

STADT SACHSENHEIM

S t a d t
Sachsenheim



Ortslage

OCHSENBACH

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften:

„Güglinger Straße“

Fassung vom:

GR 05.12.2013

Verfahrensstand:

SATZUNG

TEXTTEIL

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB + BauNVO)

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)

TEIL III: BEGRÜNDUNGEN



TEXTTEILE

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. Weitere Festsetzungen
 - 5. Festsetzungen zur Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen
- I.3 Hinweise

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. Werbeanlagen
 - 5. 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. Fachtechnische Vorabstimmung
- III.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- III.3 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Güglinger Straße“ gibt keinen vorangegangenen qualifizierten Bebauungsplan.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan rot gestrichelt umrandet.

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 werden festgesetzt:

1.1 Mischgebiet „MI“

(§ 9 (1) 5 BauGB, § 6 BauNVO)

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind
 1. Geschäfts- und Bürogebäude,
 2. Schank- und Speisewirtschaften sonstige Gewerbebetriebe,
- (3) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind ausgeschlossen.
Ebenfalls ausgeschlossen sind Tankstellen sowie bauliche Anlagen für kirchliche Zwecke, desgleichen Sport- und Freizeitanlagen.
- (4) Ausnahmsweise ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe, die nicht in Verbindung mit den in Ziff. 2 genannten Nutzungen stehen.

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

im Planeinschrieb werden 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 und eine unbeabsichtigte Härte entstehen würde oder die Ausnahme zur Erreichung des Planziels unvermeidbar ist.

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

im Planeinschrieb werden festgesetzt:

3.1 abweichende Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

Es sind auch Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig

3.2 offene Bauweise

3.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1)2 BauGB)

- Die Stellung der Baukörper ist freigestellt.
- 3.4 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1)2 BauGB)
Als überbaubare Flächen gelten alle innerhalb der Baulinien liegenden Flächen. Außerhalb der Baugrenze liegende Flächen sind nur für gärtnerische Gestaltungen, Wege oder Parkplätze zulässig.

4. Weitere Festsetzungen

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

Stellplätze sind nur in den besonders ausgewiesenen Flächen und den Straßenflächen zulässig.
Carports und Garagen haben mit ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 1,5 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 zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nichtüberbaute Tiefgaragen sind mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung zu versehen.

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

Nebenanlagen, sofern Gebäude, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur als Gerätehütten in bis max. 20 m³ umbauten Raum zulässig.
Es sind im Plangebiet max. 3 Gerätehütten zulässig.

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

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

4.4 Öffentliche Grünfläche (§ 9(1)15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Grünflächen sind als öffentliches Verkehrsgrün gewidmet. Die vorgeschriebene Pflege obliegt der Stadt Sachsenheim.

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

Entsprechend gekennzeichnete Flächen sind von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten.

4.6. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern §9(1) Nr. 26 BauGB, § 74(3) Nr. 1 LBO

Stützmauern sind entlang des Fußweges der Häfnerhaslacher Straße bis zu einer Höhe von 2,50m über jeweiliger Lage des Fußweges zulässig .

4.7. Lärmschutz

Von gastronomischen Anlagen, insbesondere Restaurantbetrieben, kann Lärm ausgehen. Dies gilt ebenso für den Empfangsbereich von Hotelanlagen. Im Bereich des Bebauungsplans ist bereits ein solcher Betrieb vorhanden. Bei einem Ausbau, einer Aufstockung oder einer sonstigen Erweiterung sind die nach TA-Lärm erforderlichen Nachweise im Zuge des Bauantrages vorzulegen.

4.8. Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen

Auf Grund der topographischen Verhältnisse werden zusätzlich zu Geschossigkeit folgende Höhenfestsetzungen als Maximalhöhen ausgewiesen:

Häfnerhaslacher Straße

Südwestecke	Traufhöhe	297,9 m üb. NN	(Ecke Grundstücke 1275; 101/2; 127)
Südostecke	Traufhöhe	303,2 m üb. NN	(Ecke Grundstücke 127/3; 101/2 Südost)

Auf der gesamten Länge der Seite der Häfnerhaslacher Straße wird die Traufhöhe aus Höhenverbindung der beiden vorgenannten Werte als Höhenlinie festgesetzt, maximal jedoch nicht mehr als 10,2 m über Gelände.

Güglinger Straße

Es wird eine Traufhöhe von 303 m üb. NN festgesetzt.

