

# **Planbereich 3.4**

## **Landkreis Ludwigsburg**

### **Stadt Bietigheim-Bissingen**

#### **Gemarkung Bietigheim**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan GUSTAV-RAU- STRASSE**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 5543 auf Gemarkung Bietigheim.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

Lageplan: Maßstab 1:500, Grundlage Stand Oktober 2018

- Anlagen:
- Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 (8) BauGB
  - Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des Lidl-Marktes in Bietigheim-Bissingen (Stadtteil Buch), Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalplanung, 15.04.2019
  - Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm, rw bauphysik, 28.03.2019
  - Geräuschimmissionsprognose für die Freibereiche einer Kita auf dem Neubau des Lidl-Marktes, rw bauphysik, 10.04.2019
  - Schalltechnischer Nachweis, rw bauphysik, 15.04.2019
  - Ökologischer Fachbeitrag zum Neubau Lidl-Markt Gustav-Rau-Straße in Bietigheim-Bissingen, Fischer + Partner Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur, 28.03.2019

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg sowie die Planzeichenverordnung in der jeweils zum Zeitpunkt des Entwurfsbeschlusses gültigen Fassung.

Es werden zwei selbstständige Satzungen erlassen (Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 10 BauGB und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO).

## TEXTTEIL :

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauGB, BauNVO

#### 1.1 Bauliche Nutzung

§ 9 (1) BauGB

##### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) BauGB  
§ 12 BauGB

Erdgeschoss:

Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.710 m<sup>2</sup>, dabei gelten folgende Sortimentsobergrenzen:

Nahrungs- und Genussmittel

bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 m<sup>2</sup>

Drogerie-, Kosmetik- und Parfümeriewaren

bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup>

Innerhalb der maximalen Verkaufsfläche sind weitere Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 310 m<sup>2</sup> in Summe zugelassen. Regelmäßig geführte Sortimente sind auf eine maximale Verkaufsflächensumme von 25 m<sup>2</sup> je Sortiment zu begrenzen (Kleinstflächenregelung).

Ab dem 1. Obergeschoss:

Zulässig sind Kinderbetreuungseinrichtungen.

##### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 – 21 a BauNVO

Gemäß Planeinschrieb.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (OK) wird i.S. von § 18 BauNVO über Normalnull (NN) festgesetzt.

Spielgeräte, Verschattungselemente und sonstiges bauliches Zubehör für die Freibereiche der Kinderbetreuungseinrichtungen dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten, maximal bis zu einer Höhe von 233,75 müNN.

Abweichend zu § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,92 überschritten werden.

#### 1.2 Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO

Nach Planeinschrieb.

- abweichende Bauweise (a)

Gebäude ohne Längenbeschränkung, sonst i.S. der offenen Bauweise.

#### 1.3 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) 2 BauGB

Die Außenwände sind parallel zu den im Plan festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

Ausnahmen können zugelassen werden, soweit diese untergeordnet bleiben.

<b>1.4</b>	<b>Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen</b> <b>§ 9 (1) 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14, 19, 21 a und 23 BauNVO</b>	Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den ausgewiesenen Standorten zulässig. Ausnahmen für einzelne Stellplätze können zugelassen werden.
<b>1.5</b>	<b>Verkehrsflächen</b> <b>§ 9 (1) 11 BauGB</b>	Zur Herstellung des Straßenkörpers, der Anliegerwege und Fußwege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze (Breite = ca. 30 cm, Tiefe = ca. 35 cm) erforderlich und dauernd zu dulden. Soweit erforderlich, sind Böschungen auf den Grundstücken zu dulden, wenn diese höhenmäßig durch Auffüllungen und Abgrabungen an die Verkehrsfläche angeglichen werden.
<b>1.6</b>	<b>Mit besonderen Rechten zu belastende Flächen</b> <b>§ 9 (1) 21 BauGB</b>	Nach Planeinschrieb. gr– Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
<b>1.7</b>	<b>Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor und zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen</b> <b>§ 9 (1) 24 BauGB</b>	Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Flächen für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor und zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen müssen die in den Geräuschimmissionsprognosen vom 28.03.2019 und 10.04.2019 und in dem Schalltechnischem Nachweis vom 15.04.2019 geforderten Maßnahmen berücksichtigt und umgesetzt werden.  Die Anlieferzone ist einzuhausen.  Die haustechnischen Anlagen sind eingehaust mit vier Wänden auf dem Dach der Anlieferung aufzustellen.  Die haustechnischen Anlagen dürfen folgende Schallleistungspegel nicht überschreiten: Wärmepumpe $L_w = 74,0 \text{ dB(A)}$ Rückkühler $L_w = 76,0 \text{ dB(A)}$  Die Warenanlieferungs- und die Marktöffnungszeiten sind gemäß Geräuschimmissionsprognose vom 28.03.2019 zu beschränken.  Für die Schlafräume der Kinderbetreuungseinrichtungen im Obergeschoss sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten. Es ist daher der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen vorzusehen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.  Für die Freibereiche der Kinderbetreuungseinrichtungen im Obergeschoss sind Überschreitungen der Orientierungswerte der WHO und der DIN 18005 zu erwarten. Die Ostfassade ist im Obergeschoss mit einer gebäudehohen Fassade zu versehen. Die übrigen Freiflächen sind mit einer massiven Brüstung mit einer Mindesthöhe von 1,25 m auszustatten.  Die nach DIN 4109 erforderlichen Schalldämm-Maße für

