 (BGBl.I.S.2850)

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 8.8.1995, geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl.S.521), geändert durch Gesetz vom 19.12.00 (GBl.S.760)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.59)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 5.8.2001 (BGBl.I.S.2350)

○ A.2 ALLGEMEINE ANGABEN

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

○ A.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- A.3.1 Bauliche Nutzung §9 (1) 1 BauGB
- A.3.2 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)
 - A.3.2.1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Zulässig:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Weiterhin ist zulässig die Ausnahme § 4 (2) Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe).
3. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften nach §4 (2) Nr. 2 BauNVO, des weiteren sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO die übrigen Ausnahmen nach §4 (3) Nr. 1-5 BauNVO nicht zugelassen.

- **A.3.3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)**

- A.3.3.1 GRZ (Grundflächenzahl)

maximale Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 (4) Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen (z.B. Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, Nebenanlagen im Sinne des §14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc.) wie folgt überschritten werden.

GRZ 0.30	Überschreitung bis max. 0.40
GRZ 0.40	Überschreitung bis max. 0.70

- A.3.3.2 Höhenlage

Die eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist eine Obergrenze. Niedriger kann gebaut werden. Im Plan sind pro Baufenster teilweise mehrere EFH-Werte eingetragen. Für die dazwischen liegenden Gebäude ist die EFH jeweils im Bezug auf die Gebäudemitte zu interpolieren.

- A.3.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Firsthöhe: Die Höhe baulicher Anlagen ist auf die im Planeinschrieb festgesetzte maximale Firsthöhe - gemessen ab festgesetzter EFH - begrenzt.

Traufhöhe: Siehe Planeinschrieb. Die maximale Traufhöhe wird gemessen ab festgesetzter EFH bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.

- A.3.3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen begrenzt. Bei Festsetzungen von Baulinien muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Maß wird zugelassen.

- A.3.3.5 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Planeinschrieb.

- **A.3.4 Bauweise (§9 (1) 2 BauGB u. §22 BauNVO)**

- A.3.4.1 o: offene Bauweise; zulässig sind Einzelhäuser

A.3.4.2 a: abweichende Bauweise: geschlossen; zulässig sind Reihen- und Kettenhäuser; Die Fassade ist zu gliedern: nach max. 6 m Länge sind Einschnitte / Rücksprünge von mindestens 2.50 Breite und 1.50 m Tiefe anzuordnen

- **A.3.5 Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung (§9 (1) 2 BauGB)**

Die Hauptfirstrichtung ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen.

- **A.3.6 Nebenanlagen, Garagen, Überdachte Stellplätze, Stellplätze §9 (1) 4 BauGB u. §12 BauNVO u. §14 BauNVO u. § 23 (5) BauNVO)**

- A.3.6.1 Oberirdische Garagen

Oberirdische Garagen sind nur zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders ausgewiesenen Flächen (Ga).

- A.3.6.2 Überdachte Stellplätze

Überdachte Stellplätze sind nur zulässig auf dem überbaubaren Grundstücksflächen und auf dem besonders ausgewiesenen Flächen (Ga).

- A.3.6.3 Nicht überdachte Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen, auf besonders ausgewiesenen Flächen (Ga) und (St) sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen jedoch nur im Anschluss an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen.

- **A.3.7 Begrenzung der Wohneinheiten (§9 (1) 6 BauGB)**

Siehe Planeinschrieb

- **A.3.8 Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)**

Mischfläche siehe Planeinschrieb

Gehwege siehe Planeinschrieb

Fahrbahnfläche siehe Planeinschrieb

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Abschnitte sind keine Ein- und Ausfahrten zur angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

- **A.3.9 Pflanzpflichten (§9 (1) 25 a, b BauGB)**

- A.3.9.1 **Pflanzgebote (§9 (1) 25a BauGB)**

Pflanzung von Einzelbäumen (Pfg 1)

Auf den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind mittel- und großkronige, standortgerechte, einheimische Laub- und Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in den Pflanzenlisten 1 und 2 aufgeführt.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume sind veränderbar, sofern die ursprüngliche Gestaltungsidee erhalten bleibt.

Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 m² unversiegelte Fläche oder durchlässige Beläge vorzusehen.

Innere Durchgrünung mit Bäumen (Pfg 2)

Auf den Grundstücken mit einer Größe über 300 m² ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger, standortgerechter und einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in den Pflanzenlisten 1 und 2 aufgeführt. Die im Plan per Planzeichen festgesetzten Bäume (Pflanzgebot) werden angerechnet.

Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 m² unversiegelte Fläche oder durchlässige Beläge vorzusehen.

Die Abstandsregelungen des Nachbarrechts sind zu beachten.

