



### Planzeichenerklärung

gemäß § 2 PlanZV

#### Nutzungsschablone (Füllschema)

A	WA	II	THmax / FHmax / GBH max: siehe Textteil
	0,4	---	
	a ED	GD 10 - 25°	

Art der baulichen Nutzung	Geschossigkeit maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

#### Rechtsverfahren

Abgrenzung unterschiedlicher Rechtsverfahren § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet gem. Textteil § 4 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen: Nutzungsschablone, Stellung baulicher Anlagen §§ 1 (4), 16 (5) BauNVO

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

THmax Traufhöhe als Höchstmaß §§ 16 (2), 18 BauNVO

FHmax Firsthöhe als Höchstmaß §§ 16 (2), 18 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

240,5 Bezugshöhe über NN § 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB

I Eingeschossigkeit als Höchstmaß § 16 (2) BauNVO

II Zweigeschossigkeit als Höchstmaß § 16 (2) BauNVO

II zwingende Zweigeschossigkeit § 16 (2) BauNVO

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

a abweichende Bauweise § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

Stellung baulicher Anlagen Firststrichungen (Gebäudehauptstrichungen) siehe Textteil § 9 (1) 2 BauGB

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO

Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB

Ga Flächen für Garagen § 9 (1) 11 BauGB

Verkehrflächen § 9 (1) 11 BauGB

Gehwegfläche/Schrammbord/Rad-Gehweg

P Öffentliche Parkfläche

V Verkehrsgrün

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehr

landwirtschaftlicher Weg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ver- und Entsorgung § 9 (1) 12, 14 BauGB

Zweckbestimmung Mülleierauffstellfläche (siehe Textteil) § 9 (1) 14 BauGB

Zweckbestimmung Elektrizität § 9 (1) 12 BauGB

Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Spielplatz

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) 21 BauGB

Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers

Pflanzgebote § 9 (1) 25 BauGB

Pfg, Pflanzgebot für Einzelbäume 9 (1) 25a BauGB

Örtliche Bauvorschriften und sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

GD geneigtes Dach § 74 (1) 1 LBO

SD, vSD Satteldach, versetztes Satteldach § 74 (1) 1 LBO

FD Flachdach § 74 (1) 1 LBO

DNmax maximale Dachneigung (Altgrad) § 74 (1) 1 LBO

10° Dachneigung (Altgrad) § 74 (1) 1 LBO

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BauGB

- vorhandene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- bestehende Höhenangaben
- vorhandene Bebauung
- projektierte Grundstücksgrenze (unverbindlicher Neuordnungsvorschlag)
- Landschaftsschutzgebiet: Neuabgrenzung nach Verordnung vom 20.08.2019
- geplante Straßenhöhen

### Übersichtskarte



Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW

Kreis: Ludwigsburg  
Gemeinde: Sersheim

KMB

KMB PLAN I WERK I STADT I GMBH  
Architekt, Stadtplanung, Innenarchitektur, Raumplanung, Landschaftsarchitektur, Gartengestaltung, Städtebauplanung, Städtebauentwicklung  
Bismarckstr. 21  
71838 Ludwigsburg  
Telefon 07141 44310  
Telefax 07141 44314  
mailto:kmb@kmb-stadt.de

### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Schöllbrunnen"

Projekt: 2031 Maßstab 1 : 500 1 cm = 5 m  
Ludwigsburg, den 27.09.2019

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

KMB PLAN I WERK I STADT I GMBH

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baumutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 359), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss, Billigung des Planentwurfs	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	: am 12.04.2018
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	: am 12.04.2018
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	: am 18.04.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	: vom 28.04.2018 bis 28.05.2018
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§ 4 Abs. 2 BauGB)	: mit Schreiben vom 25.04.2018
Beschluss über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§ 4a Abs. 3 LV.m. § 3 Abs. 2 BauGB)	: am 20.09.2018
Örtliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	: am 20.09.2018
erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 4a Abs. 3 LV.m. § 3 Abs. 2 BauGB)	: vom 04.10.2018 bis 10.10.2018
erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§ 4 Abs. 2 BauGB)	: mit Schreiben vom 25.09.2018
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung	(§ 10 Abs. 1 BauGB)	: am 27.09.2019
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften)	(§ 10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO)	: am 03.10.2019

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 27.09.2019 überein.