Für den gesamten Aufstellungsbereich wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 309 m üb. NN festgesetzt.

5. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9(1)15, 25a+b BauGB) und Ausgleichsmaßnahmen (§ 9(1)20, (1a) BauGB)

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9(1)20 BauGB

Bei Innenbereichsentwicklungsplänen sind keine Nachweise erforderlich.

Die Bepflanzung entlang der Stützmauer zur Häfnerhaslacher Straße ist soweit möglich zu erhalten.

Die großkronigen Bäume im Ostbereich an der Einmündung von Güglinger und Häfnerhaslacher Straße sind zu erhalten.

Im Baugesuch sind Bestandsdokumentation und Ersatzmaßnahmen darzustellen.

Bei Erreichen der maximalen Baudichte wird zusätzliche Fläche versiegelt. Hierfür sind im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude deshalb begrünte Dächer nachzuweisen. Die Substratstärke muss mindestens 25cm betragen.

5.2 Flächen für Pflanzgebote § 9(1)25a BauGB

Die im Plan mit Pflanzgebot/Erhaltungsgebot eingetragenen Bäume sind gemäß der nachstehenden Art und Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen.

Abgängige oder Bebauung betroffene Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen innerhalb des jeweiligen Nutzungsareals ersetzt werden.

5.3 Pflanzenbindung § 9(1)25b BauGB

Die im Plan mit Pflanzgebot/Erhaltungsgebot 1 (geschlossene Darstellung) 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 an gleicher Stelle durch Neupflanzungen ersetzt werden.

5.4 Pflanzenlisten

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

Auf den im Lageplan festgesetzten Baumstandorten und Flächen sind die Pflanzen gemäß den Arten und Qualitäten der beiliegenden Liste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Lage und der Abstand der Bäume ist unverbindlich (bis zu 5m variabel). Abgängige Bäume sind durch Bäume der gleichen Art zu ersetzen.

Qualität: Stammumfang in 1 m Höhe vom Boden mindestens 20-25 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
sowie Bäume vergleichbarer Arten	

Qualität: Stammumfang in 1 m Höhe vom Boden mindestens 12-14 cm

Acer campestre	Feldahorn (H)
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Buxus sempervirens	Buchsbaum (H)
Carpinus betulus	Hainbuche (H)
Cornus mas	Kornelkirsche (H)
Corylus avellana	Hasel (H)
Ligustrum vulgare	Liguster (H)
Sorbus aucuparia	Eberesche
Taxus baccata	Eibe (H)
(H) = Gehölz auch als geschnittene Hecke zu verwenden	

Nicht standortgerechte Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden.

5.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen § 9(1a) BauGB

Werden nicht erforderlich.

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.

Im Bereich des Erweiterungsgebietes Flst Nr. 2475 – 2480 sowie auf den im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden noch landwirtschaftlich genutzten Flst Nr. 2470/3, 2471 und 2473/1 stehen hochwertige Böden mit der Bodenschätzung L 3 Löss 76/81 an. Soweit Baugrubenaushub nicht im Plangebiet

umgelagert werden kann, ist dieser - unter Berücksichtigung ggf. vorhandener Bodenfremdstoffe - einer möglichst hochwertigen Verwertung (z. B. in der Landwirtschaft) zuzuführen.

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.

Bodenpartien, welche Bodenfremdstoffen oder Schadstoffen enthalten, sind auf der Baustelle separat zu erfassen, getrennt zu halten und entsprechend ihrer Belastung ordnungsgemäß zu verwerten.

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.

Aufgrund der Lage des Geltungsraums innerhalb des historischen Ortskerns Ochsenbach sind grundsätzlich archäologische Quellen zur spätmittelalterlichen und früh-neuzeitlichen Bebauungsstruktur und Sachkultur zu erwarten. Da es sich jeweils um Primärquellen handelt die nur mehr auf archäologischem Wege Auskunft über das örtliche Siedlungsgeschehen, die Wirtschaftsgeschichte und Sachkultur geben können, kommt der Sicherung von entsprechenden Befunden und Funden dokumentarische Bedeutung zu. Deshalb wird im Hinblick auf die hinreichende Berücksichtigung archäologischer Belange in einer abschließenden Stellungnahme, zunächst die zusammenfassende Planvorlage eines Kellerkatasters auf Grundlage älterer Bauakten und der im Gebiet vorhandenen Leitungsführungen notwendig.