Außenbauteile (baulicher Lärmschutz) sind der Anlage 1 aus dem Schalltechnischen Nachweis vom 15.04.2019 zu entnehmen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die DIN 4109, die DIN 18005 und die WHO Guidelines For Community Noise, Chapter 4 können im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden.

**1.8 Pflanzgebote**  
§ 9 (1) 25a BauGB

- 1.8.1 Pflanzgebot für mittelgroße bis großkronige Einzelbäume:  
An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten sind heimische Obst- und Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von min. 20/25 cm zu wählen.  
Geringfügige Standortabweichungen können zugelassen werden.
- 1.8.2 Pflanzgebot für kleinkronige Einzelbäume:  
An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten sind heimische Obst- und Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von min. 14/16 cm zu wählen.  
Geringfügige Standortabweichungen können zugelassen werden.
- 1.8.3 Pflanzliste Einzelbäume  
Heimische Obst- und Laubbäume, wie z.B.:
- Süßkirsche
  - Sauerkirsche
  - Apfel
  - Felsenbirne
  - Feldahorn
  - Spitzahorn
  - Eberesche
  - Säulen-Hainbuche

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

### 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 (1) 1 LBO

2.1.1 Materialien:  
Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.

2.1.2 Dachform und Dachneigung:  
Flachdach (FD) 0° - 3°

2.1.3 Dachdeckung:  
Mindestens die Hälfte aller Dachflächen sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm anzulegen und dauerhaft mit gebietsheimischen und insektenfreundlichen Pflanzenarten zu begrünen.  
Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aufgeständert nur dann zulässig, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante abgerückt werden. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt von Außenwand mit Oberkante Dachfläche.  
Wird der Umfang der Dachbegrünung aufgrund der Installation von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie reduziert, ist zur Kompensation eine entsprechende Erhöhung der Substratstärke erforderlich. Die Erhöhung der Substratstärke errechnet sich wie folgt:  $\text{Substratstärke [cm]} = 1000 / \text{Flächenanteil Dachbegrünung [\%]}$ . Alternativ können auch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie verwendet werden, die mit einer Dachbegrünung kombinierbar sind.

2.1.4 Technische Aufbauten sind einzuhausen. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei etc.) sind unzulässig.

### 2.2 Werbeanlagen und Automaten § 74 (1) 2 LBO

2.2.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur an Gebäuden zulässig.

2.2.2 Je Fassadenseite ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Die maximale Größe wird auf 2,50 m x 2,50 m begrenzt.

2.2.3 Zu Fassadenkanten und Fassadenelementen ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

2.2.4 Werbeanlagen mit wechselndem und beweglichem Licht, greller und stechender Farbgebung sowie auffälligen Mustern, sind unzulässig.

2.2.5 Schaufenster, sonstige Fenster und Glastüren dürfen weder zugeklebt noch zugestrichen oder zugedeckt werden. Als Ausnahme kann die Beschichtung von bis zu 10 % ihrer jeweiligen Glasfläche zugelassen werden.