Strauchpflanzung (Pfg 3)

In den Privatgärten der Grundstücke mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 sind 10 % der Baugrundstücksfläche mit heimischen, standortgerechten Sträuchern der Pflanzenliste 3 zu bepflanzen. Die Strauchpflanzungen sind als Hecke oder Gehölzfläche anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Dachbegrünung

Flachdächer und Pultdächer bis 10° sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 8 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats gemäß Pflanzliste 4 zu versehen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

A.3.9.2 Pflanzenlisten**Pflanzenliste 1 Laubbäume**

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18-20 cm

Geeignete großkronige Arten:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Walnuss	Juglans regia
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata

Geeignete mittelkronige Arten

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Vogel-Beere	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis

Pflanzenliste 2 Obstbäume

Verwendung möglichst lokal verbreiteter Sorten (siehe unten) mit langlebiger Sämlingsunterlage.

Pflanzgröße: Hochstamm

Lokal verbreitete und geeignete Sorten (KLOSE & SCHMIDT, 1987):

Apfel: Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Engelsberger, Gewürzluiken, Hauxapfel, Jakob Fischer

Birne: Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux
Mostbirne: Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne, Palmischbirne,

Schweizer Wasserbirne, Wildling von Einsiedel

Kirsche: Büttners rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche,
Große schwarze Knorpelkirsche

Pflanzenliste 3

Geeignete Straucharten:

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Strauchpflanzung

Pflanzenliste 4

Grasdach

Gräser der Halbtrockenrasen, z. B.:

Zittergras, Aufrechte Trespe, Schaf-Schwingel

Kräuter der Halbtrockenrasen und warmen Säume, z.B.:

Wundklee, Knäuelglockenblume, Kronwicke, Zypressen-Wolfsmilch, Echtes Labkraut, Johanniskraut, Hornklee, Wilder Dost, Kleine Bibernelle, Kleiner Wiesenknopf, Scharfer Mauerpfeffer, Weiße Fetthenne, Aufgeblasenes Leimkraut, Nickendes Leimkraut, Wilder Thymian



● **A.3.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 (1) 26 BauGB)**

Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungflächen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu 1.0 m Tiefe zu dulden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 126 BauGB Lichtmasten und Verkehrszeichen auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden sind.

● B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß §74 LBO

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes " Änderung Ost I "

○ B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§74 (1) 1 LBO

● B.1.1 Dachform und Neigung (Altgrad)

● B.1.1.1 Hauptgebäude

Für die Hauptgebäude sind nur die im Plan dargestellten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

● B.1.1.2 Garagen, überdachte Stellplätze

Garagen sind in das Hauptdach zu integrieren oder mit einem extensiv begrünten Flachdach zu versehen. Überdachte Stellplätze sind mit einem extensiv begrünten Flachdach zu versehen.

Bei extensiv begrünten Flachdächern ist eine mindestens 8 cm starke Substratschicht anzulegen.

● B.1.2 Dacheindeckung

Es sind nur Deckungen mit Dachstein zulässig (Betonstein, Tonziegel). Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen naturrot und kupferbraun zu wählen. Dacheindeckungen und Verschalungen mit schwarzem und anthrazitfarbenem Material sind unzulässig. Dies gilt nicht für Solarzellen.

Auf Flachdächern und geneigten Dächern bis 10° ist ausschließlich Dachbegrünung zulässig.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Wintergärten.

● B.1.3 Dachaufbauten bei Satteldächern

Dachaufbauten sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- * die Summe der Breiten aller Dachgauben einer Dachfläche darf höchstens 40 % der dazugehörenden Dachlänge betragen, jedoch max. 4,00 m
- * der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,5 m betragen
- * die Oberkante der Dachgaube muss vertikal gemessen mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

● B.1.4 Dachüberstände

Satteldachhäuser: Dachüberstände sind an der Giebelseite nur bis 0.50 m und Traufseite nur bis 0,70 m - gemessen vom Hausgrund - zulässig.

● B.1.5 Fassaden

Die Gebäude sind zu verputzen. Unzulässig sind auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben und intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1 -15 und 80-100). Sichtmauerwerk ist gestattet. Holzverschalungen sind gestattet. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und reflektierenden Baustoffen sind nur bis zu einer zusammenhängenden Fläche von 5 qm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Verkleidungen von Dachaufbauten.

- **B.1.6 Stützmaergestaltung**

An der der öffentlichen Fläche zugewandten Seite der Grundstücke sind Stützmauern nur als Natursteinmauer und als Betonmauer zulässig.

In den anderen Teilen der Grundstücke sind auch Betonpalisaden und Holzpalisaden zulässig.

Stützmauern über 0.80 m Höhe sind genehmigungspflichtig.

- B.2 Geländegestaltung (§74 (1) 1 LBO)**

Das neue Gelände darf max. 1.20 m vom festgesetzten Gelände abweichen. In Teilbereichen werden zum Schutz der östlichen Angrenzer Geländemodellierungen im Rahmen der Erschließungsarbeiten durchgeführt.

- **B.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§74 (1) 3 LBO)**

Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Laubhecke, als durchlässiger Holzstaketenzaun oder als Trockenmauer aus örtlichem Naturstein zulässig.

Andere Zaunarten sind entweder in die Pflanzung zu integrieren (Drahtgeflechtzäune) oder auf die Innenseite der Pflanzung zu setzen.

Die Höhe der Einfriedung darf 1,0 m nicht überschreiten.