Sollten nach Prüfung dieser ergänzenden Unterlagen die archäologische Relevanz nicht auszuschließen sein, regen wir an auf Grundlage der noch ausstehenden Planungsunterlagen zur Neubebauung, zur Feststellung von Ausdehnung und Erhaltungszustand archäologischer Befunde frühzeitig im Vorfeld der geplanten Neubaumaßnahmen archäologische Prospektionen / Baggerschnitte mit einem Bagger mit Grabenräumschaufel auf Kosten des Bauherren/ Planungsträgers in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies kann nach Maßgabe des vor Ort tätigen Archäologen auch im Zuge des Abbruchs bestehender Kelleranlagen erfolgen.

Die vorgenannten Maßnahmen frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherrschaft, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich im Ergebnis der Prospektionen archäologische Befunde zeigen und der Erhalt der Kulturdenkmale durch geeignete Maßnahmen nicht möglich sein, bestehen seitens des 86 des Regierungspräsidiums Stuttgart erhebliche Bedenken gegen die Planungen. Die weitere Beteiligung der Archäologischen Denkmalpflege ist im Hinblick auf die denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Referat 86 muss die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Bauherrn finanziert werden.

Die Auflagen der denkmalrechtlichen Genehmigung des Landratsamtes Ludwigsburg vom 23.10.2013 sind zu beachten. Ein Abbruch der denkmalgeschützten Gebäude ist nur zulässig, wenn die Neubebauung mit dem geplanten Hotelkomplex sichergestellt ist.

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.

6. Oberflächenwasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser sowie das häusliche Schmutzwasser sind dem Mischwasserkanal zuzuführen. Ein Rückhalt des Niederschlagswassers der Dachflächen über Zisternen zur Gartenbewässerung ist möglich.

Kupfer-, zink- oder bleigedachte 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).

Für das Gebiet wurde 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 bisher möglicherweise auf anderer Rechtsgrundlage vorhandene örtliche 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 rot 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.

Grelle Farben, glänzende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.

Aneinander gebaute Gebäude und/oder Hausgruppen sind hinsichtlich der Materialwahl einheitlich zu gestalten.

Auf die umgebenden Gebäudestrukturen ist bei der Gliederung der Fassaden Rücksicht zu nehmen.

Die baulichen Anlagen sind so zu gliedern, dass nach außen ein möglichst kleinteiliger Eindruck von unterschiedlichen Gebäuden entsteht, wie er ortstypisch ist.

Dazu sind Vor- und Rücksprünge von min. 1m Tiefe und einem maximalen Abstand von 12m in der Sichtlinie zu erzeugen.

Runde oder gewölbte Fassadenformen dürfen nur in untergeordneten Bauelementen (Eingang / Treppenanlagen) vorgesehen werden. Diese sind an Hauptrichtungswechseln (Außenecken) unzulässig.

Turmbildungen, auch bei Aufzügen, sind nicht zulässig.

Vertikale Glasgliederungen sind nicht zulässig.

2. Dachgestaltung (§ 74(1)1 LBO)

2.1 Dachneigungen

Es sind als Hauptdächer Steildächer mit einer Dachneigung zwischen 38 und 45 Grad vorzusehen. Die Firstausrichtung ist dem Planteil zu entnehmen.

In untergeordneten Gliederungselementen können begrünte Flachdächer vorgesehen werden.

2.2 Dachformen

Dachterrassen sind in die Dächer als Loggien zu integrieren. Bei Erreichen der maximalen Baudichte wird zusätzliche Fläche versiegelt. Hierfür sind im Bereich der neu zu errichtenden

Gebäude deshalb begrünte Dächer nachzuweisen. Die Substratstärke muss mindestens 25cm betragen.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig.

2.4 Dachmaterial

Es sind Dachziegel in gemischter Farbgebung in RAL 3005, 3007, 3009, 3011, 8016, 8017 und 8019 zulässig.

Die abgesetzten Gebäudegliederungen aus Ziff. II (3) 1.1. sind jeweils mit einer anderen Farbe zu versehen.

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

(§ 74(1)3 LBO)

3.1 Unbebaute Flächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen. Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten 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 Müllbehälteraufstellflächen

Müllaufstellflächen 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. 1,0 m Höhe – zulässig.

Tote Einfriedungen sind bis max. 2,00 m zulässig.

Einfriedungen in Form von Mauern sind nicht zulässig.

Holzzäune dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Maschendrahtzäune nur dann zulässig, wenn sie in Hecken eingebunden sind.

