

## 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 zum Zeitpunkt der Satzungslegung gültigen Fassung aufgestellt.

#### 2. Allgemeines

Die Stadt Sachsenheim befindet sich im Verdichtungsraum Stuttgart und ist im Regionalplan der Region Stuttgart von 1999 als Unter- bzw. Kleinzentrum ausgewiesen. Die Stadt befindet sich auf der Entwicklungsachse Stuttgart – Kornwestheim – Ludwigsburg – Bietigheim Bissingen – Vaihingen an der Enz.

#### 3. Erfordernis der Planaufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 1(5)1 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Ochsenbach gewährleisten.

Durch den Vollzug dieses Bebauungsplanes will die Stadt das Angebot an touristischen Übernachtungs- und hochwertigen Einkehrinrichtungen ausgebaut und ein Grundstock für eine gezielte touristische Entwicklung im Kirnbachtal gelegt, die in dieser Form bislang nicht vorhanden ist.

Die Stadt legt großen Wert auf diesen Ausbau und betrachtet ihn als einen vorrangigen Belang der Stadtplanungspolitik. Dies hat sie auch bereits durch die Mitgliedschaft bei entsprechenden Verbänden sowie diversen Programmen unter Beweis gestellt.

Die Stadt ist der Überzeugung, dass andere Belange, wie z.B. der Denkmalschutz, hinter diesen Belang zurückstehen müssen.

#### 4. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in der nördlichen Mitte des Stadtteils Ochsenbach

Es wird begrenzt:

Norden:	Güglinger Straße
Westen:	Grenze zum Flurstück 1275
Süden:	Häfnerhaslacher Straße
Osten:	Dorfstraße

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

#### 5. Bestehendes Planungsrecht

##### 5.1. vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan von 2008 stellt auf dem betreffenden Gebiet Mischgebietsflächen dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

##### 5.2. Bebauungsplanung

Es besteht kein rechtsverbindlicher Vorgänger-Bebauungsplan

##### 5.3. Geh-, Fahr- und weitere Rechte

Es werden keine Leitungsrechte ausgewiesen..

## 6. Städtebauliches Konzept

Das Planungsgebiet ist eben und weist gegenüber der Häfnerhaslacher Straße einen starken Abbruch mit einer hohen Stützmauer aus.

Das Gebiet ist in weiten Teilen bebaut.

Der Bebauungsplan soll die Erweiterung, Umgruppierung und die Neustrukturierung dieser Anlagen sicherstellen.

## 7. Nutzung und Bebauung

Das Planungsgebiet ist der Errichtung von Einrichtungen für touristische und gastronomische Zwecke zugeeignet.

## 8. Erschließung

### 8.1 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist im Norden an die Güglinger Straße angebunden.

Weitere Erschließungen sind als Tiefgaragenzufahrt von der Häfnerhaslacher Straße möglich.

### 8.2 Fußwegverbindungen

Das Gebiet von innerdörflichen Fuß- und Gehwegen umgeben.

### 8.3 ÖPNV

Ochsenbach ist an den Busverkehrslinien angeschlossen. Es besteht für Radfahrer und Wanderer das zusätzliche touristische Linienangebot des „Stromers“.

Das Plangebiet ist ausreichend an den ÖPNV angebunden.

### 8.4 Parkierung

Im Gebiet befinden sich private Parkplätze.

## 9. Ver- und Entsorgung

### 9.1 Schmutzwasser-/ Niederschlagswasserableitung

Das Schmutz- und Niederschlagswasser des Gebietes wird über das vorhandene Mischsystem abgeleitet.

Die Anlage von Zisternen zur Reduzierung des abzuführenden Regenwassers wird empfohlen.

Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanalsystem zugeleitet.

### 9.2 Versorgung

#### 9.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Wasserversorgung der Stadt 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 bzw. bereits verlegt.

## 10. Fachtechnische Vorabstimmung

### 10.1 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt

### 10.2 Artenschutzrechtliche Prüfung nach Art. 12 und 13 FFH-Richtlinie und Art. 5 Vogelschutzrichtlinie

Es gibt keine Verdachtsmomente.

### 10.3 Geologie und Hydrogeologie

Das Gelände liegt nach der geologischen Karte Blatt 7020 Bietigheim- Bissingen stratigraphisch im Bereich von Löß- und Lößlehmvorkommen über den Schichten des Unteren Keupers/ Lettenkeupers.

Natürliche Oberflächengewässer stehen nicht an.

Teilweise ist mit Sandstein auch in niedriger Lage zu rechnen.

### 10.4. Klima

Nach der groben wuchsklimatischen Gliederung von Baden- Württemberg ist Großsachsenheim dem Neckarbecken, und damit dem Keuperstufenland zuzuordnen mit der Wärmestufe III, d.h. "sehr warm, Weinbauklima".

Die Hauptwindrichtungen sind West und Südwest gefolgt von Nordwest. Die Kontinentalität liegt im Übergangsbereich von ozeanisch zu kontinental, mit einer mittleren Lufttemperatur von 9°- 9,5°C und durchschnittlich 850 mm Niederschlag.

### 10.5. Nutzungen und Grünstrukturen im Planungsgebiet

Dominierend im Planungsgebiet sind vorhandene dichte Bebauungen mit kleinteiligen Gebäuden.

### 10.6. Landschaftsbild

Dominierend im Planungsgebiet sind vorhandene dichte Bebauungen mit kleinteiligen Gebäuden.

Das Gebiet ist von der Außenlage des Stadtteils nicht einsehbar.

### 10.7. Planung / Grünstrukturen

Die vorhandene Randstruktur an Bepflanzung soll erhalten bleiben.

### 10.8. Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung sind durch Anschlussmöglichkeiten an die bestehenden öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen gewährleistet.

Das Wasser der Dachflächen und versiegelten Flächen ist auf dem Gelände zu versickern, wenn die geologischen Verhältnisse es wirtschaftlich vertretbar zulassen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie und mit Gas ist durch Anschlussmöglichkeiten an das Versorgungsnetz gewährleistet.

## 11. Baugrund

Es liegen keine Angaben vor.

Die Einschaltung eines Bodengutachters wird empfohlen.

## 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 Grundflächenzahl 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 gezielte bauliche Entwicklung des vorhandenen Betriebs im Gesamten 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.

## 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 der einzelnen Bauherren zu stark eingeschränkt wird.

Ausgefertigt

Sachsenheim, den 28.02.2014

Horst Fiedler  
Bürgermeister