Geländemodellierungen

Geländemodellierungen entlang von Grundstücksgrenzen sind nur bis zu einer Neigung von 1:1,5 zulässig.

- **B.4 Gestaltung der Zugänge und Zufahrten (§74 (1) 3 LBO)**

Für private PKW-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Materialien (Kies, Rasenpflaster, Pflaster, Schotterrasen u.ä.) zulässig. Rasengittersteine und Kunststoffelemente sind nicht zulässig.

- B.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§74 (2) 2 LBO)**

Nach § 74 (2) 2 LBO sind je Wohneinheit mind. 1 Stellplätze notwendig.

- B.6 Freianlagen**

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist dem Baugesuch ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan in einem geeigneten Maßstab beizufügen. Er muss nachvollziehbare Aussagen über Art, Standard und Umfang der vorgesehenen Pflanzungen und Ausbildung der Belagsflächen liefern.

● C HINWEISE

○ C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

○ C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchGF), insbesondere auf §§4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens. (siehe Beiblatt)

○ C.3 Ökologisches Bauen

Es wird empfohlen, Gebäuden in Niedrigenergiebauweise auszuführen und soweit möglich die solare Ausrichtung der Gebäude zu nutzen.

○ C.4 Zisternen

Zur Grundwassernutzung und Regenrückhaltung werden Zisternen empfohlen. Bei der Nutzung durch Zisternen muss eine strikte Trennung gemäß DIN 1988 von Trink- und Brauchwasser sichergestellt sein. Brauchwasserzapfstellen sind mit dem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" oder entsprechendem Piktogramm auszustatten und kindersicher auszuführen. Ebenso ist die Trinkwasserverordnung zu beachten.

C.5 Pflanzungen

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten. Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

C.6 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist die Untere Wasserbehörde auch für die baurechtliche Entscheidung gemäß §98 (2) WG zuständig.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) sind vorher gemäß §37 (2) WG dem Landratsamt Ludwigsburg - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen werden, so ist dies gemäß §37 (4) WG anzeigepflichtig. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

C.7 Schutz vor Sportplatzlärm

Laut Lärmschutzgutachten der Firma Bender+Stahl, Ludwigsburg, werden die maximal zulässigen Richtwerte zum allgemeinen Schutz des Wohngebietes vor Sportplatzlärm eingehalten. Zum weiteren Schutz vor Sportplatzlärm werden eine entsprechende Grundrissgestaltung bzw. andere Maßnahmen zum passiven Lärmschutz empfohlen.

Kreis Ludwigsburg

Stadt Sachsenheim

Gemarkung Kleinsachsenheim

K M B



BEGRÜNDUNG gemäß §9 (8) BauGB

zum

Bebauungsplanentwurf

Kleinsachsenheim

„Änderung Ost I“

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 26. Februar 2003 / 08.05.2003 / 28.05.2003 / 23.07.2003

Stand: 02.10.2003

Müller / ha

K M B

Kerker, Müller + Braunbeck

Freie Architekten BDA

+ Stadtplaner,

beratende Ingenieure BDB

Brenzstraße 21

71636 Ludwigsburg

U. Müller

Inhaltsverzeichnis

1.	Abgrenzung des Geltungsbereichs	3
2.	Allgemeines	3
2.1	Rechtsgrundlagen	3
2.2	Anlass und Ziel der Planung	3
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.4	Bestehende Rechtsverhältnisse/Planungsgrundlage	4
3.	Städtebauliche Ausgangssituation	4
3.1	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	4
3.2	Vorhandene Nutzung	4
3.3	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	4
3.4	Erschließung	4
4.	Planinhalt	4
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	4
4.2	Art der baulichen Nutzung	5
4.2.1	<i>Allgemeines Wohngebiet (WA)</i>	5
4.2.2	<i>Grünflächen</i>	5
4.3	Maß der baulichen Nutzung	5
4.4	Verkehrerschließung	6
4.5	Grünordnung	6
4.6	Ver- und Entsorgung	12
5.	Flächenbilanz	12
6.	Gutachterliche Grundlagen der Planung	12
7.	Maßnahmen zur Bodenordnung	12
8.	UVP	12
9.	Kosten	12
10.	Planverwirklichung	12

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die Südgrenze des landwirtschaftlich genutzten Flurstücks 1041,
- Im Osten durch die Westgrenze der bebauten Grundstücke an der Metterzimmerer Straße
- Im Südosten durch die obere Schulgartenstraße
- Im Südwesten durch die Nord- und Ostgrenze des bestehenden Kindergartengrundstücks
- Im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 997 und 1051 am Besigheimer Weg.

2. Allgemeines

2.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I.S.2850)

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 8.8.1995, geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl.S.521), geändert durch Gesetz vom 19.12.00 (GBl.S.760)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.59)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5.08.2001 (BGBl.I.S.2350)

2.2 Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Kleinsachsenheim stehen zur Zeit keinerlei neue Wohnbauflächen zur Verfügung. Es besteht aber ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen. Andere beabsichtigte Gebietsausweisungen sind im Ortsteil Kleinsachsenheim nicht kurzfristig zu realisieren.

