

Landkreis: Ludwigsburg  
Stadt: Sachenheim  
Gemarkung: Großsachenheim

# Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

## Kraichertsweg, Änderung

Maßstab 1: 1000

**ENTWURF**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 320200761



**Vermessung · Stadtplanung**

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

**Büro Fellbach**

Hintere Straße 18, 70734 Fellbach

Tel.: 0711 / 95 79 59 - 0, Fax: - 30

fellbach@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Fellbach, den 21.07.2021/17.11.2022

### Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	09.12.2021
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	09.12.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	27.12.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	27.12.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) von 03.01.2022	bis	11.02.2022
Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	08.12.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	.....
Erneute öffentl. Auslegung (§ 3 (2) BauGB) von .....	bis	.....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	.....

Ausgefertigt: Sachenheim, den .....

Holger Albrich, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB) am .....

Zur Beurkundung:

Holger Albrich, Bürgermeister

# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. Bebauungsplan „Kraichertsweg, Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

**Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO**

Zulässig sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 1 – 6 BauNVO.

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zulässig. Sonstige Randsortimente (= alle übrigen Sortimente) sind auf max. 10% der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs zulässig. Als nahversorgungsrelevant gelten Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel.

Anlagen nach § 6 (2) Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO – Tankstellen und Vergnügungsstätten – sind gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig.

Die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO (weitere Vergnügungsstätten) werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

siehe Planeinschrieb

#### a) Grundflächenzahl (GRZ)

Mit den in § 19 (4) Satz 1 genannten Anlagen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis maximal 0,9 zulässig (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

#### b) Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung des höchsten Gebäudepunkts (HGP) begrenzt. Maßgeblich ist der höchste Punkt des Daches (Dachfirst bzw. Oberkante Dachhaut/Attika). Die zulässige Gebäudehöhe darf mit technisch bedingten Aufbauten um bis zu 1,2 m überschritten werden.

### 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Höhenlage baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) in Normalnullhöhe nach oben begrenzt. Abweichungen von  $\neq$  30 cm sind zulässig.

### 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise (a). Zugelassen sind Einzelhäuser bis zu einer Länge von 85 m und mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.

## **1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

## **1.6 Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

- a) Offene Stellplätze sind allgemein auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- b) Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Gebäude zur Bereitstellung bzw. Sammlung von Einkaufswagen sowie Überdachungen von Müllbehälterstellflächen, Fahrradständern und technischen Anlagen.

## **1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- a) Die Befestigung von Stellplätzen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster, Schotterrasen oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig. LKW-Standplätze sind flüssigkeitsdicht auszuführen.
- b) Unbelasteter Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen. Verdichtete Bodenbereiche sind nach Abschluss der Baumaßnahmen gemäß DIN 18915 „Bodenarbeiten“ wirkungsvoll zu lockern. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu ergreifen.
- c) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- d) Die nicht überbauten und für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu pflegen.
- e) Dachflächen, die nicht als Terrassen oder Spielflächen genutzt werden sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind technische Dachaufbauten und Lichtkuppeln sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.
- f) Der Abriss des Gebäudes und die Entnahme von Gehölzen sind in Anlehnung an § 39 BNatSchG und unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten sowie der sommerlichen Aktivitätszeiten der Fledermäuse auf die Zeit von November bis Februar beschränkt (vgl. Anlage 1 der Begründung, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Nr. 4.2, V2).

## **1.8 Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

### **Passive Lärmschutzmaßnahmen:**

Auf die Fläche entlang der L 1141, der Oberriexinger Straße, sind besondere Vorkehrungen gegen Verkehrslärm notwendig. Im Baugenehmigungs- und im Kenntnisgabeverfahren ist nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 eingehalten werden. Die Flächen sind dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen.

## **1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

- a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen, in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).
- b) Straßenböschungen: Höhenunterschied, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge 1:1,5 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

## **1.10 Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

- a) Pflanzgebot Einzelbäume (Pfg/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Baum sind 5 m<sup>2</sup> unbefestigte Fläche vorzusehen. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 5 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend. Folgende Baumarten werden dieser Forderung gerecht:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Waldkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Holzbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

(Auf Anregung des Landratsamts Ludwigsburg entfallen Rosskastanie, Roteiche und Walnuss)

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden.

b) Pflanzgebot Gehölze (Pfg 1):

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Gehölze zu pflanzen. Die Pflanzen müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:

Sträucher:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weißdorn, eingriffelig	<i>Crataegus monogyna</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i> L.
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i> L.
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Felsenkirsche	<i>Prunus mahaleb</i> L.
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i> L.
Kartoffel-Rose	<i>Rosa rugosa</i> Thunb.
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Korbweide	<i>Salix minimalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i> L.
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i> L.
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i> L.

(Auf Anregung des Landratsamts Ludwigsburg entfallen Sanddorn und Berg-Johannisbeere)

Die Arten der Ziffer 1.10 a) können ebenfalls verwendet werden.

- d) Mit dem Bauantrag ist zugleich ein Pflanzplan einzureichen. Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlussabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Gemeinde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

**Hinweise:**

- a) Im Plangebiet sind umfangreiche jungsteinzeitliche Siedlungsreste bekannt. Ein Teil der Flächen, insbesondere in den benachbarten Bereichen, sind als Nr. 3 und 5, "Hirtenwiesen, Kraichertsweg, Semmeläcker", in die Liste der archäologischen Kulturdenkmale eingetragen.

Werden bei Baumaßnahmen weitere unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

- b) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.

- c) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (1) und (6) WG).

- d) Auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- e) Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die § 4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Im gesamten Plangebiet ist mit geringen Grundwasserflurabständen zu rechnen. Es werden deshalb objektbezogene Grundwassererkundungen empfohlen.

- f) Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen.

- g) Bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelneester, Fledermausquartiere, Mulch bewohnende Käfer oder Eidechsenvorkommen) beeinträchtigt werden.

- h) Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung und Pflanzenschutzmittel oder Lärm, entstehen, die zu dulden sind.

## 2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kraichertsweg, Änderung“

### 2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: entsprechend Planeintrag. Es sind ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung (DN) von maximal 5° zulässig. Die Festsetzung 1.7 e) (Dachbegrünung) ist zu beachten.
- b) Fassadengestaltung: grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbtöne sind nicht zulässig.
- c) Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen. Diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

### 2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig. Sie dürfen den festgesetzten höchsten Gebäudepunkt nicht überragen. Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auf dem Baugrundstück zusätzlich maximal zwei (2) freistehende Werbeanlagen zulässig. Ihre Abmessungen dürfen eine Höhe von 7,5 m über dem hergestellten Gelände und eine Breite von 2,5 m (Ansichtsfläche) nicht überschreiten.

### 2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- a) Lebende Einfriedungen (Sträucher und Hecken) sind ohne Stützhilfe oder mit innenliegenden Spanndrähten und Knüpfdrahtzäunen zulässig. Die Pflanzen sind so zu platzieren, dass sie in ausgewachsenem Zustand das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.
- b) Entlang den öffentlichen Flächen sind tote Einfriedungen nur zulässig, wenn sie mindestens 0,5 m abgerückt und durch Bepflanzung verdeckt sind.

### 2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsfreileitungen.