

Planbereich 11.1

Landkreis Ludwigsburg Stadt Bietigheim-Bissingen Gemarkung Bissingen

Bebauungsplan KARLSTRASSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 3721, 3722/1, 3723, 3724, 3724/1, 3724/2, 3724/5, 3725, 3725/1, 3725/2, 3729, 3729/1, 3729/6, 3729/7, 3729/8, 3729/9, 3729/10 und 3748 auf Gemarkung Bissingen.

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, Stand März 2018, Höhen im neuen System

Anlagen: - Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 (8) BauGB
 - Fremdworbeanlagenkonzeption Bietigheim-Bissingen, 1. Fortschreibung, 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 örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO).

TEXTTEIL:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauGB, BauNVO

1.1 Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO

offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO

1.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2 BauGB
§ 23 BauNV

Gemäß der Baugrenzen und Baulinien im Plan.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) 2 BauGB

Firstrichtung (SD) und Ausrichtung des Hauptgebäudes (FD) gem. Planeintrag.
Die Gebäudeaußenwände sind parallel/senkrecht zu den im Plan eingetragenen Richtungspfeilen zu errichten.

1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 (1) 4 BauGB i.V. mit
§§ 12, 14, 19 und 21 a BauNVO

Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, sind allgemein zulässig, wenn sie mind. 60 cm erdüberdeckt und begrünt sind.

Ausnahmsweise sind einzelne Stellplätze in der Vorgartenfläche (pfg) zulässig, sofern sie die Vorgaben nach Ziffer 2.4.2 und 2.4.3 einhalten.

1.5 Pflanzgebote

§ 9 (1) 25a BauGB

1.5.1 Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg)

Die mit pfg bezeichneten Flächen sind als Vorgartenflächen mit naturnahen Hecken und/oder aufgelockerten Strauchpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern gem. der Pflanzliste 1, siehe Ziffer 1.5.3 gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Lose Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) sind unzulässig

1.5.2 Pflanzgebot für Einzelbäume

An den gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte Laubbäume gem. der Pflanzliste 1, siehe Ziffer 1.5.4 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Zugunsten von Zu- und Ausfahrten können Abweichungen von max. 5,00 m vom jeweiligen Standort zugelassen werden.

1.5.3 Pflanzliste 1 – Sträucher

Feldhorn (*Acer campestre*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Gemeiner Hasel (*Corylus avellana*)
Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus Europaeus*)
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)

Sal-Weide (*Salix caprea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
Weitere standorttypische Arten können zugelassen werden, jedoch keine Nadelgehölze.

1.5.4 Pflanzliste 2 – Bäume

regionale Apfel- und Steinobsthochstämme
Feldahorn (*Acer campestre*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Nelken-Kirsche (*Prunus serrulata* Kanzan)
Weitere standorttypische Arten können zugelassen werden, jedoch keine Nadelgehölze.

1.6 Pflanzbindung § 9 (1) 25b BauGB

Die gekennzeichneten Baumstandorte sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen gem. der Pflanzliste 2, siehe Ziffer 1.5.4 zu ersetzen.

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 Energiegewinnung.
- 2.1.2 Dachform und Dachneigung:
Satteldach (SD), 38° - 45°
- Für untergeordnete und verbindende Gebäudeteile sind Flachdächer (0° - 3°) zulässig.
Flachdach (FD), 0° - 3°
- 2.1.3 Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind sowie Carports sind mit extensiv begrüntem Flachdachern auszuführen. Aneinander gebaute Garagen und Carports sind einheitlich zu gestalten.
- 2.1.4 Dachdeckung:
Satteldach: Zulässig sind Tonziegel und Betondachsteine in roter, rotbrauner und anthrazitgrauer Farbgebung; auf eine abgestimmte Farbgestaltung der Materialien soll geachtet werden. Untergeordnete Gebäudeteile mit Flachdach sind extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise können Dachterrassen zugelassen werden.
Anlagen zur solaren Energiegewinnung müssen die gleiche Neigung wie die Dachfläche aufweisen oder in die Dachfläche integriert sein. Der Abstand zum Dachrand (First, Traufe, Giebelseiten) der jeweiligen Dachfläche muss mind. drei Ziegelreihen oder 50 cm in der Dachschräge betragen. Aufgeständerte Anlagen sind unzulässig.
- Flachdach: Extensive Begrünung; ist das oberste Geschoss zurückgesetzt, sind auf dem verbleibenden Gebäudeteil des darunterliegenden Geschosses Dachterrassen zulässig.
Anlagen zur solaren Energiegewinnung 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 Dachhaut.
- 2.1.5 Bei Doppelhäusern sind Dachform, -neigung und -deckung einheitlich zu gestalten. Sie sind in ihrer äußeren Gestaltung hinsichtlich Erdgeschossfußbodenhöhe, Gebäudehöhe, Materialien und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- 2.1.6 Satteldach:
Der Kniestock darf max. 1,30 m betragen. Der Kniestock wird gemessen zwischen der Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt von Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

2.1.7 Dachaufbauten, Quergiebel und Dacheinschnitte bei Satteldächern:

Die Länge der zulässigen Dachaufbauten/Quergiebel darf in der Summe max. 50 % der gesamten Dachlänge, jedoch nicht mehr als 6,50 m je Dachaufbau/Quergiebel betragen. Der Abstand zwischen Dachaufbau/Quergiebel und der Giebelwand des Gebäudes sowie zwischen mehreren Dachaufbauten/Quergiebeln muss mind. 1,50 m betragen. Diese Regelung gilt auch für Doppelhäuser, Hausgruppen etc. Die Kombination von Dachaufbauten und Quergiebeln in einer Dachfläche ist nicht möglich. Der Abstand der Dachaufbauten/Quergiebel zum First des Hauptdaches muss mind. 80 cm (senkrecht gemessen) betragen.

Der Abstand der Dachaufbauten zur Traufe des Hauptdaches (Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) muss mind. drei Ziegelreihen oder 1,00 m in der Dachschräge betragen. Die Traufe muss durchlaufend ausgeführt werden. Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Quergiebel müssen mind. 30 cm über die Außenwand hervorstehen, max. jedoch 1,00 m. Zulässig sind Quergiebel mit Satteldach (Dachneigung wie Hauptdach) und Flachdach (0° - 3°). Es darf bei allen Dachaufbauten und Quergiebeln keine gegenläufige Dachneigung zum Hauptdach geben. Loggien in Quergiebeln oder Dachgauben sind zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.1.8 Die Fassaden entlang der Bahnhofstraße müssen zu mind. 50 % der Fassadenlänge mit Fassadenöffnungen versehen werden. Die Fassadenöffnungen müssen eine Mindesthöhe von 1,50 m aufweisen.

2.2 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen
§ 74 (1) 1 LBO

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach Planeintrag. Für Grundstücke ohne Planeintrag wird die Erdgeschossfußbodenhöhe aus der gemittelten Geländehöhe der angrenzenden Erschließungsstraße (bezogen auf Meereshöhe/üNN) ermittelt. Für Eckgrundstücke ohne Planeintrag, die an mehrere Erschließungsstraßen angrenzen, ist die südlich angrenzende Straße als Bezugsstraße zur Ermittlung der Erdgeschossfußbodenhöhe heranzuziehen.

Von der Erdgeschossfußbodenhöhe kann um max. 50 cm nach oben abgewichen werden. Bei Abweichung gilt die erhöhte Erdgeschossfußbodenhöhe als Bezugspunkt für die max. Höhe baulicher Anlagen und die max. Traufhöhe. Wenn topografische Gründe es erfordern, kann ausnahmsweise eine weitere Abweichung um max. 50 cm nach oben zugelassen werden, soweit die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen bzw. die max. zulässige Traufhöhe nicht überschritten wird.

Max. Höhe baulicher Anlagen (OK) und max. Traufhöhe (TH) nach Planeintrag.

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis Schnittpunkt von Außenwand mit Oberkante Dachhaut bzw. bis Oberkante First (bei Satteldächern). Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe und Schnittpunkt von Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Ausnahmsweise sind bei Flachdächern Überschreitungen der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen zugunsten von technischen Anlagen um max. 1,50 m auf max. 10 % der überbauten Fläche zulässig, soweit diese um mind. 1,50 m von der Dachkante eingerückt und eingehaust sind. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt von Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe stellt zugleich die max. Höhe baulicher Anlagen dar, notwendige Überschreitungen für technische Anlagen um bis zu 50 cm können zugelassen werden.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung, die über den First hinausragen sind unzulässig. Es gelten die Vorgaben unter Ziffer 2.1.4.

2.3 Werbeanlagen und Automaten § 74 (1) 2 LBO

2.3.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur an Gebäuden zulässig. Die zulässige Anzahl von Werbeanlagen pro Nutzungseinheit ist beschränkt auf eine Einzelanlage. Ausnahmsweise ist pro Nutzungseinheit eine weitere Werbeanlage zulässig. Unabhängig davon ist jeweils ein Hinweisschild zur Auffindbarkeit von Parkieranlagen zulässig.

2.3.2 Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss bis max. Brüstungshöhe im 1. OG möglich. Flächige Werbeschilder dürfen eine Höhe von 70 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.

Architektonische Gliederungselemente (wie z.B. Fenster-/ Türöffnungen, Brüstungen, Gesimse u.ä.) dürfen nicht überdeckt werden.

2.3.3 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.

2.3.4 Stechschilder sind zulässig. Stechschilder dürfen das Maß 80x80 cm nicht überschreiten.

2.3.5 Ab einer Schrifthöhe von 55 cm sind anstelle von flächigen Werbeschildern nur Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben zulässig. Einzelbuchstaben sind auf eine Höhe von max. 70 cm zu begren-

zen.

- 2.3.6 Schaufenster, sonstige Fenster und Glastüren dürfen weder zugeklebt, zugestrichen oder zugedeckt werden. Als Ausnahme kann die Beschichtung von bis zu 20 % ihrer jeweiligen Glasfläche zugelassen werden.
- 2.3.7 Hinweisschilder zur Auffindbarkeit von Parkieranlagen sind bis zu einer max. Höhe von 70 cm und einer Breite von 130 cm zulässig.
- 2.3.8 Automaten sind bis zu einer Größe von 0,8 m² zulässig, wenn sie bündig in die Hauswand eingelassen sind.
- 2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
§ 74 (1) 3 LBO i.V. mit § 9 (1) u. § 10 LBO
- 2.4.1 Die unbebauten Flächen, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind, sind als Rasenflächen mit Bäumen, Büschen und Sträuchern gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Lose Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) sind unzulässig.
- 2.4.2 Gering belastete private Verkehrsflächen (wie Stellplätze) sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen).
- 2.4.3 Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Hauszugänge sind in die gärtnerische Gestaltung einzubeziehen.
- 2.4.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind (auch in Kombination) nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.
- 2.5 Einfriedungen**
§ 74 (1) 3 LBO
- Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m und nur in Form von Mauern, Holzlattenzäunen oder als Bepflanzung mit innenliegenden Maschen- und Knüpfdrahtzäunen zulässig, wenn diese mind. 0,50 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Zulässig sind auch Kombinationen aus den vorgenannten Einfriedungsformen. Im straßenseitigen Bereich ist auf ein ausreichendes Sichtfeld zu achten. Einfriedungen zur Bahnhofstraße sind unzulässig.
- 2.6 Müllbehälterstandorte**
§ 74 (1) 3 LBO
- Müllbehälterstandorte sind möglichst in das Gebäude zu integrieren. Freistehende Anlagen sind durch Bepflanzen und/oder bauliche Maßnahmen gegen Einblicke abzuschirmen. Auf die Festsetzungen unter Ziff. 2.4 wird verwiesen.
- 2.7 Stellplatzverpflichtung für PKW**
§ 74 (2) LBO i. V. mit § 37 (1) LBO
- Die Stellplatzverpflichtung wird wie folgt erhöht:
- Einzel- und Doppelhäuser: 2,0 Stellplätze
Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplätze
Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze
Wohnungen über 80 m² Wohnfläche: 2,0 Stellplätze
- Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der 1. Wohnflächenverordnung 2004.

2.8 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 Baugebiet liegt im Einzugsbereich der Bietigheimer Trinkwasserfassungen innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „Bietigheim“. Auf die geltenden Rechtsverordnungen wird verwiesen.

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 Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg unverzüglich zu melden.

3.5 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei allen Bauvorhaben zu beachten. Auf das Merkblatt des NABU wird verwiesen (das Merkblatt kann im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

3.6 Naturschutz

Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen wird auf die Einhaltung der DIN 18 920 (insbesondere stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge etc.) hingewiesen (die DIN 18 920 kann im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden). Auf die Baumschutzsatzung vom 17.11.98 wird verwiesen.

3.7 Beleuchtung

Im Sinne einer umweltfreundlichen Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchten zu verwenden (z. B. NAV- Lampen, nach unten gerichtete, nicht heiß werdende Leuchten, für Insekten ungefährliche Gehäuse oder alternativ LED-Leuchten mit geringem Blauanteil).

3.8 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.

3.9 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, die für den Betriebsablauf benötigten Erschließungsflächen, Materialien, sonstige Nutzungen der Freiflächen mit Pflanzplan, darzustellen.

3.10 Baugrunduntersuchungen

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

3.11 Versickerung

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

3.12 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 die Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Bauherren zu erfolgen. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG als Angrenzer rechtzeitig zu beteiligen.

3.13 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.

3.14 Bestehende Versorgungsleitungen

Bestehende Versorgungsleitungen müssen berücksichtigt werden. Vor Baubeginn ist daher eine Rücksprache mit den Stadtwerken Bietigheim-Bissingen erforderlich. Auf das Merkblatt der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen wird verwiesen (das Merkblatt kann im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

Aufgestellt:

Bietigheim-Bissingen, den 24.01.2019

- Stadtentwicklungsamt -

II-61/26.04.11.1 Br

- S c h w a r z -

VERFAHRENSVERMERKE:

<u>Aufstellungsbeschlüsse</u>	§ 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt- gemacht	am 29.09.2016 am 03.11.2016
<u>Frühzeitige Beteiligung</u>	§ 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt- gemacht durchgeführt vom 07.11.2016 bis 07.12.2016	am 03.11.2016
<u>Entwurfsbeschlüsse</u>	§ 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt- gemacht öffentlich ausgelegt vom bis	am 24.01.2019 am
<u>Satzungsbeschlüsse</u>	§ 10 BauGB und § 74 LBO	am
<u>Bekanntmachung/in Kraft getreten</u>	§ 12 BauGB	am