Bereits im Rahmen einer Standortuntersuchung zum Bau eines Pflegeheimes war die Fläche des Geltungsbereiches Bestandteil der Untersuchung. Derzeit ist ein Teil der Fläche im rechtsgültigen Bebauungsplan „Kleinsachsenheim Ost“ noch als Spielplatzfläche ausgewiesen. Bei der oben genannten Standortanalyse für ein Pflegeheim hat sich gezeigt, dass der Bedarf an Flächen für Kinderspielplätze im Gebiet gedeckt ist, so dass die stadteigenen Flächen für eine andere Bebauung generell zur Verfügung stehen.

Zwischenzeitlich hat sich die Stadt Sachsenheim für ein anderes Areal zum Bau eines Pflegeheimes in zentralerer Lage zum Ortskern entschieden. Somit würden die untersuchten Flächen für Wohnzwecke zur Verfügung stehen. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen im innerörtlichen Bereich kann auf die Beanspruchung von Flächen in der freien Landschaft verzichtet werden.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen in Kleinsachsenheim bietet die Möglichkeit der Gebietsausweisung im innerörtlichen Bereich und ist somit von öffentlichem Interesse.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim sind die Flächen als Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebiets

Der überwiegende Teil der zu bebauenden Flächen ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Kleinsachsenheim Ost als Fläche für Gemeinbedarf (Kinderspielplatz) ausgewiesen. Die nördlich gelegenen Flächen außerhalb des Bebauungsplans werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Für diese Flächen besteht keine Rechtsgrundlage.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die überwiegende Zahl der Grundstücke befindet sich im Besitz der Stadt Sachsenheim. Ca. 30 % der Flächen sind in privatem Besitz.

3.2 Vorhandene Nutzung

Die zu überplanenden Flächen innerhalb des Gebiets werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Gebietsfläche östlich des Kindergartens wird als Streuobstwiese genutzt.

3.3 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Innerhalb des Plangebiets sind derzeit keinerlei Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Anschlussmöglichkeiten zur Ver- und Entsorgung des Gebiets bestehen im Bereich der Oberen Schulgartenstraße.

3.4 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebiets kann über einen neu zu bauenden Anschluss an die Obere Schulgartenstraße im Südosten des Plangebiets sichergestellt werden.

4. Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Das geplante Wohngebiet soll die bestehenden Wohnbauflächen des Gebiets „Kleinsachsenheim Ost“ in westlicher Richtung ergänzen und die bestehende Baulücke zwischen dem Gebäude Besigheimer Weg 10 im Westen und dem bestehenden Wohngebiet im Osten schließen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Plangebiet sollen Wohnbauflächen insbesondere für den individuellen Wohnungsbau Vorrang haben. Der Bebauungsplanentwurf weist somit als Bauformen das Einzel-, Doppel- und Reihenhaus aus.

4.2.2 Grünflächen

Aufgrund der geringen Gebietsgröße sind innerhalb des Plangebiets keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Ausweisung von entsprechenden Pflanzgebieten auf privater Fläche weitestgehend innerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die bestehenden Strukturen im Süden und Osten des Plangebiets bestimmt. Unter Beachtung der bereits oben beschriebenen städtebaulichen Situation sowie der angedachten Grundstücksgrößen werden die Grundflächenzahlen zwischen 0,3 und 0,4 festgesetzt.

Im westlichen Teil des Plangebietes werden Baukörperlängen bis zu 41m in Form von Ketten- bzw. Reihenhäusern ausgewiesen. Durch entsprechende Festsetzungen im Rechtsplan wird sichergestellt, dass eine Gliederung der Fassade erzielt wird. Eine starke Auflockerung der Gesamtbaukörper soll durch Gebäuderücksprünge erreicht werden. Entsprechend den vorhandenen Flächen für Stellplätze/Garagen werden die Wohneinheiten für diesen Teil auf 1 beschränkt.

Im Süden und Osten des Gebiets sind Flächen für eingeschossige Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser vorgesehen. Insbesondere aufgrund der vorhandenen Topographie (Richtung Osten abfallend) ist es zum Schutz der östlich angrenzenden Bebauung notwendig, in diesem Bereich eine lockere eingeschossige Bebauung festzusetzen.

Darüber hinaus ist in Teilen dieser östlich gelegenen Gebietsflächen eine Geländemodellierung in Form einer Geländeabsenkung geplant. Durch diese Maßnahme soll ein bestmöglicher Übergang zwischen der östlich gelegenen tieferliegenden Bebauung und der neuen Bebauung erreicht werden. Um aufgrund des immer noch vorhandenen Höhenunterschiedes von 1.5m bis 2.0m die Beschattung der östlich angrenzenden Gärten zu reduzieren, wird die Straße entlang der Westgrenze der bestehenden Bebauung geführt. Somit ist die geplante Bebauung von den angrenzenden Gärten abgerückt.

Unter Beachtung der bestehenden Dachformen sollen im Gebiet Satteldächer sowie für den Bereich der Reihenhäuser auch das Pultdach zugelassen werden. Dächer mit einer Dachneigung unter 10 Grad müssen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan begründet werden.