Sersheim, den 03.10.2019

Bürgermeister

KREIS: LUDWIGSBURG  
GEMEINDE: SERSHEIM

K M B



# *BEGRÜNDUNG*

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

## ***„Schöllbrunnen“***

*nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)*

Ludwigsburg, den 27.09.2019

Bearbeiter/in: S. Hübner

Projekt: 2031



**INHALT:**

<b>1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
2.1 Anlass und Ziel der Planung .....	3
2.2 Landes- und Regionalplanung .....	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse .....	4
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	4
2.6 Rechtsverfahren.....	4
<b>3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>5</b>
3.1 Lage des Plangebiets .....	5
3.2 Eigentumsverhältnisse .....	5
3.3 Vorhandene Nutzung .....	5
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung .....	5
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	5
<b>4. Planinhalt.....</b>	<b>5</b>
4.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	5
4.2 Art der baulichen Nutzung .....	6
4.3 Maß der baulichen Nutzung .....	6
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	7
4.5 Nebenanlagen, Garagen.....	7
4.6 Verkehrserschließung .....	7
4.7 Flächen zur Ver- und Entsorgung .....	7
4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzgebote und Pflanzbindungen .....	8
4.10 Pflanzgebot .....	8
4.11 Örtliche Bauvorschriften.....	8
<b>5. Flächenbilanz .....</b>	<b>9</b>
<b>6. Umweltbelange.....</b>	<b>10</b>
6.1 Schutzgüter .....	10
6.2 Artenschutz .....	11
<b>7. Planverwirklichung .....</b>	<b>11</b>



## 1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

- 2850/7, 6296, 6298, 6299, 6300
- Teilbereiche der Grundstücke 6225, 6297, 6301

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

## 2. **ALLGEMEINES**

### 2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Aufgrund der hohen Nachfrage an Bauland für Wohngebiete, beabsichtigt die Gemeinde Sersheim, die vorhandene Wohnbebauung zu erweitern. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 0,93 ha.

Bei Sersheim handelt es sich um eine Gemeinde im Siedlungsbereich. Nach den Vorgaben des Regionalplans soll insbesondere in diesen Gemeinden die Bevölkerungsentwicklung konzentriert werden.

Auch die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes zeigt, dass die Bevölkerungszahl in Sersheim in den nächsten Jahren weiter ansteigt (2018: 6.139 Einwohner, 2035: 6.557 Einwohner).

Zudem ist eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen zu verzeichnen. Die Gemeinde führt eine Bauplatzinteressentenliste auf der derzeit 160 Personen aufgeführt sind. Zudem liegt eine Liste mit 42 Interessenten für Mietwohnungen vor. Dies zeigt, dass in Sersheim durchaus ein Bedarf an der Schaffung neuen Wohnraumes vorhanden ist.

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren die Innenentwicklung in besonderem Maß vorangetrieben. Aus diesem Grund sind verfügbare Brachflächen und Nachverdichtungsmaßnahmen weitestgehend ausgenutzt und abgeschlossen.

Aufgrund dessen ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen unumgänglich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Sersheim die Möglichkeit, Bauland bereit zu stellen und die damit verbundene Deckung des Bedarfs an Wohnraum in der Region Stuttgart sicher zu stellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie dessen Festsetzungen entsprechen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche soziale, wirtschaftliche und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt.

### 2.2 **Landes- und Regionalplanung**

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches teilweise als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet, teilweise als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Ein Teil der Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und im Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

### 2.3 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, Fortschreibung 2020 (rechtswirksam seit dem 03.04.2014) des Gemeindeverwaltungsverbandes Vaihingen/Enz, ist das Flurstück 2850/7 als gemischte Baufläche, die übrigen Flurstücke als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.



Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplan abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der Flächennutzungsplan wird bei der Flächennutzungsplanfortschreibung im Wege der Berichtigung angepasst.

#### **2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Innerhalb des Planbereichs bestehen bislang keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

#### **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die hohe Nachfrage in der Region Stuttgart erfordert die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen. Im derzeit rechtskräftigen FNP ist das Gebiet „Vogelsang“ als Fläche für Wohnbau ausgewiesen und derzeit noch nicht entwickelt. Allerdings handelt es sich bei diesem Gebiet um hochwertige landwirtschaftliche Ackerflächen, weshalb die Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „Schöllbrunnen“, mit weniger bedeutsamen Böden, bevorzugt wurde.

#### **2.6 Rechtsverfahren**

Für den bereits bebauten Bereich des Plangebietes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Für die übrigen Flächen erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (siehe Abgrenzung im Planteil).

Bei dem nordwestlichen Teilbereich handelt es sich um eine Fläche im Innenbereich, welche bereits mit einem Wohnhaus bebaut ist. Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs.6 Nr. 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt. Somit wird der Bebauungsplan für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt.

Bei einer zulässigen Überbauung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,4 ergibt sich eine Fläche von ca. 353 m<sup>2</sup>. Somit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs.2 BauNVO innerhalb der nach § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>.

Bei einer zulässigen Überbauung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,4 ergibt sich für das übrige Plangebiet eine Fläche von ca. 2.610 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der Begründung von Wohnnutzung, die benachbarten im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließenden Flächen sowie einer Grundfläche von unter 10.000 m<sup>2</sup> erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes der übrigen Flächen nach § 13b BauGB und wird somit im beschleunigten Verfahren gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durchgeführt.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG für sonstige Gebiete in denen ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche als 20.000 m<sup>2</sup> handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Hinweise auf „Störfallbetriebe“ und es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) vor.

In dem „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden.



### **3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

#### **3.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Sersheim. Es liegt nordöstlich der Unterriexinger Straße. Nordwestlich des Plangebietes sowie auf der gegenüberliegenden Seite der Unterriexinger Straße grenzt eine Wohnbebauung an das Plangebiet. Die nordöstlich und südöstlich angrenzenden Flächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet und sind als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Diese Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Bei den Flächen entlang des Schöllbrunnens handelt es sich um ökologisch äußerst hochwertige Flächen. Daher wird auf die Einbeziehung dieser Flächen in das Plangebiet verzichtet. Lediglich im südöstlichen Teilbereich wird in das Landschaftsschutzgebiet eingegriffen. Die Flächen zwischen dem Schöllbrunnen und der Bebauung werden als Nasswiesen erhalten und entsprechend der Gewässerrandlage ökologisch aufgewertet. Die Flächen befinden sich bereits teilweise im Eigentum der Gemeinde. In einer Vorabstimmung mit dem Landratsamt wurde eine Befreiungsmöglichkeit in Aussicht gestellt. Der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet sowie in das Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege lässt sich dadurch begründen, dass nur so eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Abgrenzung des Plangebietes erfolgen kann. Außerdem soll durch die Bebauung des Gebietes eine Arrondierung des Ortsrandes und eine abschließende Ausformung erfolgen.

#### **3.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Plangebiets befinden vollständig im Eigentum der Gemeinde.

#### **3.3 Vorhandene Nutzung**

Bei den Flächen innerhalb des Plangebietes handelt es sich um intensiv genutzte Grünlandflächen und Gartenanlagen.

#### **3.4 Vorhandene Verkehrserschließung**

Das Plangebiet kann über die vorhandene Unterriexinger Straße erschlossen, bzw. an diese Straße angeschlossen werden.

#### **3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den angrenzenden öffentlichen Flächen vorhanden.

### **4. PLANINHALT**

#### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Es ist vorgesehen, die vorhandene Bebauung zu erweitern und hierdurch den Ortsrand an dieser Stelle abzurunden. Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an der umgebenden Bebauung.

Der Bebauungsplan soll die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern ermöglichen. Wohnbauflächen mit dem Schwerpunkt des Geschosswohnungsbaues werden derzeit an andere Stelle in Sersheim realisiert.

In der Häuserreihe entlang der Unterriexinger Straße sind Häuser mit geneigtem Dach zulässig. Entlang der freien Landschaft sind nur eingeschossige Häuser mit Satteldach zugelassen. Für die dazwischenliegende Bebauung sind sowohl Sattel- als auch geneigte Dächer zulässig.



Mit diesen Festsetzungen soll eine Wohnbebauung geschaffen werden, mit der ein harmonischer städtebaulicher Auftakt zwischen der freien Landschaft und den Siedlungskörpern entsteht.

Durch die Erschließung über Stichstraßen wird der Anteil der Verkehrsflächen möglichst gering gehalten und zudem wird ein hohes Verkehrsaufkommen innerhalb des Wohngebiets vermieden.

Die Abrundung des Ortsrandes entspricht dem Ziel der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

#### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Flächen im Plangebiet werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Neben Wohngebäuden sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig, da diese aufgrund des verursachenden erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr sowie des erhöhten Lärmpegels mit der Hauptnutzung „Wohnen“ nicht verträglich sind. Somit ist sichergestellt, dass der Schwerpunkt der Entwicklung auf der Schaffung von Wohnraum liegt.

Aufgrund dessen sind auch die Ausnahmen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Zudem ist bei Tankstellen mit einer Geruchsbelästigung zu rechnen, was den Ausschluss zusätzlich begründet.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl. Im Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die maximalen Trauf- und Firsthöhen, die in m über einer Bezugshöhe festgesetzt werden, bestimmt.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da über die Festsetzung der Grundfläche sowie vor allem über die Reglementierung der Gebäudehöhen die Kubatur der Bebauung hinreichend begrenzt wird.

##### *4.3.1 Grundflächenzahl*

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO.

Als Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,6 ist nur für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen zulässig.

##### *4.3.2 Höhenlage*

Für die Höhengestaltung werden im Bebauungsplan Bezugshöhen, bezogen auf NN festgesetzt. Diese Höhen gelten am Ort des Eintrags, dazwischenliegende Bezugshöhen, für die Festlegung der Gebäudehöhen, sind entsprechend zu interpolieren. Die eingetragenen Bezugshöhen orientieren sich an den festzusetzenden Straßenhöhen sowie der vorhandenen Topografie. Somit wird sichergestellt, dass eine eindeutige Festsetzung zur Höhenentwicklung der einzelnen Bauformen, unter Berücksichtigung der Topografie und der Straßenhöhen, erfolgt.

##### *4.3.3 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse*



Die festgelegte Trauf- und Firsthöhenhöhen variieren je nach zulässiger Dachform und Dachneigung. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nehmen von der Unterriexinger Straße hin zur freien Landschaft ab. Durch die Festlegung der Höhen bzw. der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird ein harmonischer Übergang von der bestehenden zur neuen Bebauung und von dieser zur freien Landschaft geschaffen.

#### **4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen. Im gesamten Plangebiet sind relativ großzügig bemessene, zusammenhängende Baufenster geplant. Die Baufenster wurden so gestaltet, dass zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen entstehen. Hierdurch können flexible Grundstücksaufteilungen angeboten werden.

Innerhalb dieser Baufenster sind offene Bauweisen vorgesehen. Durch die Längenbegrenzungen in Form einer abweichenden Bauweise wird sichergestellt, dass innerhalb dieser großzügig bemessenen Baufenster keine zu langen Baukörper entstehen.

Um eine großzügige Gestaltung und eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen sind Kellerabgänge, Dachüberstände und Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zudem soll hierdurch der Einreichung von Befreiungsanträgen entgegen gewirkt werden.

Durch die Festlegung der Firstrichtung wird die Ausrichtung der Bebauung entlang der Unterriexinger Straße beibehalten.

#### **4.5 Nebenanlagen, Garagen**

##### *4.5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze*

Im Großteil des Plangebietes wird auf die Ausweisung besonderer Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze verzichtet, da diese innerhalb der großzügig bemessenen Baufenster Platz finden. Lediglich südöstlich des Feldweges, welcher eine Verlängerung der Stichstraße bildet, wurde ein Garagenbaufenster ausgewiesen, um hier eine optimale Zufahrt zur Garage zu ermöglichen. Darüber hinaus sind nicht überdachte Stellplätze im Anschluss an befahrbare öffentliche Verkehrsflächen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### *4.5.2 Nebenanlagen*

Der Standort von Nebenanlagen ist innerhalb der Baugrundstücke frei wählbar, da er auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen ist. Um zu große Baukörper zu vermeiden ist die Größe allerdings eingeschränkt.

#### **4.6 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird über drei Stichstraßen erschlossen, welche alle an die vorhandene Unterriexinger Straße angeschlossen werden können. Um ausreichend Parkplätze zur Verfügung stellen zu können, bleibt der Parkstreifen entlang der Unterriexinger Straße erhalten. Zudem werden an dem südlichsten Stich zusätzliche Parkplätze ausgewiesen. Ein landwirtschaftlicher Weg bildet die Verlängerung dieses Stiches und ermöglicht somit die Anbindung an den vorhandenen Feldweg. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Grundstücke entlang dieses Weges erschlossen werden können.

#### **4.7 Flächen zur Ver- und Entsorgung**

Um die Müllentsorgung durch das Müllfahrzeug im Bereich der Stichstraßen sicherzustellen, werden dementsprechende Aufstellflächen im Bebauungsplangebiet festgelegt.

Zur Sicherung der Stromversorgung (auch im Hinblick auf die Elektromobilität) ist im Bebauungsplan ein Standort für eine Trafostation vorgesehen.





#### **4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

##### *4.8.1 Wasserdurchlässige Beläge*

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

##### *4.8.2 Dachbegrünung*

Die Dachbegrünung dient der Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. Durch Wasserrückhaltung und –verdunstung tragen die so begrünten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

#### **4.9 Leitungsrecht**

Das im B-Plan eingetragene Leitungsrecht dient zur Sicherung der geplanten Kanäle, zugunsten der Gemeinde Sersheim sowie der Ver- und Entsorgungsträger. Zur Vermeidung von Schäden an den Kanälen ist die Fläche des Leitungsrechts von tief wurzelnden Gehölzen und Bauwerken frei zu halten. Garagen und Nebenanlagen können auch auf der Fläche des eingetragenen Leitungsrechts errichtet werden.

#### **4.10 Pflanzgebot**

Die Gehölze der Pflanzgebote von Einzelbäumen und von Gehölzpflanzungen dienen der Durchgrünung, der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten und vermindern Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

#### **4.11 Örtliche Bauvorschriften**

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden.

##### *4.11.1 Dachform, Neigung, Dachaufbauten*

Entlang der Unterriexinger Straße ist für die Bebauung eine zwingende Zweigeschossigkeit mit geneigtem Dach mit einer Dachneigung von 10 – 25° festgesetzt. Hierdurch wird zusammen mit der bereits vorhandenen Bebauung entlang der Unterriexinger Straße ein harmonisches und ansprechendes Gesamtbild sowie ein bestmöglicher Übergang zu den bestehenden Strukturen erreicht.

Im zentralen Bereich des Plangebiets werden die Festsetzungen aufgelockert. Hier sind zweigeschossige Gebäude sowohl mit Flachdach und geneigtem Dach, als auch Satteldächer und versetzte Satteldächer zulässig. Hierdurch wird ein Übergang zu Bebauung im Nordosten des Plangebietes geschaffen. In diesem Bereich ist eine eingeschossige Bebauung mit Satteldächern sowie versetzte Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 30° und 40° zulässig. Somit bildet sich ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft und ein ansprechender Ortsrand.

Für Garagen und überdachte Stellplätze sind die gleichen Dachneigungen wie für die Hauptgebäude festgesetzt. Zudem können diese Baukörper auch ein dauerhaft extensiv begrüntes Flachdach erhalten. Hierdurch wird ein einheitliches Erscheinungsbild angestrebt.

##### *4.11.2 Dacheindeckung und Fassadengestaltung*



Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zu Dacheindeckungen und zur Fassadengestaltung getroffen.

#### 4.11.3 Dachaufbauten

Die Begrenzung von Dachaufbauten bzw. die Längenbegrenzung von Gegengiebeln und Anbauten sind auf 60 % begrenzt, um sicherzustellen, dass die Satteldachgestaltung deutlich erkennbar ist. Zudem soll durch die relativ großzügige Festlegung von Dachaufbauten eine großzügige und sinnvolle Nutzung der Dachräume zugelassen werden.

#### 4.11.4 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt und somit die Oberflächenwassereinleitung in den Regenwasserkanal auf ein Mindestmaß reduziert werden.

#### 4.11.5 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m erlaubt. Sichtschutzwände zum Nachbargrundstück sind auf der straßenabgewandten Seite bis zu einer Höhe von max. 2,0 m und einer Länge von 5,0 m zulässig. Dadurch wird die Einhaltung des Lichtraumprofils zu öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt. Außerdem soll eine zu starke Eingrenzung der einzelnen Grundstücke verhindert werden. Bei Einfriedungen gegenüber Baugrundstücken ist das gesetzliche Nachbarrecht zu beachten.

#### 4.11.6 Abfallbehälter

Um die Flächen für Abfallbehälter zu integrieren und ein ansprechendes Gesamtbild zu erzielen, sind die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken baulich zu umgrenzen oder einzugrünen.

#### 4.11.7 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung, dass nicht bebaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind, wird ein Beitrag zur Qualität des Baugebiets geleistet.

#### 4.11.8 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß zu reduzieren und genügend freie Parkplätze für Besucher im öffentlichen Straßenraum bereit zu stellen, wird entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO eine Mindestzahl von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

#### 4.11.9 Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen.

## 5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich ca. 0,93 ha



Bebauungsplan „Schöllbrunnen“		Begründung	
Vorhandene Erschließungsfläche incl. Verkehrsgrün	ca.	0,04 ha	
Bruttobaufläche	ca.	<b>0,89 ha</b>	<b>100 %</b>
abzüglich:			
- Öffentliche Straßen-, Stellplatz- und Gehwegfläche	ca.	0,10 ha	11 %
- Öffentliche Grünflächen	ca.	0,05 ha	6 %
Nettobaufläche	ca.	0,74 ha	83 %

## 6. **UMWELTBELANGE**

### 6.1 **Schutzgüter**

#### 6.1.1 *Vorbemerkung*

Wie oben unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB bzw. nach § 13 b BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO, Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter betrachtet.

#### 6.1.2 *Schutzgutbezogenen Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen*

##### Schutzgut Boden:

Es kommt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung, da ein Teil des Plangebietes bereits versiegelt ist und die Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen der übrigen Fläche nur im mittleren Bereich liegen, es handelt sich also um keine hochwertigen Böden.

Zudem handelt es sich bei dem Plangebiet um eine geringe Fläche, wodurch es auch nur zu einer geringen weiteren Flächenversiegelung kommt.

##### Schutzgut Wasser:

Die Grundwasserneubildungsrate ist ebenfalls von keiner hohen Bedeutung. Zudem werden durch Festsetzungen, wie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, die Eingriffe minimiert und es kommt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

##### Schutzgut Klima und Luft:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Freilandklimatop, welches als Kaltluftammel- und produktionsgebiet dient.

Diese Flächen haben allerdings keine direkte Zuordnung zum Siedlungsbereich und sind daher als Freifläche mit wenig bedeutender Klimaaktivität im Übergang zu bebauten Gebieten mit klimarelevanter Funktion ausgewiesen.

Somit besitzen sie nur eine geringerer Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen.

##### Schutzgut Flora/Fauna:

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um Grünland und Gartenanlagen.

Aufgrund der geringen Flächengröße ist auch die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Flora/Fauna unerheblich.

##### Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:



Aufgrund der Lage zwischen den Siedlungsbereichen und Gartenanlagen besitzt das Landschaftsbild keine hohe Wertigkeit. Daher ergeben sich bei einer Nutzungsänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

#### Schutzgut Mensch:

Die Flächen im Plangebiet besitzen keine hohe erholungswirksame Eignung. Die Anbindung zu den angrenzenden, für die Naherholung geeigneten Bereichen, bleibt bestehen.

Eine Beeinträchtigung in das Schutzgut Mensch besteht durch die Planung nicht.

#### 6.1.3 *Fazit*

Aufgrund der Randlage mit direktem Bezug zum Siedlungsbereich sowie der geringen Flächengröße findet bei einer Nutzungsänderung **kein erheblicher Eingriff** statt

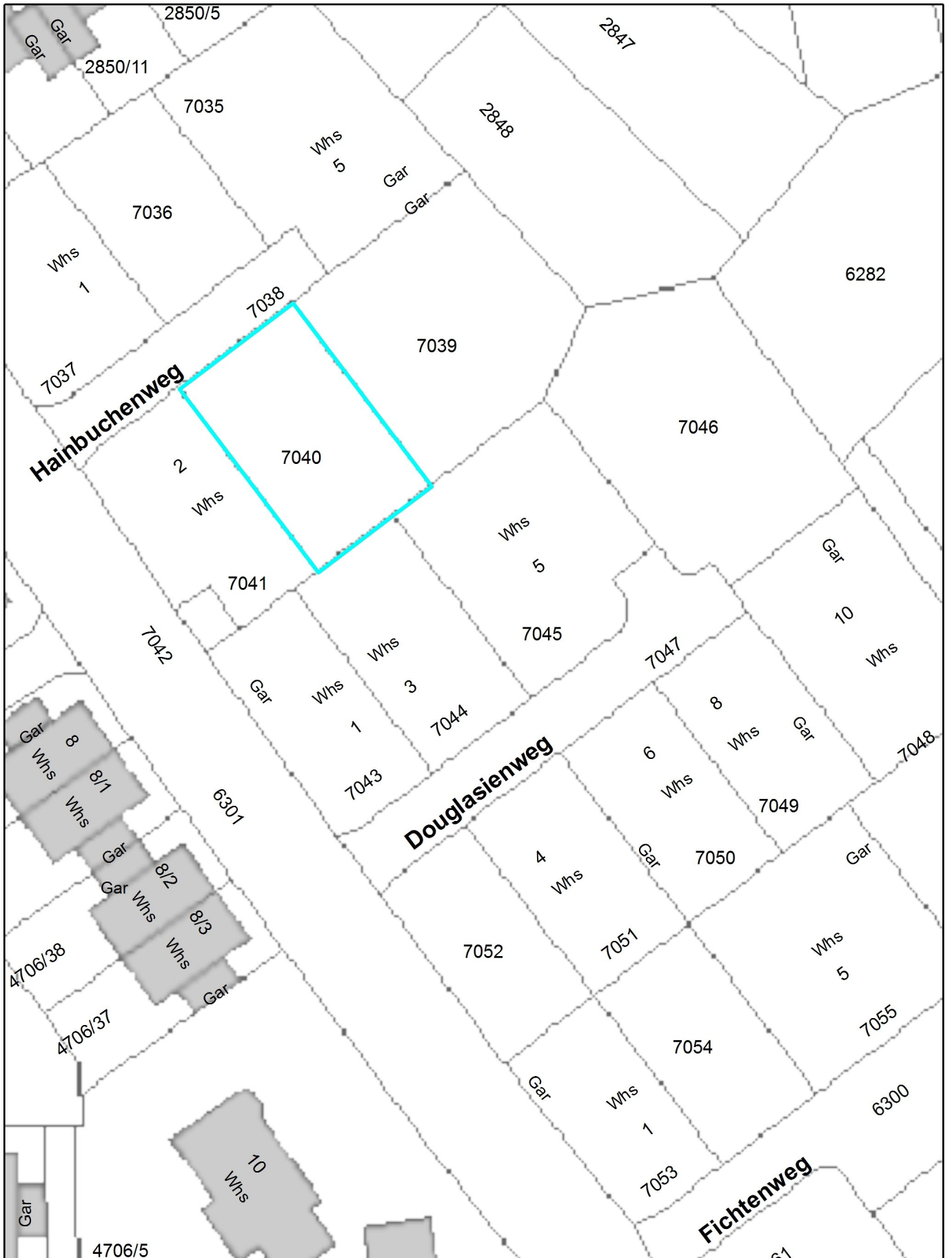
#### 6.2 **Artenschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ durchgeführt. Dazu wurden die Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen, europarechtlich geschützter Reptilien, Schmetterlingen und Holzkäfern untersucht, erfasst und bezüglich der zu erwartenden Eingriffe artenschutzrechtlich bewertet. Die Ergebnisse sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Dipl.- Biol. Dieter Veile vom September 2018 zu entnehmen.

#### 7. **PLANVERWIRKLICHUNG**

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2018 durchzuführen.





**Kartenauszug Bebauungspläne**

(rechtlich unverbindlicher Datenauszug)

Maßstab: 1:500  
 Datum: 21.11.2024



**Landratsamt Ludwigsburg**



Hindenburgstraße 40  
 71638 Ludwigsburg