

# Planbereich 1.3

## Landkreis Ludwigsburg Stadt Bietigheim-Bissingen Gemarkung Bietigheim

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan SCHWARZWALD-/ HÖLDERLINSTRASSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 3708/4 und 3709 sowie Teile der Flurstücke 3706/1, 3712/4, 3712/5 und 8358 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 1:250, Grundlage Stand Oktober 2018, Höhen im neuen System

Anlagen:

- Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 (8) BauGB
- Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung des Büros AWL, März 2018
- Verkehrsuntersuchung des Büros BS-Ingenieure, September 2018
- Schalltechnische Untersuchung des Büro ISIS, Januar 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 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 Bauliche Nutzung**  
§ 9 (1) BauGB
- 1.1.1 Art der baulichen Nutzung**      Wohnnutzung gemäß Durchführungsvertrag.  
§§ 1 – 15 BauNVO
- 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung**      Gemäß Planeinschrieb.  
§§ 16 – 21 a BauNVO      Die Höhe baulicher Anlagen wird begrenzt i.S. von § 18 BauNVO, siehe Ziffer 1.9.
- 1.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**      Gemäß der Baugrenzen im Plan.  
§ 9 (1) 2 BauGB  
§ 23 BauNVO
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen**      Die Außenwände sind parallel zu den im Plan festgesetzten Baugrenzen zu errichten.  
§ 9 (1) 2 BauGB
- 1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**      Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den dafür vorgesehenen Standorten zulässig.  
§ 9 (1) 4 BauGB i.V. mit  
§§ 12, 14, 19 und 21 a BauNVO
- 1.5 Verkehrsflächen**      Ein- und Ausfahrtsverbot gemäß des Eintrags im Plan.  
§ 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.
- 1.6 Mit besonderen Rechten zu belastende Flächen**      Nach Planeinschrieb:  
§ 9 (1) 21 BauGB  
  
gr / lr - Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen: Flächen für Versorgungsleitungen (Strom).  
  
gr / fr - Geh- und Fahrrecht für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge und deren Besatzung.

**1.7 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**  
§ 9 (1) 24 BauGB

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Büros ISIS vom Januar 2019, welche Bestandteil dieses Bebauungsplans ist, sind zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Schienen- und Straßenverkehr passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, vorzusehen und nachzuweisen (die DIN 4109 kann im Stadtentwicklungsamt eingesehen werden). Es wird an den Baufenstern maximal der Lärmpegelbereich VI erreicht. Der Hinweis unter 3.10 ist zu beachten.

Der bauliche Schallschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche der Pläne 1855-06 bis 1855-09. Im Einzelfall dürfen bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes geringere als die in den genannten Plänen gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

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

1.8.1 Pflanzgebot für Einzelbäume (pfg 1)  
An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind mittel- bis großkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Bäumen innerhalb der privaten Grünflächen und im öffentlichen Verkehrsgrün sind Abweichungen vom jeweiligen Standort möglich.

1.8.2 Flächenhaftes Pflanzgebot innerhalb der privaten Grünfläche (pfg 2)  
Die im Plan gekennzeichnete private Grünfläche ist flächig mit standortgerechten einheimischen Bodendeckern (Laubgehölze, Halbsträucher oder Stauden), sowie Gruppen von Laubsträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.8.3 Pflanzgebot im Bereich der oberirdischen Stellplätze (pfg 3)  
Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind als Pflanzflächen wahlweise mit Rasen oder standortgerechten, einheimischen Bodendeckern, Stauden oder kleinen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Außenwand der Tiefgarage ist zusätzlich mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

1.8.4 Tiefgaragenbegrünung  
Die nicht überbauten Tiefgaragenflächen sind als Rasenflächen mit Büschen und Sträuchern gärtnerisch anzulegen. Die Mindestüberdeckung (Humus-/Substratauftrag) für die Begrünung muss 60 cm betragen.

- 1.8.5 Pflanzliste Einzelbäume  
Pflanzqualität: Hochstämme, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm.
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Weißdorn (*Crataegus* Sorten)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Mehlbeere (*Sorbus aria*)  
Speierling (*Sorbus domestica*)  
Lebensbaum (*Thuja occidentalis*)
- Obsthochstämme (regionaltypische Sorten)  
Pflanzqualität: Hochstämme  
Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Mirabelle
- 1.8.6 Pflanzliste Sträucher  
Pflanzqualität: mind. 2x verpflanzte Sträucher 60-100 cm.
- Gelber Hartriegel / Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Haselstrauch (*Coryllus avellana*)  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- 1.8.7 Pflanzliste Kletterpflanzen  
Clematis  
Pfeiffenwinde  
Kletterhortensie  
Blauregen  
Geißblatt

**1.9 Höhenlage der Gebäude**  
§ 9 (3) BauGB

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend dem Einschrieb im Plan (bezogen auf Meereshöhe / üNN) festgesetzt.

Die maximalen Höhen baulicher Anlagen werden entsprechend dem Einschrieb im Plan (bezogen auf Meereshöhe / üNN) begrenzt. Für Gebäude ist der Bezugspunkt Oberkante Attika.

Ausnahme: Technische Anlagen dürfen die festgesetzten Höhen um max. 1,50 m auf einer Fläche von max. 10% der Gebäudegrundfläche überschreiten sofern sie die Vorgaben unter Ziffer 2.1.4 einhalten.

**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:  
Flachdach: 0°-3°.

2.1.3 Dachdeckung:  
Extensive Begrünung, Mindestsubstratschicht 15 cm.

2.1.4 Dachaufbauten:  
Technische Dachaufbauten sowie Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante abzurücken. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt von Außenwand mit Oberkante Attika.

Technische Dachaufbauten sind räumlich zusammenzufassen und vollständig mit einer einheitlich gestalteten und in der Materialität dem Gebäude angepassten Umhausung zu umgeben.

**2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**  
§ 74 (1) 3 LBO i.V. mit  
§ 9 (1) u. § 10 LBO

2.2.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Rasenflächen mit Büschen und Sträuchern gärtnerisch anzulegen.

2.2.2 Gering belastete private Verkehrsflächen (wie Stellplätze) sind wasserdurchlässig und begrünt herzustellen (z.B. Rasenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen).

2.2.3 Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

2.2.4 Stützmauern zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m, im Einfahrtbereich in die Hölderlinstraße bis maximal 1,50 m zulässig. Bezugspunkt ist die Höhe des Gehwegs.

Stützmauern innerhalb des Baugrundstücks sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

**2.3 Einfriedungen**  
§ 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen dürfen nur als Bepflanzungen mit innenliegenden Maschen- und Knüpfdrahtzäunen ausgeführt werden.

**2.4 Müllbehälterstandorte**  
§ 74 (1) 3 LBO

Müllbehälterstandorte sind in das Gebäude zu integrieren.

**2.5 Stellplatzverpflichtung**  
§ 74 (2) LBO i. V. mit  
§ 37 (1) LBO

Die Stellplatzverpflichtung wird wie folgt erhöht:

Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 Stellplatz  
Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1,5 Stellplätze  
Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2 Stellplätze

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der 1. Wohnflächenverordnung 2004.

**2.6 Stellplatzverpflichtung für  
Fahrräder**  
§ 74 (2) Nr. 6 LBO i. V. mit  
§ 35 (4) 3 und 38 (1) 13 LBO

Mehrfamilienhäuser:

Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2 Stellplätze

Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 3 Stellplätze

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der 1. Wohnflächenverordnung 2004.

Pro Fahrrad ist eine Fläche von 1,3 m<sup>2</sup> (1,90 m mal 0,70 m) zuzüglich Verkehrsfläche nachzuweisen. Bei geeigneten technischen Möglichkeiten (z.B. Hoch-Tief-Aufstellung) ist eine Reduzierung der Fläche auf 1,90 m mal 0,50 m zuzüglich Verkehrsfläche möglich.

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

§ 9 (6) BauGB

#### **3.1 Wasserschutzgebiet**

Das Baugebiet befindet sich im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „Bietigheim“.

#### **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 Bodenfunde**

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

#### **3.4 Arten- und Naturschutz**

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

Zum Schutz der vorhandenen Arten sind Abbruch- und Fällarbeiten sowie Baufeldräumungen nur außerhalb der Brutzeiten und Vegetationsperioden, das heißt vom 01.10. bis zum 28.02., durchzuführen.

#### **3.5 Beleuchtung**

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

#### **3.6 Grundwasserschutz**

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zu beantragen ist. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

#### **3.7 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.

#### **3.8 Baugrunduntersuchungen**

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 werden aufgrund der geologischen Verhältnisse empfohlen (die DIN EN 1997-2 und die DIN 4020 können im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

#### **3.9 Leitungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH sowie Telekommunikationslinien der Telekom.

#### **3.10 Schallschutz**

Schutzbedürftige Nutzungen sind gegen Verkehrslärm zu schützen. Es sind ggf. passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erforderlich und nachzuweisen (die DIN 4109 kann im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

In Anbetracht der hohen Lärmwirkungen des Schienen- und Straßenverkehrs werden für schutzbedürftige Räume schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung empfohlen.

### **3.11 Abfallentsorgung**

Abfallbehälter müssen zur Leerung am Abfuhrtag am Rand des öffentlichen Gehwegs, oder soweit ein solcher nicht vorhanden ist, am äußersten öffentlichen Straßenrand bereitgestellt werden. Entsprechende Bereitstellungsflächen sind in der Planung zu berücksichtigen. Das Befahren von Privatwegen ist im Rahmen der kommunalen Abfallentsorgung nicht möglich. Auf die „Hinweise und Anregungen der DGUV Information 214-033 (aktualisierte Fassung vom Mai 2012) der BG Verkehr“ wird verwiesen.

### **3.12 Technischer Grundschutz / Kriminalprävention**

Es wird empfohlen frühzeitig mechanische Sicherungsmaßnahmen i.S.v. einbruchhemmender Tür- und Fensterelemente u.ä. einzuplanen. Hinweise auf technische Sicherungsmaßnahmen bzw. Beratung kann durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Ludwigsburg erfolgen.

Aufgestellt:

Bietigheim-Bissingen, den 28.03.2019

- Stadtentwicklungsamt -

II - 61 / AZ 61.26.04 PB 1.3 gr

- S c h w a r z -



**VERFAHRENSVERMERKE:**

<u>Aufstellungsbeschlüsse</u>	§ 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht	am am	10.04.2018 10.09.2018
<u>Frühzeitige Bürgerbeteiligung</u>	§ 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht  durchgeführt	am  vom bis	10.09.2018  12.09.2018 12.10.2018
<u>Entwurfsbeschlüsse</u>	§ 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht  öffentlich ausgelegt	am am  vom bis	28.03.2019   
<u>Satzungsbeschlüsse</u>	§ 10 BauGB und § 74 LBO	am	
<u>Bekanntmachung/in Kraft getreten</u>	§ 12 BauGB	am	

Bietigheim-Bissingen, den  
- Baurechtsamt -

- Klimpel -