- 2.2.6 Abweichend von Ziffer 2.2.1 ist ausnahmsweise eine freistehende Werbestele nördlich der Grundstückszu- und -ausfahrt zulässig. Die maximale Größe wird auf 6,00 m x 2,10 m x 0,55 m begrenzt (H x B x T).
- 2.2.7 Abweichend von Ziffer 2.2.1 sind entlang der nördlichen Grundstücksgrenze maximal drei flächige Werbeplakatafeln für Werbung an der Stätte der Leistung zulässig. Die maximale Größe wird auf 2,50 m x 3,50 m (H x B) begrenzt.
- 2.2.8 Fahnen und sonstige Werbeanlagen auf Textilien sind unzulässig.
- 2.2.9 Automaten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an Gebäuden zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,8 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und müssen bündig in die Hauswand eingelassen werden.
- 2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**  
§ 74 (1) 3 LBO i.V. mit § 9 (1) u. § 10 LBO
- 2.3.1 Die unbebauten Flächen, die nicht zur Erschließung oder für Stellplatzflächen und Nebenanlagen erforderlich sind, sind mit Stauden, Büschen und Sträuchern gärtnerisch anzulegen. Lose Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) sind unzulässig.
- 2.3.2 Gering belastete private Verkehrsflächen (wie Stellplätze) sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen).
- 2.3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind (auch in Kombination) nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. Ausnahmen für notwendige Zugänge oder Zufahrten für Einsatzkräfte können zugelassen werden.
- 2.4 Einfriedigungen**  
§ 74 (1) 3 LBO
- Einfriedigungen entlang öffentlicher und privater Verkehrsflächen sind nicht zulässig.
- 2.5 Müllbehälterstandorte**  
§ 74 (1) 3 LBO
- Freistehende Anlagen sind durch Bepflanzen und/oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen.

### **3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN / HINWEISE**

§ 9 (6) BauGB

#### **3.1 Wasserschutzgebiet**

Die Flächen befinden sich innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „BIETIGHEIM“.

#### **3.2 Grundwasserschutz**

Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Maßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z. B. Grundwassererkundungen, tiefe Gründungskörper, Verbaukörper) benötigen ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies unmittelbar dem Landratsamt zur Abstimmung des weiteren Vorgehens anzuzeigen.

#### **3.3 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens. Auf das Merkblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ des Landratsamts Ludwigsburg wird verwiesen (das Merkblatt kann im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

#### **3.4 Bodenfunde**

Zufällig entdeckte Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg unverzüglich zu melden.

#### **3.5 Geotechnische Hinweise**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen (die DIN EN 1997-2 und die DIN 4020 können im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden). +

#### **3.6 Arten- und Naturschutz**

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei allen Bauvorhaben zu beachten. Zum Schutz der vorhandenen Arten sind Fällarbeiten sowie Baufeldräumungen nur außerhalb der Brutzeiten und Vegetationsperioden, das heißt vom 01.10. bis zum 28.02., durchzuführen. Auf die Baumschutzsatzung vom 17.11.98 wird verwiesen, ebenso auf das Merkblatt des NABU (die Baumschutzsatzung sowie das Merkblatt können im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

#### **3.7 Beleuchtung**

Im Sinne einer umweltfreundlichen Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchten zu verwenden (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten mit geringem Blauanteil).

#### **3.8 Freiflächengestaltungsplan**

Den Bauvorlagen ist für die Gestaltung der Außenanlagen der einzelnen Grundstücke ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Dabei sind insbesondere vorhandene und geplante Geländehöhen, geplante Bäume/Sträucher (Pflanzgebote), Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Erschließungsflächen, Materialien, sonstige Nutzungen der Freiflächen mit Pflanzplan, darzustellen.

Aufgestellt:

Bietigheim-Bissingen, den 09.05.2019

- Stadtentwicklungsamt -

II-61/26.4-3.4 Rie

- S c h w a r z -

## VERFAHRENSVERMERKE:

<u>Aufstellungsbeschlüsse</u>	§ 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt- gemacht	am am
<u>Entwurfsbeschlüsse</u>	§ 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt- gemacht öffentlich ausgelegt vom bis	am am
<u>Satzungsbeschlüsse</u>	§ 10 BauGB und § 74 LBO	am
<u>Bekanntmachung/in Kraft getreten</u>	§ 12 BauGB	am

Bietigheim-Bissingen, den  
- Baurechtsamt -