

Planbereich 4.4

Landkreis Ludwigsburg

Stadt Bietigheim-Bissingen

Gemarkung Bietigheim

Bebauungsplan

ELLENTAL IIb

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 3786, 3787, 3788, 3790 sowie Teile der Flurstücke 3791/1, 3791/2, 3792, 4458, 4458/7, 4458/8, 9224, 9326, 9328 und 9335 auf Gemarkung Bietigheim.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden sämtliche bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

Lageplan: Maßstab 1:500, Stand Oktober 2012, Höhen im neuen System

- Anlagen:
- Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 (8) BauGB
 - Umweltbericht, Büro Ökologie - Planung - Forschung, August 2014
 - Schalltechnische Untersuchung, Büro ISIS, Juli 2014
 - Verkehrstechnische Untersuchung, Stadtentwicklungsamt, September 2014

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

§§ 1 – 15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Die nach § 4 (2) 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie die Anlagen nach § 4 (2) 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (5) BauNVO).

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) 1 BauNVO).

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 – 21 a BauNVO

Nach Planeinschrieb.

Die Höhe baulicher Anlagen wird begrenzt i.S. von § 18 BauNVO, siehe Ziffer 1.15.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) zusätzlich bis zu einem Maximalwert von 0,8, soweit gering belastete private Verkehrsflächen wasserdurchlässig (siehe Ziffer 2.2.2) und Tiefgaragen erdüberdeckt (mindestens 60 cm) und begrünt ausgeführt werden.

Für Grundstücke mit einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 12,50 m gilt: Geschosse, die über dem dritten Vollgeschoss errichtet werden, müssen an allen Gebäudeseiten um mindestens 1,00 m von der Attika des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Dachterrassen sind zulässig, sie dürfen maximal 25 % der darunterliegenden Geschossfläche einnehmen.

Für Grundstücke mit einer GRZ von 0,3 und Pultdach als Dachform gilt: Über dem zweiten Vollgeschoss sind Dachterrassen nur auf der Südseite des Gebäudes zulässig. Dachterrassen dürfen maximal 25 % der darunterliegenden Geschossfläche einnehmen.

1.2 Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO

Nach Planeinschrieb.

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

- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED) gem. § 22 (2) BauNVO

- abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO: i.S. der offenen Bauweise jedoch mit einer Längenbegrenzung. Gebäude mit Gebäudehauptrichtung Nord-Süd sind auf eine Länge von max. 24 m begrenzt (Gewährleistung ausreichender Querlüftung).

- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen**
§ 9 (1) 2 BauGB
- Die Außenwände sind parallel zu den im Plan festgesetzten Baugrenzen zu errichten.
- 1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Gemäß der Baugrenzen im Plan.
- 1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
§ 9 (1) 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14, 19 und 21 a BauNVO
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Ausnahmsweise sind senkrecht angeordnete Stellplätze zwischen den Baugrenzen und der Straßenbegrenzung zulässig. Die Ziffern 2.2.2 und 2.2.3 sind zu beachten.
- Im Einzelfall können zwischen den Baugrenzen und der Gehwegbegrenzung überdachte, senkrecht angeordnete Stellplätze zugelassen werden. Ein Mindestabstand von 50 cm zur Gehwegbegrenzung ist einzuhalten.
- Garagen, die sich unter der Geländeoberfläche befinden, sind, mit Ausnahme der Pflanzgebotsflächen und der Grundstücksflächen mit der festgesetzten Bauweise „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“, allgemein zulässig, wenn sie mindestens 60 cm erdüberdeckt und begrünt sind.
- Im Übrigen sind die genannten Anlagen in den nicht-überbaubaren Flächen unzulässig.
- Abstellräume (wie Geschirrhütten u.ä.) sind nur in baulicher und gestalterischer Einheit mit den Hauptgebäuden oder mit den Garagen/überdachten Stellplätzen zulässig.
- Ausnahmen können zugelassen werden, soweit mehrere Abstellräume eine gestalterische Einheit bilden.
- 1.6 Zahl der Wohnungen**
§ 9 (1) 6 BauGB
- Bei den max. zweigeschossigen Wohngebäuden sind nicht mehr als 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.
- 1.7 Verkehrsflächen**
§ 9 (1) 11 BauGB
- Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt als Richtlinie. Die geplanten Straßen und Wege werden i.S. der RAS 2006 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) ausgeführt.
- 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.
- 1.8 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Das auf den Grundstücken abzuleitende Niederschlagswasser von Dächern und Grünflächen ist offen über straßenseitige Traufwasserrinnen in unterirdische Regenwasserkanäle zu führen und über Retentionstei-

- § 9 (1) 16 BauGB che verzögert abzuleiten („modifiziertes Mischsystem“).
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 (1) 20 BauGB 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.
- 1.10 Mit besonderen Rechten zu belastende Flächen**
§ 9 (1) 21 BauGB Nach Planeinschrieb.
gr – Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
lr – Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger
- 1.11 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)**
§ 9 (1) 24 BauGB Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Flächen mit besonderen Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen müssen die in der schalltechnischen Untersuchung des Büros ISIS vom Juli 2014, die Bestandteil dieses Bebauungsplans ist, geforderten Maßnahmen berücksichtigt werden.
Gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind bei der Bebauung innerhalb dieser Flächen besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm erforderlich (passiver Lärmschutz) und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Bei der Errichtung der Gebäude ist im Obergeschoss in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderung an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem Lärmpegelbereich III zu erfüllen.
Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Isophonplanes 1436-04.
Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Flächen mit besonderen Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen in allen Geschosslagen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.
Siehe auch Ziffer 3.9.
- 1.12 Pflanzgebote**
§ 9 (1) 25a BauGB
- 1.12.1 Pflanzgebot 1 (pfg 1)
Straßenbegleitende Einzelbäume**
Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten sind standorttypische mittelgroße bis großkronige Laubbäume gemäß Planeintrag und Pflanzliste 1 des Grünordnungsplans fachgerecht 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. Standortabweichungen von bis zu 2,00 m können zugelassen werden.

**1.12.2 Pflanzgebot 2 (pfg 2)
Eingrünung Südrand**

In den im Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzgebotsflächen am südlichen Rand des Geltungsbereichs sind je angefangene 450 m² Baugrundstück je ein mittelgroßer standorttypischer Laubbaum gemäß Planeintrag und Pflanzliste 1 und Pflanzliste 4 des Grünordnungsplans fachgerecht 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. Pflanzbindungen gemäß Ziffer 1.13 können angerechnet werden. Bei einer zusätzlichen Bepflanzung der Pflanzgebotsfläche mit Sträuchern und Heistern sind Arten gemäß Pflanzliste 3 des Grünordnungsplans zu verwenden.

**1.12.3 Pflanzgebot 3 (pfg 3)
Gehölze auf Grundstücken unter 450 m²**

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstücke mit einer GRZ von 0,4 ist je Grundstück ein kleinkroniger Baum gemäß Pflanzliste 2 des Grünordnungsplans fachgerecht 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. Alternativ dazu sind mindestens drei standorttypische Sträucher oder Heister gemäß Pflanzliste 3 des Grünordnungsplans fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, vorzugsweise entlang der Grundstücksgrenzen. Es sind verpflanzte Sträucher bzw. Heister autochthoner Herkunft mit einer Größe von min. 100-150 cm bzw. Rosen mit einer Größe von min. 60-100 cm zu wählen.

**1.12.4 Pflanzgebot 4 (pfg 4)
Gehölze auf Grundstücken über 450 m²**

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstücke, die nicht unter pfg 2 oder pfg 3 fallen, sind je angefangene 450 m² Grundstücksfläche je ein mittelgroßer standorttypischer Laubbaum gemäß Planeintrag und Pflanzliste 1 und Pflanzliste 4 des Grünordnungsplans fachgerecht 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. Straßenbegleitende Einzelbäume (pfg 1) sowie Pflanzbindungen können angerechnet werden.

1.12.5 Pflanzgebot 5 (pfg 5)

Anlage von extensiven Wiesen

Von den als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen im Osten des Baugebiets sind etwa 63 % der Fläche als extensive arten- und blütenreiche Wiesen zu entwickeln. Die Flächen

sind extensiv zu bewirtschaften (zweischürige Mahd ohne Düngung und mit Abtransport des Mahdguts) und gegen Überfahren zu sichern.

Anlage von Gebüsch

Von den als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen im Osten des Baugebiets sind etwa 37 % der Fläche als Gebüsch bzw. Feldhecke mittlerer Standorte unter Verwendung heimischer Arten gemäß Pflanzliste 2 des Grünordnungsplans fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind verpflanzte Sträucher bzw. Heister autochthoner Herkunft mit einer Größe von min. 100-150 cm bzw. Rosen mit einer Größe von min. 60-100 cm zu wählen.

1.12.6 Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragendächer sind mit Rasenflächen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 3 des Grünordnungsplans gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestüberdeckung (Humus-/ Substratauftrag) für die Begrünung muss 60 cm betragen.

1.13 Pflanzbindung § 9 (1) 25b BauGB

1.13.1 Pflanzbindung für Einzelbäume

Die gekennzeichneten Baumstandorte sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen von Arten der Pflanzliste 1 des Grünordnungsplans als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 20/25 cm zu ersetzen.

1.13.2 Flächenhafte Pflanzbindung

Die Gehölze auf der privaten Grünfläche im Bereich des Lärmschutzes zur K 1636 sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen von Arten der Pflanzliste 3 des Grünordnungsplans zu ersetzen. Es sind verpflanzte Sträucher bzw. Heister mit einer Größe von min. 100-150 cm bzw. Rosen mit einer Größe von min. 60-100 cm zu wählen.

1.14 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1a) BauGB i.V. mit § 1a BauGB als Maßnahmen gem. § 135a BauGB

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sowie die externe Ausgleichsmaßnahme des Bebauungsplans sind den Baugrundstücken zugeordnet. Detaillierte Maßnahmenbeschreibungen sind dem Umweltbericht, des Büros Ökologie - Planung - Forschung, vom August 2014 zu entnehmen.

Externe Ausgleichsmaßnahme

Feuchtgebiet im Seewäldle
- Flst.-Nr. 187/2, 569 sowie 1864 (teilweise)
- Maßnahme wurde bereits durchgeführt

1.15 Höhenlage der Gebäude
§ 9 (3) BauGB

Die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe wird begrenzt. Diese wird folgendermaßen ermittelt: Schnittpunkt Oberkante Straßenhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Haupteingangsseite) mit Achse Mittellot Gebäude. Abweichungen von bis zu 50 cm nach oben sind zulässig.

Die maximale Traufhöhe sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen, entsprechend den Einschrieben im Plan, werden gemessen von der ermittelten Erdgeschossfußbodenhöhe (ohne Berücksichtigung möglicher Abweichungen) bis Schnittpunkt von Außenwand mit Oberkante Dachfläche bzw. Oberkante Attika.

2. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 74 LBO i.V. mit § 74 (7) LBO und § 9 (4) BauGB

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 solaren Energiegewinnung
- 2.1.2 **Dachform und Dachneigung:**
Flachdach (FD) 0°
Pulldach (PD) 10°
- 2.1.3 **Dachdeckung:**
Die Dachflächen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm anzulegen und dauerhaft mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten zu begrünen. Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind nur auf Flachdächern und 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 **Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern:**
Doppelhäuser sind in ihrer äußeren Gestaltung, hinsichtlich Erdgeschossfußbodenhöhe, Gebäudehöhe, Materialien und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- 2.1.5 **Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen in baulicher Einheit mit Garagen/ überdachten Stellplätzen (siehe Ziffer 1.5) sind mit Flachdach, 0° auszuführen und gemäß Ziffer 2.1.3 zu begrünen.**
- 2.1.6 **Nebenanlagen, soweit bauliche Anlagen, sind in der Farbgebung an das Hauptgebäude anzupassen und mit einem Flachdach, 0° oder Pulldach, 10° auszuführen.**
- 2.1.7 **Südlich der Maria-Merian-Straße müssen Tiefgaragenrampen einen Mindestabstand von 2,50 m zur Gehwegbegrenzung einhalten, um eine ausreichende Sicht zu gewährleisten. Der seitliche Abstand von oberirdischen Tiefgaragenbauteilen und deren Zufahrten zu Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen und gemäß Pflanzliste 3 des Grünordnungsplans bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.**

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, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen.**
- 2.2.2 **Gering belastete private Verkehrsflächen (wie Stellplätze) sind wasserdurchlässig herzustellen.**

- len (z.B. Rasenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen).
- 2.2.3 Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Hauszüge sind in die gärtnerische Gestaltung einzubeziehen und dürfen in der Summe nicht breiter als 50 % der jeweiligen Straßenbegleitenden Grundstückslänge sein.
- 2.2.4 Die mit Gehrechten belegten Grundstücksflächen sind entsprechend der öffentlichen Gehwege auszubauen.
- 2.2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind (auch in Kombination) nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.
- 2.2.6 Abgrabungen zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen sind nicht zulässig.
- 2.3 Einfriedigungen**
§ 74 (1) 3 LBO
- 2.3.1 Zur öffentlichen Fläche sowie zu Flächen, die mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt sind, dürfen Einfriedigungen nur als Bepflanzung gemäß Pflanzliste 3 des Grünordnungsplans mit innenliegenden Maschen- und Knüpfdrathzäunen ausgeführt werden, wenn diese mindestens 50 cm Abstand von der öffentlichen Fläche haben.
- 2.3.2 Einfriedigungen innerhalb der Pflanzgebotsflächen sind unzulässig.
- 2.4 Müllbehälterstandorte**
§ 74 (1) 3 LBO
- Freistehende Anlagen sind durch Bepflanzen und/oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen.
- 2.5 Stellplatzverpflichtung für Pkw**
§ 74 (2) 3 LBO i.V. mit § 37 (1) LBO
- Die Stellplatzverpflichtung wird wie folgt erhöht:
- | | |
|--|-----------------|
| Einfamilien- und Doppelhäuser: | 2 Stellplätze |
| Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung: | 3 Stellplätze |
| Mehrfamilienhäuser: | |
| Wohnungen bis 50 m ² Wohnfläche: | 1 Stellplatz |
| Wohnungen bis 80 m ² Wohnfläche: | 1,2 Stellplätze |
| Wohnungen über 80 m ² Wohnfläche: | 1,5 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 50 m ² