

Planbereich 2.3

**Landkreis Ludwigsburg
Stadt Bietigheim-Bissingen
Gemarkung Bietigheim**

Bebauungsplan GEWERBEPARK GEISINGER STRASSE, 1. Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 5584, 5584/1, 5584/2, 5584/3, 5774, 5774/1 sowie Teile des Flurstücks 5815 auf der 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 1:1.000

- Anlagen:
- Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 (8) BauGB
 - Umweltbericht inkl. Artenschutzbetrachtung, StadtLandFluss, August 2013, ergänzt Januar 2014 und August 2017
 - Schalltechnische Untersuchung, ISIS, September 2017
 - Verkehrstechnische Untersuchung, Karajan Ingenieure, September 2017
 - Konzeption zur räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten, Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung, April 2012
 - Einzelhandelskonzept für die Stadt Bietigheim-Bissingen 2017, Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung, April 2017
 - Städtebauliche Konzeption für Fremdwerbearbeiten, 1. Fortschreibung, Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen, Januar 2015

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 selbständige Satzungen erlassen (Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 10 BauGB und Satzung über örtlichen 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

§§ 1-15 BauNVO

a) Gewerbegebiete 1 - 3 (GE 1 - 3) § 8 BauNVO

Von den nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben sind folgende Anlagen nicht zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO):

- Bordelle,
- bordellartige Betriebe,
- Wettbüros (soweit diese noch keine Vergnügungsstätte darstellen),
- Speditionen,
- selbständige Lagerhäuser,
- selbständige Lagerplätze,
- Tankstellen sowie
- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten.

Nicht innenstadtrelevant i.S. dieses Bebauungsplans und des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bietigheim-Bissingen 2017 sind:

- Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Fliesen
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Büromaschinen
- Elektrogroßgeräte/ weiße Ware
- Elektroinstallation
- Fahrräder und Zubehör
- Gartenzubehör (Gartenwerkzeuge, Zäune etc.)
- Kfz/ Motorräder
- Kinderwagen, -autositze
- Leuchten, Lampen
- Matratzen
- Möbel/ Küchen/ Büromöbel/ Gartenmöbel
- Pflanzen und Zubehör
- Sanitär-/ Badeinrichtung
- Teppiche/ Bodenbeläge, Tapeten
- (lebende) Tiere, Tiermöbel

Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) 1 BauNVO).

Gemäß § 1 (4) BauNVO werden die zulässigen Gewerbebetriebe hinsichtlich ihrer Eigenschaften gegliedert. In den festgesetzten Gewerbegebieten 1 - 3 (GE 1 - 3) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, deren Emissionen die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Maßgebend ist die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan des Büros ISIS vom September 2017.

Der flächenbezogene Schalleistungspegel (Lärmkontingentierung) darf in den Gewerbegebieten 1 - 3 (GE 1 - 3) die im Folgenden angegebenen Werte nicht überschreiten:

GE 1 tags 58 dB(A) / m²
nachts 43 dB(A) / m²

GE 2	tags	69 dB(A) / m ²
	nachts	54 dB(A) / m ²
GE 3	tags	60 dB(A) / m ²
	nachts	45 dB(A) / m ²

Die festgesetzten Emissionskontingente dürfen um die Zusatzkontingente der einzelnen Richtungssektoren erhöht werden (Referenzpunkt Gauß-Krüger-Koordinatensystem X = 3510456,67; Y = 5424003,12).

Im Richtungssektor A 340° / 60° erhöht sich das Emissionskontingent um 3 dB(A) im Zeitbereich tags und nachts; im Richtungssektor B 60° / 245° erhöht sich das Emissionskontingent um 10 dB(A) im Zeitbereich tags und nachts, siehe Pläne Nr. 1772-01, 1772-02 und 1772-03 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros ISIS Manfred Spinner vom September 2017 zum Bebauungsplan (0° entspricht der Himmelsrichtung Nord).

Für Vorhaben ist die Einhaltung der zulässigen Lärmkontingente im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die konkret betriebsbedingten Verkehrsimmissionen aus der Fläche GE 3 sind dabei besonders zu berücksichtigen.

b) Gewerbegebiete 4 - 5 (GE 4 - 5) § 8 BauNVO

Von den nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben sind folgende Anlagen nicht zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO):

- Bordelle,
- bordellartige Betriebe,
- Wettbüros (soweit diese noch keine Vergnügungsorte darstellen),
- Speditionen,
- selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- selbständige Lagerhäuser,
- selbständige Lagerplätze,
- Tankstellen sowie
- Einzelhandelsbetriebe.

Ausnahmsweise sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete Verkaufsflächen als Betriebsteil der Hauptnutzung zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) 1 BauNVO).

Gemäß § 1 (4) BauNVO werden die zulässigen Gewerbebetriebe hinsichtlich ihrer Eigenschaften gegliedert. In den festgesetzten Gewerbegebieten 4 - 5 (GE 4 - 5) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, deren Emissionen die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Maßgebend ist die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan des Büros ISIS vom September 2017.

Der flächenbezogene Schalleistungspegel (Lärmkontingierung) darf in den Gewerbegebieten 4 - 5 (GE 4 - 5) die im Folgenden angegebenen Werte nicht überschreiten:

GE 4	tags	60 dB(A) / m ²
	nachts	45 dB(A) / m ²
GE 5	tags	62 dB(A) / m ²
	nachts	47 dB(A) / m ²

Die festgesetzten Emissionskontingente dürfen um die Zusatzkontingente der einzelnen Richtungssektoren erhöht werden (Referenzpunkt Gauß-Krüger-Koordinatensystem X = 3510456,67; Y = 5424003,12).

Im Richtungssektor A 340° / 60° erhöht sich das Emissionskontingent um 3 dB(A) im Zeitbereich tags und nachts; im Richtungssektor B 60° / 245° erhöht sich das Emissionskontingent um 10 dB(A) im Zeitbereich tags und nachts, siehe Pläne Nr. 1772-01, 1772-02 und 1772-03 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros ISIS Manfred Spinner vom September 2017 zum Bebauungsplan (0° entspricht der Himmelsrichtung Nord).

Für Vorhaben ist die Einhaltung der zulässigen Lärmkontingente im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die konkret betriebsbedingten Verkehrsimmissionen aus der Fläche GE 3 sind dabei besonders zu berücksichtigen.

- 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung**
§§ 16-21 a BauNVO
- Nach Planeinschrieb als Höchstmaß, im Falle der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß.
- Die Höchstmaße für bauliche Anlagen und Gebäude werden festgesetzt i.S. von § 18 BauNVO, siehe Ziff. 1.12.
- 1.2 Bauweise**
§ 9 (1) 2 BauGB
§§ 22 BauNVO
- Nach Planeinschrieb.
- abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO
Gebäude ohne Längenbeschränkung, sonst i.S. der offenen Bauweise (Ziffer 2.1.5 ist zu beachten).
- 1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 (1) 2 BauGB
§ 23 BauNVO
- Gemäß der Baugrenzen im Plan.
- Die als nicht überbaubare Grundstücksfläche 1 gekennzeichnete Fläche darf nicht mit baulichen Anlagen überbaut werden. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen**
§ 9 (1) 2 BauGB
- Die Gebäudeaußenwände sind parallel zu den im Plan eingezeichneten Richtungspfeilen zu errichten.
- 1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
§ 9 (1) 4 BauGB i.V. mit
§§ 12, 14, 19 und 21 a BauNVO
- Stellplätze (ST), Garagen (GA), Garagen unterhalb der Geländeoberfläche/Tiefgaragen (TG) und Nebenanlagen (NA) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den ausgewiesenen Standorten zulässig.
- Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von min. 60 cm auszuführen.
- Nebenanlagen i.S. des § 14 (2) BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.
- 1.6 Verkehrsflächen**
§ 9 (1) 11 BauGB
- Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt als Richtlinie. Die geplanten Straßen und Wege werden gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006, Stand 2008) ausgeführt.
- Zur Herstellung der Straßen und Wege 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.

- 1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 (1) 20 BauGB
- Artenschutzrechtliche Konflikte sind im Bereich der Fläche mit der Festsetzung GE 2 sowie an Feldgehölzen nicht auszuschließen. Diese Bereiche sind im Vorfeld der beabsichtigten Eingriffe auf entsprechende Vorkommen zu untersuchen. Sollte bei den Erhebungen das Vorkommen bestimmter Arten bestätigt werden, sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung, erheblichen Störung bzw. Zerstörung nach § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG durchzuführen. Näheres hierzu ist dem Umweltbericht zu entnehmen.
- Die Hinweise zum Arten- und Naturschutz sind zu beachten, siehe Ziff. 3.5.
- 1.8 Mit besonderen Rechten zu belastende Flächen**
§ 9 (1) 21 BauGB
- nach Planeinschrieb
- gr – Gehrecht zum Anschluss der Baugrundstücke auf den Flurstücken Nr. 5584, 5774 und 5774/1 an die öffentlichen Verkehrsflächen nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung.
 - fr – Fahrrecht zum Anschluss der Baugrundstücke auf den Flurstücken Nr. 5584, 5774 und 5774/1 an die öffentlichen Verkehrsflächen nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung.
 - lr – Leitungsrecht zugunsten der Stadt/Stadtwerke Bietigheim-Bissingen bzw. zum Anschluss der Baugrundstücke auf den Flurstücken Nr. 5584, 5774 und 5774/1 an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- 1.9 Flächen für Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)**
§ 9 (1) 24 BauGB i.V.
mit § 9 (5) 1 BauGB
- Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros ISIS Manfred Spinner vom September 2017 zum Bebauungsplan, befinden sich die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs im Einflussbereich von Lärmemissionen des Straßen- und Schienenverkehrs.
- Zum Schutz der Büro- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Gewerbe-, Schienen- und Straßenverkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) vorzusehen und nachzuweisen.
- Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend den Lärmpegelbereichen IV, V und VI nach Tabelle 8, DIN 4109 zu erfüllen.
- Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Isophonenplans 1772-08 für Nutzungen im Zeitbereich Tags. Die Lärmpegelbereiche IV, V und VI sind im Lageplan dargestellt.
- Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
- Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der in der schalltechnischen Untersuchung gekennzeichnete Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros ISIS Manfred Spinner vom September 2017 zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Die DIN 4109 kann im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden.

1.10 Pflanzgebote
§ 9 (1) 25a BauGB

Die gekennzeichneten Standorte sind zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- 1.10.1 Pflanzgebot für Einzelbäume
Entsprechend dem Planeintrag mit Laubbäumen gemäß Pflanzliste 2 (siehe Umweltbericht). Abweichungen von max. 5,00 m vom jeweiligen Standort können zugelassen werden.
- 1.10.2 Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 1)
Die im Plan mit pfg 1 gekennzeichneten Flächen sind ergänzend zu den Einzelbäumen zweireihig mit freiwachsenden, gebietsheimischen Straucharten gemäß Pflanzliste 1 (siehe Umweltbericht) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Pflanzbindung gemäß Ziff. 1.112 ist zu beachten.
- 1.10.3 Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 2)
Die im Plan mit pfg 2 gekennzeichneten Flächen sind mit freiwachsenden, gebietsheimischen Straucharten gemäß Pflanzliste 1 (siehe Umweltbericht) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Pflanzbindung gemäß Ziff. 1.112 ist zu beachten.
- 1.10.4 Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 3)
Die im Plan mit pfg 3 gekennzeichneten Flächen sind mit freiwachsenden, gebietsheimischen Straucharten gemäß Pflanzliste 1 (siehe Umweltbericht) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Pflanzbindung gemäß Ziff. 1.112 ist zu beachten.
- 1.10.5 Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 4)
Die im Plan mit pfg 4 gekennzeichneten Flächen sind mit freiwachsenden, gebietsheimischen Straucharten gemäß Pflanzliste 1 (siehe Umweltbericht) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.10.6 Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 5)
Die im Plan mit pfg 5 gekennzeichneten Flächen sind mit großkronigen Laubbäumen gemäß Pflanzliste 2 (siehe Umweltbericht) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.10.7 Tiefgaragenbegrünung
Die nicht überbauten Tiefgaragenflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Mindestüberdeckung (Humus-/ Substratauftrag) für die Begrünung muss 60 cm betragen.

1.11 Pflanzbindung
§ 9 (1) 25b BauGB

- 1.11.1 Die gekennzeichneten Baumstandorte sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen.
- 1.11.2 Die in den Flächen pfg 1, 2 und 3 vorhandenen Feldgehölze (Flächenabgrenzung gemäß Umweltbericht)

sind zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gemäß den Festsetzungen Ziff. 1.102, 1.103 und 1.104 zu ersetzen.