Ergänzende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Baukörper, insbesondere zur Fassadengestaltung, Farbgebung, Dachaufbauten, zur Begrünung wie zur Freiflächengestaltung werden erlassen. Sie orientieren sich an der umgebenden, bestehenden Bebauung.

4.4 Verkehrserschließung

Wie in Pkt. 3.4 erwähnt, wird das Gebiet über einen neu zu bauenden Anschluss an die Obere Schulgartenstraße im Südosten erschlossen. Diese Anschlussstraße wird mit einer Breite von 5.5 m und einem Gehweg ausgebildet. Die Bauflächen im westlichen Bereich des Plangebiets werden dabei durch eine sogenannte gemischt genutzte Verkehrsfläche ohne Ausweisung von separaten Gehwegen erschlossen. Es handelt sich somit um eine reine Wohnstraße mit einer Breite von 6.0 m. Die Parkierung wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan überwiegend auf den privaten Grundstücksflächen erfolgen. Die Wohnstraßen sind so dimensioniert, dass das Längsparken zumindest in Teilbereichen gewährleistet ist.

4.5 Grünordnung

Das zu überplanende, 0,73 ha große Plangebiet wird vorwiegend ackerbaulich genutzt. Nur im Süden besteht eine kleine Obstwiese mit 5 hochstämmigen Apfelbäumen. Die bestehende Straße und der Gehweg innerhalb des Plangebiets sind asphaltiert.

Östlich grenzen Wohnhäuser an, deren EFH bis zu ca. 1,5 m unter der Geländehöhe des Plangebiets liegt. Im Westen grenzt ein Wohnhaus mit Scheune und Hausgarten an. Am südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Kindergarten.

Der Planung zufolge ist eine Wohnbebauung mit Reihen- und Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern vorgesehen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3 bzw. 0,4. Für Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten ist eine Überbauung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,40 bzw. 0,70 zulässig.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt von der Oberen Schulgartenstraße im Süden über eine Straße mit einseitigem Gehweg.

Zur inneren Durchgrünung sind Pflanzgebote für Sträucher und Einzelbäume vorgesehen.

Entsprechend den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes wird versucht, den Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes soweit als möglich auszugleichen bzw. zu minimieren. Zur Eingriffsminimierung und -vermeidung werden daher Pflanzgebote für Einzelbäume und Strauchpflanzungen festgesetzt. Flachdächer sind zu begrünen.

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, dessen Aussagen in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Stichworten

Schutzgut Boden

Bestand

Versiegelte Fläche: 0,03 ha (4% des Geltungsbereichs)

Planung

Straße, Gehweg 0,16 ha (12 % des Geltungsbereichs)

Max. mögliche Überbauung / Befestigung auf Privatflächen (Davon Dachbegrünung ca. 90 m²) 0,28 ha (38 % des Geltungsbereichs)

Insgesamt max. mögliche Versiegelungszunahme: 0,42 ha (58 % des Geltungsbereichs)

Wasserdurchlässige Beläge, mindestens (Verdichtung /Befestigung) 0,09 ha (12 % des Geltungsbereichs)

Durch Überbauung und Versiegelung werden das Bodenprofil und die Bodeneigenschaften stark gestört bzw. zerstört.

Im Süden wird das bestehende Gelände um ca. 0,5 - 1 m abgetragen, um die EFH der geplanten Häuser und die Straße an die Höhe der bestehenden Häuser im Osten besser anzupassen. Nach dem Abtrag wird der vorhandene Oberboden wieder angedeckt.

=> Die Überbauung, Versiegelung und starke Verdichtung führt auf einer Fläche von bis zu 0,42 ha zu einem Eingriff in das Schutzgut Boden.
Der Abtrag des Bodens stellt keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung dar, da sich mittel- bis langfristig wieder eine natürlich Bodenschichtung einstellen wird.

Schutzgut Oberflächengewässer / Grundwasser

Bestand

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung besteht die Möglichkeit, dass Dünge- oder Pflanzenschutzmittel in das Grundwasser gelangen. Da das Plangebiet nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes liegt, und der Boden lehmig ist, besteht ein geringes bis mittleres Risiko des Schadstoffeintrags ins Grundwasser.

Die Grundwasserneubildungsrate wird aufgrund der Bodenverhältnisse als gering bis mittel eingestuft.

Planung

Bei der geplanten Wohnnutzung ist mit keiner erhöhten Gefährdung des Grundwassers zu rechnen. Das Grundwasser wird voraussichtlich nicht angeschnitten.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet steigt deutlich. Da die Versickerungsrate im Gebiet zwar mittel bis gering ist, aber bisher dennoch das gesamte Oberflächenwasser auf dem Gelände versickerte bzw. verdunstete, kommt es durch die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu einer erheblichen Beeinträchtigung.

⇒ Durch die Versiegelung und die damit verbundene Ableitung des Oberflächenwassers entsteht ein Eingriff in das Grundwasser.

Schutzgut Klima

Bestand

Das Plangebiet besteht vorwiegend aus Ackerfläche, die für die Kaltluftentstehung eine wichtige Bedeutung hat. Für die Frischluftproduktion bedeutsame Flächen (Gehölze oder Wälder) sind nicht vorhanden.

Die klimatische Wirkung wird aufgrund der Lage zwischen anderen Siedlungsflächen und deren Wärmeabstrahlung reduziert. Das Gebiet liegt nicht innerhalb einer wichtigen Abflußbahn für Kalt- und Frischluft.

Insgesamt hat das Gebiet aufgrund seiner geringen Größe und seiner Lage eine nur untergeordnete Bedeutung für das regionale Klima.

Planung

Auf dem gesamten Plangebiet ist eine Wohnbebauung inkl. Erschließung vorgesehen. Im westlichen Teil ist eine dichtere Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen. Im östlichen Teil sind Einzelhäuser auf größeren Grundstücken geplant. Zur inneren Durchgrünung werden Pflanzgebote für Einzelbäume und Strauchpflanzungen festgesetzt. Flachdächer sind zu begrünen.

=> Das Kleinklima des Plangebiets wird sich durch die Bebauung verschlechtern. Da die Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs liegt, verhältnismäßig klein ist und keine Kalt- und Frischluftbahnen beeinträchtigt werden, sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Ortsklimas und des regionalen Klimas zu erwarten. Es erfolgt kein Eingriff in das Schutzgut Klima

Schutzgut Flora/Fauna, Biotopstrukturen

Bestand

Straße, Gehweg	ca. 320 m ²	(4,5 %)
Acker	ca. 5960 m ²	(81,5 %)
Garten / Grabeland	ca. 225 m ²	(3 %)
Grasrain	ca. 65 m ²	(1 %)
Streuobstwiese	ca. 755 m ²	(10 %)

7325 m² (100 %)

Planung

Straße, Gehweg	ca. 1585 m ²	(21 %)
Wohngebiet GRZ 0,3/0,4 mit 90 m ² Garagen (1 %)	ca. 5540 m ²	(76 %)
100 m ² private Stellplätze (1 %)		
150 m ² Private Zuwege (2 %)		

Reine Gartenfläche	ca. 200 m ²	(2 %)
--------------------	------------------------	-------

7325 m² (100 %)

Bestand

Die Ackerfläche und die versiegelten Flächen haben keine bzw. eine nur geringe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.

Die Obstwiese und die schmalen Krautsäume entlang des Zauns zum Kindergarten und an der östlichen Gebietsgrenze besitzen eine mittlere Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.

Planung

Die geplanten überbauten und versiegelten Flächen haben wiederum keine bzw. eine nur geringe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.

Zur Durchgrünung des Gebiets sind 10 % der Grundstücksfläche (im Bereich der Festsetzung von GRZ 0,3) mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Da dies i. d. R. entlang der Grundstücksgrenzen erfolgt, kann dadurch eine naturnahe Einfriedung der Gärten erzielt werden, die zumindest einigen Tierarten gewisse Nahrungs- und Rückzugsmöglichkeiten bietet. Die Bedeutung dieser Gehölzflächen wird als mittel eingeschätzt. Die übrigen Gartenflächen besitzen für Tiere und Pflanzen eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Um den Verlust der Obstbäume auszugleichen werden entlang der Straße und für die größeren Gartengrundstücke Pflanzgebote für Einzelbäume (Laub- oder Obstbaum) festgesetzt (bei Einzelhäusern 1 Baum pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche).

=> Für die Tier- und Pflanzenwelt führt die Planung zu einer Abwertung von 455 m² Fläche mit mittlerer Bedeutung. Durch die Wohnbebauung wird Acker in überbaute Flächen und Gartenfläche umgewandelt. Da die Gartenfläche eine etwas höhere Bedeutung hat, als Ackerfläche, führt die Bebauung zu einer leichten Aufwertung von 1.825 m².

Die Abwertung kann durch die flächenmäßig deutlich größere Aufwertung kompensiert werden. Da auch der Verlust der Obstbäume ausgeglichen wird, erfolgt kein Eingriff in das Schutzgut Flora, Fauna und Biotopstrukturen.

Schutzgut Landschaftsbild, Mensch

Bestand:

Die Fläche liegt innerhalb bestehender Siedlungs- bzw. Sportflächen. Sie ist nur von den direkt angrenzenden Flächen und einer etwas weiter östlich liegenden, bebauten Hangfläche aus einsehbar. Im Norden besteht zwischen dem Plangebiet und der vorhandenen Straße eine Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen.

Planung

Die Planung sieht zweigeschossige Reihenhäuser und eingeschossige Einzelhäuser vor. Für die Durchgrünung sind Pflanzgebote für Sträucher und Einzelbäume vorgesehen. Am nördlichen Rand wird keine Pflanzfläche festgesetzt, da das Wohngebiet hier später erweitert werden soll.

=> Die Planung führt zu keiner erheblichen Veränderung für das Schutzgut Landschaftsbild. Bestehende Wegeverbindungen oder Erholungsflächen werden nicht tangiert.

FAZIT

Für die Schutzgüter, Klima, Flora, Fauna und Biotopstrukturen und Landschaftsbild liegen keine Eingriffe, aber auch keine Verbesserungen vor.

Das Schutzgut Boden wird durch die Zunahme von versiegelten und befestigten Flächen auf bis zu 4225 m² nachhaltig und erheblich beeinträchtigt, wodurch ein Eingriff entsteht.

Das Schutzgut Grundwasser wird durch die Zunahme des Versiegelungsgrades und der Ableitung des Oberflächenwassers ebenfalls nachhaltig und erheblich beeinträchtigt. Es entsteht ein Eingriff.

Beschreibung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**Ausgleichsfläche am Kirbach**

Ziel: Schaffung von Dauergrünland am Kirbach
Lage: Flurstücke 5576,5577, 5578, 5579, 5590 und 5592 Gem. Kleinsachsenheim
Bestand: still gelegter Acker, Wertstufe 1
Größe: 2.300 m²

Durchführung:

Erhalt des durch die Stilllegung entstandenen, artenarmen Grünlands.

Aushagerung der Fläche durch häufigere Mahd in den ersten Jahren (ca. 3-5 Jahre), keine Düngung, Abtransport des Mähgutes.

Beobachtung der Vegetationsentwicklung. Bei Entwicklung in Richtung einer artenreichen Frischwiese Verringerung der Mähgänge (siehe Pflegehinweise unten).

Hinweise für die Pflege:

Nach der Aushagerung Bewirtschaftung als 2-schürige Wiese, frühester Mähzeitpunkt: 15.6. Keine Düngung, Abtransport des Mähgutes.

Innerhalb eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens Entwicklung eines artenreichen Krautsaums durch abschnittsweise Mahd alle 2 Jahre, keine Düngung.

Bewertung:

Schutzgut Boden: Aufwertung, da Störungen und Beeinträchtigungen des Bodens durch die Bewirtschaftung (Umbruch, Dünge- und Spritzmittel entfallen und sich wieder ein natürliche Bodenstruktur entwickeln kann.

Schutzgut Wasser: Entlastung durch geringeren Nährstoffeintrag und geringere Bodenerosion

Schutzgut Klima: Verbesserung des Kleinklimas durch geringere Aufheizung und höhere Verdunstung

Schutzgut Flora, Fauna: Aufwertung einer ehem. Baumschulfläche durch Umwandlung in extensiv genutztes Grünland, Aufwertung des Ufervegetation des Kirbachs durch Schaffung eines Krautsaums am Gewässerrand. Aufwertung von Wertstufe 1 auf Wertstufe 2,5

Extensive Dachbegrünung

- Ziel: Schaffung belebter Bodenschichten und Herstellung thermophiler Pflanzengesellschaften, um flugfähigen Tieren solcher Standorte einen Lebensraum zu bieten.
- Lage: Sporthalle Kleinsachsenheim, beim Sportzentrum Löchgauer Straße / Besigheimer Weg (Flst. 2180 in Kleinsachsenheim)
- Größe: 600 m²

Durchführung:

Die Begrünung wurde als extensive Dachbegrünung bereits durchgeführt (Öko-Konto-Fläche). Auf einer vegetationsfreien Fläche wurde ein Wildkrautfläche der Wertstufe 2 geschaffen (Aufwertung um 1 Wertstufe).

Für die rechtliche Absicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden öffentlich-rechtliche Verträge zwischen der Stadt Sachsenheim und dem Kreis Ludwigsburg geschlossen.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die für das Plangebiet zur Ver- und Entsorgung notwendigen Leitungen werden überwiegend innerhalb der öffentlichen Straßenfläche verlegt. Anschlussmöglichkeiten an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der Oberen Schulgartenstraße vorhanden. Somit wird eine ausreichende Ver- und Entsorgung des Plangebiets sichergestellt. Die Anlage von Zisternen wird empfohlen.

5. Flächenbilanz

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca.	0,73 ha	
- bereits bestehende Verkehrsflächen ca.	0,03 ha	
<hr/>		
Bruttobauflächen	0,70 ha	= 100 %
Öffentliche Verkehrsflächen ca.	0,16 ha	= 21 %
Nettobauflächen (allgemeines Wohngebiet) ca.	0,55 ha	= 76 %
davon GRZ	0,4 = 0,25 ha	
	0,3 = 0,30 ha	

6. Gutachterliche Grundlagen der Planung

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (GOP) gefertigt. Die Ergebnisse werden in Form von Pflanzgeboten in den Rechtsplan übernommen.

7. Maßnahmen zur Bodenordnung

Es ist vorgesehen, dass zur Realisierung der Planung ein freiwilliges Umlegungsverfahren durchgeführt wird. Die Stadt Sachsenheim wird hierzu mit den Grundstückseigentümern entsprechende Verhandlungen aufnehmen.

8. UVP

Gemäß UVPG vom 03.08.2001 ist aufgrund der geringen Gebietsgröße keine Umweltverträglichkeitsvorprüfung erforderlich.

9. Kosten

Voraussichtlich werden ca. 60 – 70 € pro m² Erschließungskosten anfallen.

10. Planverwirklichung

Es ist davon auszugehen, dass das Bebauungsplanverfahren am Ende des Jahres 2003 durchgeführt wird. Mit dem Baubeginn der Erschließungsanlagen ist somit frühestens in der ersten Jahreshälfte des Jahres 2004 zu rechnen.

Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0.4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
FH Firsthöhe
TH Traufhöhe
(244.50) Erdgeschosfußbodenhöhe (EFH)

Bauweise

o Offene Bauweise, Einzelhäuser sind zulässig
a Abweichende Bauweise: geschlossen, jedoch mit Begrenzung der Gebäudelänge (siehe Textteil)
E nur Einzelhäuser zulässig
DH nur Doppel- und Hausgruppen zulässig (Reihen- und Kettenhäuser)

Baugrenze
 Projektierte Grundstücksgrenze (unverbindlicher Neuordnungsvorschlag)

Nutzungsschablone (Füllschema:)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	-
Bauweise	Dachform/Dachneigung
Beschränkung Wohneinheiten	Höhe der baulichen Anlage

Verkehrsflächen

Einschnittsböschung
 Gehweg
 Fahrbahn
 Dammböschung
 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung z.B. Verkehrsberuhigung, Mischverkehrsfläche
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
z.B. VB H=236,200 HK = 254,37 Festzusetzende Höhenlage der Verkehrsfläche Ausrundungshalbmesser(hier Kuppe)
 2,5 % Fahrbahnquerneigung
 1,50% Straßenlängsneigung

Flächen für Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie von Gewässern

Pflanzgebot für Einzelbäume (pfg 1)

Flächen von Nebenanlagen

Ga Garagen
 St Stellplätze

Örtliche Bauvorschriften und sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzungen des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 Firstrichtungen (Gebäudehauptrichtungen) Die Gebäudelängsachsen bzw. die Hauptfirstrichtungen sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen festzusetzen.
SD Satteldach
gD geneigtes Dach (Satteldach, versetztes Satteldach, Walmdach, Pultdach)
20-450 Dachneigung (Altgrad)
 Höhengschichtlinie
 vorhandene Bebauung
 vorhandene Grundstücksgrenze
 bestehende Böschung
 Max.Zulässige Geländeöhe
 bestehender Baum

Kerker, Müller + Braunbeck
 Freie Architekten DBA,
 Stadtplaner und beratende Ingenieure BDB
 Brenzstraße 21
 71636 Ludwigsburg
 Telefon 07141 / 4414-0
 Telefax 07141 / 4414-14
 e-mail: mailbox@kmbonline.de

K M B

Ludwigsburg
 Sachsenheim
 Kleinsachsenheim

Kreis
 Stadt
 Gemarkung

Bebauungsplanentwurf "Änderung Ost I"

Maßstab 1 : 500

1.Änderung ausgearbeitet: Ludwigsburg, den 26.02.2003 / 8.05.2003 / 28.05.2003 / 23.07.2003 / 02.10.2003

KMB Kerker, Müller + Braunbeck aufgestellt: Ludwigsburg, den 20.02.2004

Die Planunterlage wurde auf Grundlage des amtlichen Liegenschaftskataster gefertigt. Überbaute Flächen, die noch nicht in das Liegenschaftskataster aufgenommen sind, wurden durch Bauunterlagen ergänzt.

KMB Kerker, Müller + Braunbeck Ludwigsburg, den 26.02.2003

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141), zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl.I.S.2850,2852).
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV'90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)
 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 08.08.1995 (GBl.S.617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl.S.521), geändert durch das Gesetz vom 19.12.2000 (GBl.S.760).
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5.8.2001 (BGBl.I.S.2350)

Verfahrensvermerke

Änderungs-/ Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat : am 16.04.2002
 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt : am 21.09.2002
 Öffentliche Auslegung und Anhörung der TÖB : vom 23.09.2002 bis 22.10.2002
 Entwurfsbeschluss : am 27.03.2003
 Geänderter Entwurfsbeschluss : am 24.07.2003
 Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung im Mitteilungsblatt : am 31.07.2003
 Öffentliche Auslegung und Anhörung der TÖB : vom 11.08.2003 bis 12.09.2003
 Geänderter Entwurfsbeschluss : am 02.10.2003
 Geänderter Entwurfsbeschluss : am 04.12.2003
 Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung im Mitteilungsblatt : am 02.01.2004
 Öffentliche Auslegung und Anhörung der TÖB : vom 12.01.2004 bis 12.02.2004
 Satzungsbeschluss durch Gemeinderat : am 18.03.2004
 Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Ausgefertigt:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Originalbebauungsplanes und der originalen örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er in den Beschlüssen vom zum Ausdruck kommt, überein.

Planungsrechtlicher Teil:
 Sachsenheim, den

Örtliche Bauvorschriften:
 Sachsenheim, den

.....
 Bürgermeister

.....
 Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse im Mitteilungsblatt : am
 (Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften) : am