Betonmauern und Betonstützelemente sind dauerhaft flächig zu begrünen.

3.4 Stützmauern

Stützmauern sind Mauern, die keinem anderen Zweck als der Hangsicherung dienen.

Sichtbare Stützmauern sollen möglichst als Trockenmauern ausgeführt werden.

Gehen diese Mauern in Konstruktionswände der baulichen Anlagen über so sind diese artgleich zu verblenden.

3.5. Außenantennen (§ 74(1)4 LBO)

Parabolantennen sind nicht zulässig.

3.6. Freileitungen (§ 74(1)5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

4. Werbeanlagen §74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen, mit Ausnahme der Gasthof-/ Hotelbeschilderung, sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

5. Stellplätze § 74 (1) Nr. 3 LBO

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Die Befestigungen der Parkplatzflächen sind, um die Flächenversiegelung zu reduzieren, wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasenpflaster). Stellplatzflächen, Abfallboxen etc. sind durch geeignete Bepflanzungen einzugrünen.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze orientiert sich an der VwV Stellplätze und wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

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

Kreis: Ludwigsburg
Stadt: Sachsenheim
Gemarkung: Ochsenbach



Maßstab 1:500 (1 cm : 5.00 m)

Stand ALK: 14.01.2013

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Güglinger Straße“ § 13 a Innenverdichtung

Sachsenheim, den 24.09.2013

Maßstab 1:500

Für die Bearbeitung, die Übereinstimmung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster sowie die Richtigkeit der nachrichtlich übernommenen Festsetzungen:

Gunter Albert
Techn. Beigeordneter

ausgearbeitet: Sachsenheim, den

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2010 (GBl. S. 416)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	(§ 13a BauGB)	: am	01.10.2013
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§2 Abs. 1 BauGB)	: am	02.10.2013
Billigung des Planentwurfs		: am	01.10.2013
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§3 Abs. 2 BauGB)	: am	01.10.2013
Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	(§3 Abs. 2 BauGB)	: am	02.10.2013
Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§3 Abs. 2 BauGB §4 Abs. 2 BauGB)	: vom : bis	07.10.2013 07.11.2013
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung	(§10 Abs. 1 BauGB)	: am	05.12.2013
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften)	(§10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO)	: am	28.02.2014

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Bauvorschriften und Bebauungspläne außer Kraft.

Ausgefertigt

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom 05.12.2013 überein.

Sachsenheim, den 28.02.2014

.....
Horst Fiedler
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

gemäß § 2 PlanZV

A

Art der baulichen Nutzung	maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

Nutzungsschablone (Füllschema)

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO



Mischgebiet § 6 BauNVO

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

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

2,4

Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO

II maximale Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

Bauweise § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche

o offene Bauweise § 22 BauNVO

a abweichende Bauweise § 22 BauNVO



Baugrenze § 23 BauNVO

DN_{max} maximale Dachneigung (Altgrad) § 9(1)2 BauGB in Verb. § 74 (1) 1 LBO



Vorgabe, primäre Firstrichtung



Trennlinie unterschiedlicher Ausbaugrade (Nutzungstrennlinie)

Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB, §§ 12, 23 (5) BauNVO



Flächen für Stellplätze

Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche



Gehwegfläche /Rad-Gehweg öffentlich

Grünflächen

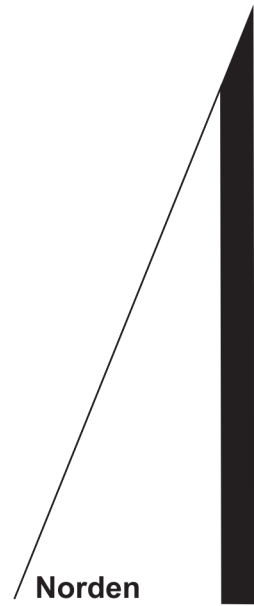
§ 9 (1) 15 BauGB



private Grünfläche



öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün



Pflanzgebote und Pflanzbindungen

§ 9 (1) 25 BauGB



Ersatzpflicht bei Eingriff für Einzelbäume

9 (1) 25a BauGB



Pfg, Bestandschutzfestsetzung Erhaltungspflicht für Hecken und Sträucher

Örtliche Bauvorschriften und sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 (7) BauGB

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (6) BauGB



vorhandene Grundstücksgrenze



Flurstücksnummer



bestehende Höhenlinien



vorhandene Bebauung



Zaun



Graben mit Böschung