1.12 Höhenlage der Gebäude
§ 9 (3) BauGB

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend den Einschrieben im Plan (bezogen auf Meereshöhe ü.NN) festgesetzt. Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe kann max. +/- 50 cm abgewichen werden.

Die Höchstmaße für bauliche Anlagen sowie Gebäude werden, entsprechend dem Einschrieb im Plan (bezogen auf Meereshöhe ü.NN), festgesetzt. Für Gebäude ist der Bezugspunkt Oberkante Attika.

Ausnahme: Besondere betriebliche Einrichtungen dürfen die festgesetzten Höhen um max. 1,50 m auf einer Fläche von max. 10% der Gebäudegrundfläche überschreiten, soweit sie vom Dachrand min. 1,50 m zurückversetzt sind (Ziffer 2.1.4 ist zu beachten).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 (1) 1 LBO

- 2.1.1 Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegegewinnung.
- 2.1.2 Dachform und Dachneigung nach Planeinschrieb:
Flachdach: 0°-3°
flachgeneigtes Dach: 4°-10°
- 2.1.3 Dachdeckung
Min. 60 % der Dachflächen sind extensiv zu begrünen, mit einem Substrataufbau von min. 10 cm. Alternativ hierzu ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervermögen von min. 30 l/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) möglich.
Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegegewinnung 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.
Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei etc.) sind unzulässig.
- 2.1.4 Besondere betriebliche Einrichtungen gemäß Ziffer 1.12 sind räumlich zusammenzufassen und vollständig mit einer einheitlich gestalteten und in der Materialität dem Gebäude angepassten Einhausung zu versehen.
- 2.1.5 Fassaden im GE 1, die zur Geisinger Straße wirken, sind zu min. 1/3 der Fassadenfläche mit Fassadenöffnungen zu versehen.
- 2.1.6 Fassaden von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge sind min. alle 30 m durch Fassadenversätze vertikal zu gliedern. Rücksprung um min. 1,00 m auf einer Länge von 3,00 bis 5,00 m.
- 2.1.7 Fensterlose Fassadenabschnitte, ab einer Länge von 15 m, sind zu min. 1/3 der Fassadenfläche in geeigneter Weise zu begrünen, z.B. durch Kletterhilfen mit Rank- und Schlingpflanzen (z.B. Knöterich, Waldrebe, Heckenschlinge, Efeu).

2.2 Werbeanlagen und Automaten

§ 74 (1) 2 LBO

- 2.2.1 Werbeanlagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur an Gebäuden zulässig.
Werbeanlagen sind auf den Erdgeschossbereich zu beschränken. Als Ausnahme können Werbeanlagen an der Brüstungszone des ersten Obergeschosses zugelassen werden; von der Unterkante der Obergeschossfenster ist jedoch ein senkrechter Abstand von min. 60 cm einzuhalten.
Werbeanlagen sind in der Summe nur bis zu einer Fläche von 5 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.
Die zulässige Anzahl von Werbeanlagen pro Nutzungseinheit ist beschränkt auf eine Einzelanlage. Unabhängig davon ist eine weitere Werbeanlagen je Nutzungseinheit auf einem Sammelwerbeträger sowie

- ein Hinweisschild zur Auffindbarkeit von Parkierungsanlagen zulässig.
- 2.2.2 Werbeanlagen dürfen angestrahlt oder als Einzelbuchstaben beleuchtet werden.
Leuchtkästen sind unzulässig.
Werbeanlagen mit wechselndem und beweglichem Licht, greller und stechender Farbgebung sowie auffälligen Mustern, sind unzulässig.
- 2.2.3 Flächige Werbeschilder dürfen eine Höhe von 80 cm und eine Breite von 350 cm, jedoch 50 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.
Bei Anbringung auf Brüstungen darf die jeweilige Höhe und Länge der Brüstung nicht überschritten werden.
Stechschilder sind unzulässig.
Ab einer Schrifthöhe von 50 cm sind anstelle von flächigen Werbeschildern nur Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben zulässig. Einzelbuchstaben sind auf eine Höhe von max. 80 cm zu begrenzen.
Hinweisschilder zur Auffindbarkeit von Parkierungsanlagen sind bis zu einer max. Höhe von 80 cm und einer Breite von 130 cm zulässig.
Schaufenster, sonstige Fenster und Glastüren dürfen weder zugeklebt noch zugestrichen oder zugedeckt werden. Als Ausnahme kann die Beschichtung von bis zu 20 % ihrer jeweiligen Glasfläche zugelassen werden.
- 2.2.4 Einzelwerbeanlagen, die auf Sammelwerbeträgern angebracht werden, müssen in Material und Größe aufeinander abgestimmt werden.
- 2.2.5 Automaten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an Gebäuden zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,8 m² 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) LBO
- 2.3.1 Freiflächen sowie gering belastete private Verkehrsflächen (u.a. Pkw-Stellplätze) sind wasserdurchlässig und begrünt herzustellen (z.B. Rasengitter, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen). Je 4 angefangener Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum aus Pflanzliste 1 (siehe Umweltbericht) zu pflanzen.
- 2.3.2 Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.
- 2.3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind (auch in Kombination) nur bis zu einer max. Höhe von 1,0 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.
- 2.3.4 Abgrabungen zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen sind nicht zulässig.
- 2.4 Einfriedigungen**
§ 74 (1) 3 LBO
- Einfriedigungen dürfen nur als Bepflanzung mit innenliegenden Maschen- und Knüpfdrahtzäunen ausgeführt werden, die Zäune müssen dabei einen Mindestabstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze einhalten.
- 2.5 Müllbehälterstandorte**
§ 74 (1) 3 LBO
- Müllbehälterstandorte sind möglichst in das Gebäude zu integrieren. Freistehende Anlagen sind durch bauliche Maßnahmen gegen Einblicke abzuschirmen und einzugrünen. Auf die Festsetzungen unter Ziff. 1.05 wird verwiesen.

2.6 Erfordernis der Kenntnisgabe
§ 74 (1) 6 LBO

Werbeanlagen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, bedürfen der Kenntnisgabe.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN/HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

3.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Bietigheimer Trinkwasserfassungen in den Gewannen „Mühlwiesen“ und „Grünwiesen“, innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone III A.

3.2 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 des Landratsamts Ludwigsburg wird verwiesen (das Merkblatt kann im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

3.3 Altlasten

Werden bei künftigen Erdarbeiten Bodenkontaminationen festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3.4 Bodenfunde

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

3.5 Arten- und Naturschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei allen Bauvorhaben zu beachten.

Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie das Merkblatt des NABU wird verwiesen (das Merkblatt kann im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

Zum Schutz der vorhandenen Arten dürfen Abbruch- und Fällarbeiten sowie Baufeldräumungen nur außerhalb der Brutzeiten und Vegetationsperioden, das heißt vom 01.10. bis zum 28.02., durchgeführt werden. Im Rahmen von Untersuchungen, die im Vorfeld durchzuführen sind, sind auch Überwinterungspotenziale zu prüfen.

Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen wird die Einhaltung der DIN 18 920 (insbesondere stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge etc.) verbindlich vorgegeben (die DIN 18 920 kann im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

Auf die Baumschutzsatzung vom 17.11.98 wird verwiesen, ebenso auf das Merkblatt des NABU (die DIN 18 920, die Baumschutzsatzung sowie das Merkblatt können im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

3.6 Beleuchtung

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

3.7 Grundwasserschutz

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 (4) WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

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), Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, die für den Betriebsablauf benötigten Erschließungsflächen, Materialien, sonstige Nutzungen der Freiflächen mit Pflanzplan, darzustellen.

3.9 Baugrunduntersuchungen

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 werden aufgrund der geologischen Verhältnisse empfohlen (die DIN 4020 kann im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

3.10 Bahn

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Bauherren zu erfolgen.

Die Deutschen Bahn AG empfiehlt den Vorhabensträgern eine frühzeitige Abstimmung der Projekte.

3.11 Kommunikationslinien

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien informieren.

Aufgestellt:

Bietigheim-Bissingen, den 28.09.2017

- Stadtentwicklungsamt

I-61/26.4-2.3 Rie

- A. 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 -