

Landkreis Ludwigsburg
Stadt Sachsenheim
Gemarkung Spielberg



Bebauungsplan „Sulzbrunnen“

Stand 18.10.2004

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen und Baulinien innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.

TEXTTEIL:

A) RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 1 und 10 BauGB i.d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. IS 2141)
- Baunutzungsverordnung i.d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS 132)
- § 74 der Landesbauordnung für Baden- Württemberg i.d. Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d. Fassung vom 03.10.1983 (GBl.S. 578 Ber. S. 720)
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. IS. 58)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Darstellung im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. BauGB, BauNVO)

1. Bauliche Nutzung
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. sonstige Gewerbebetriebe

Nutzungen, die über die dörfliche Struktur hinausgehen, sind gesondert genehmigungspflichtig.

Nicht zulässig sind § 6 Abs. Ziffern 3 und 5-8 BauNVO sowie § 6 Abs. 3 BauNVO.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 – 21a BauNVO) nach Planeinschrieb als Höchstgrenze
2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)
jeweils nach Planeinschrieb:
 - 2.1 Offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO
 - 2.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser
 - 2.3 Es wird empfohlen auf jedem Grundstück eine Zisterne zur Regenwassernutzung anzulegen. (Fassungsvermögen 5-10 m³)
 - 2.4 Abwasser und Regenwasser müssen auf dem Baugrundstück getrennt gesammelt und abgeleitet werden.
 - 2.5 Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.
 - 2.6 Die vier nördlichsten Bauplätze (8 – 11) können mit ökologischen Sonderformen bebaut werden; hier wird eine besonders hochwertige Einbindung in die Landschaft erwartet. Falls Sonderbauformen geplant sind, sind diese im Rahmen einer Bauvoranfrage mit der Verwaltung abzustimmen.
 3. Stellung der baulichen Anlagen und Nutzung der nicht überbaubaren Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
jeweils nach Planeinschrieb:
 - 3.1 Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirstrichtungen sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen (Nebenfirst senkrecht zum Hauptfirst). Dies gilt auch für Garagengebäude.
 4. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 4.1 Garagen
Der Stauraum vor der Garage, gemessen von Garagentor bis Grundstücksgrenze, muß mind. 5,0 m betragen. Stauräume, die breiter als 4,5 m sind, gelten zusätzlich zur Zufahrt als eine notwendige Stellplatzeinheit. Dies gilt nur für Einzelgaragen.
 5. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO)
 - 5.1 Hauptgebäude
Die mittlere Geländehöhe –m.G. – (aus den Geb.-Ecken) ist maßgebend. In topographisch begründeten Fällen sind Abweichungen bis +/- 0,3 m als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.
 - 5.1.1 Für die Trauf- und Firsthöhen gelten die Einschriebe im Lageplan.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
jeweils nach Eintrag im Lageplan, zeichnerischer Teil
7. Pflanzbindung und Pflanzgebot
- 7.1 möglichst zu erhaltende Bäume gemäß Planeintrag
- 7.2 Die entsprechenden Bestimmungen des württembergischen Nachbarrechts werden bezüglich der Pflanzgebote und Vorschläge des Grünordnungsplanes außer Kraft gesetzt.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
jeweils nach Planeinschrieb
- 1.1 SD = Satteldächer
Pulldächer, Flachdächer sowie Walmdächer sind nicht zugelassen.
Dachaufbauten sind erwünscht (entsprechend der jeweils geltenden LBO).
Sie dürfen jedoch max. 50% der vorhandenen Dachlänge entlang der Traufseite betragen. Der Abstand von der Giebelwand bis zum Dachaufbau muß mindestens 1,5 m betragen. Sie dürfen nicht aus Aluminium oder Glas bestehen, eine Eindeckung mit Ziegeln ist erforderlich.
- 1.2 Garagen sind mit der gleichen Dachneigung (SD mit gleicher Ziegeleindeckung) wie die Hauptgebäude oder mit begrüntem Flachdach auszuführen.
2. Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.1 Die Dachdeckungen der Dächer sind mit Ziegeln nur in rotbraunen bis braunen Farbtönen und nur aus nicht glänzenden Materialien zulässig.
- 2.2 Sonnenkollektoren sind erwünscht. Der Wasserspeicher ist auf der Dachfläche nicht zulässig.
3. Wandflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.1 Die Gebäude sind zu verputzen und mit gedeckten, erdgebundenen Farben zu streichen. Sichtmauerwerk aus örtlichem Naturstein ist ebenso zugelassen.
Zur Gliederung der Fassade können Teilflächen mit naturfarbenen Holzschalungen verblendet werden.
Sichtbetonflächen sind nur bei untergeordneten Bauteilen zulässig und als Strukturbeton auszuführen.
- 3.2 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind hinsichtlich ihrer Wandflächen gestalterisch aufeinander abzustimmen.

4. Freileitungen
 - 4.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
5. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen (Abstand 0,5 m), Wege und Plätze sind nur als Sockelmauern (Natursteinmauern) bis 0,50 m mit dahinter liegenden einheimischen Hecken zulässig. Die gesamte Höhe der Einfriedung (Sockel und Hecke) darf ab Straßen- oder Gehweghöhe 1,50 m nicht überschreiten.
6. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Die öffentlichen und privaten Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder Pflastersteinen zu belegen. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein.
7. Geländegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit § 2 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - 7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken dürfen, vom vorhandenen Gelände gemessen, nur max. +/- 0,80 m abweichen. Entlang der Strombergstraße kann dieses Maß in Abstimmung mit der Gemeinde erhöht werden (z.B. Straßendammbereich)
 - 7.2 Der Höhenunterschied zwischen vorhandenem und geplantem Gelände darf an der Grenze zum Nachbargrundstück 0,60 m nicht überschreiten.
 - 7.3 Für im Zusammenhang mit dem Straßenbau erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen können größere Abweichungen zugelassen werden.
8. Die Eingrünung / Bepflanzung hat mit einheimischen Gewächsen zu erfolgen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).
9. Stellplatzverpflichtung
Die Stellplatzverpflichtung ergibt sich aus § 37 LBO.
10. Gerätehütten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Nebenanlagen zur Nutzung als Gerätehütten sind bis maximal 20 m³ zulässig, wobei sich Material, Dachform, Dachneigung und Dachfarbe dem Hauptgebäude anzupassen haben. Es dürfen nur natürliche Materialien verwendet werden.
11. Beleuchtungsmaste, Schaltschränke, Fundamente
Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Aufgrabungen sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Höhe und Breite zu dulden.

III) Hinweise

1. **Bodendenkmale**

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

2. **Bodenschutz**

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

3. Ökologisches Bauen

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

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.

5. 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.

Stand 18.10.2004

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschuß	§ 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht	am
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	§ 3 Abs. 1 BauGB öffentlich gekannt gemacht durchgeführt: vom bis	am
Entwurfsbeschuß	§ 3 Abs. 2 BauGB Öffentlich gekannt gemacht Öffentlich ausgelegt vom bis	am
Satzungsbeschuß	§ 10 BauGB	am
Anzeige	§ 11 BauGB und § 73 LBO Erlaß des Regierungs- Präsidiums Stuttgart vom AZ.:	
Bekanntmachung / in Kraft getreten	§ 12 BauGB	am

gefertigt: zur Beurkundung

Sachsenheim, den

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan „Sulzbrunnen“ in 74343 Sachsenheim-Spielberg
(nach §9 Abs. 8 BauGB)

Die Gemeinde Sachsenheim hat auf der Suche nach Flächen für Wohnungsbau, und nachdem auch Interesse von den Eigentümern angemeldet wurde, beschlossen, den Bereich nördlich der Sulzbrunnenstraße in Spielberg in einem Bebauungsplanverfahren städtebaulich neu zu gliedern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan des Ingenieurbüros Klaus Wieland, Wiesenstr. 24 in 74343 Sachsenheim, vom 18.10.2004 und ist im wesentlichen wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten:	durch Teilflächen der Flurstücke 707, 708, 709, 710
Im Südwesten:	durch die bestehende Bebauung entlang der Weinbergstraße
Im Nordosten:	durch die Flurstücke 712, 711, 697, 698, 699
Im Südosten:	durch die Sulzbrunnenstraße

Dieser Bereich ist zum größten Teil auch im Flächennutzungsplan 1. Fortschreibung vom 30.06.1994 als Siedlungsgebiet ausgewiesen.

Als Ergänzung zur dörflichen Struktur des bestehenden Ortes und auf Wunsch der Eigentümer wird das neue Baugebiet als MI = Mischgebiet ausgewiesen. Um den inzwischen ausgereiften alternativen Bauformen gerecht zu werden, sind im nördl. Bereich Sonderbauformen (z.B. Erdhaus) zulässig.

Feste Brennstoffe in Form von Kohle und Braunkohle sind nicht zulässig. Holz als Brennstoff ist zulässig für Zusatzbrennstellen wie offene Kamine, Kaminöfen, Kachelöfen. Als Primärheizung wird Holz auch zugelassen, wenn Heizkessel des neuesten technischen Standards mit Pufferspeicher verwendet werden. Begründet wird diese Festlegung mit der waldreichen ländlichen Struktur von Spielberg und aktuellen ökologischen Untersuchungen, die eine intensivere Nutzung dieses nachwachsenden Rohstoffes befürworten.

Die Verkehrserschließung ist durch die obere und untere Strombergstraße gesichert. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze müssen auf den jeweiligen Grundstücken hergestellt werden.

Ortschaftsrat und Gemeinderat haben dem städtebaulichen Entwurf bereits zugestimmt.

Aufgestellt:

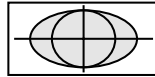
Sachsenheim, den

gez. Wieland

Anerkannt:

Sachsenheim, den

gez. F i e d l e r
Bürgermeister



Bebauungsplan und Erschließungsplanung " **SULZBRUNNEN**"
 Stadt **Sachsenheim** Gemarkung **Spielberg**

FLÄCHENVERZEICHNIS

Ebene	Plan	interne Flurst.-Nr.	Platz - Nr.	Fläche (m ²) gerundet	Fläche (m ²) ungerundet	Bemerkung
1312	1	22	2	480	480,3193	
		24	3	470	470,3742	
		26	4	462	461,9792	
		27	5	445	445,0801	
		25	6	429	429,0865	
		23	7	537	537,4227	
		28	8	515	514,5331	
		29	9	545	545,1927	
		30	10	623	623,0311	
		31	11	401	400,8208	
		32	12	468	468,4175	
		14	13	648	647,6742	
		15	14	619	618,6390	
		16	15	618	618,1719	
		17	16	402	402,3033	
		18	17	620	619,6163	
		19	18	350	350,1907	
		20	19	352	352,2227	
		21	20	370	369,5105	
		13 + 135	24	2101	2100,7016	Straßenfläche
		34	25	65 + 1	65,4595	Grünfläche
		33	26	544	544,0109	Feldweg
		136	27	452	451,7311	
		140	28	462	461,7568	
		137	29	573	573,3983	
		5	30	572	572,2897	
		132	31	183	183,3614	Grünfläche
		8	32	523 + 1	523,4790	
		141	33	434	434,3094	
		142	34	101	101,3706	

Anzahl 30	Σ 15 366 m ²	15 366,4542
-----------	-------------------------	-------------

Sachsenheim, 18.10.2004

K. Wieland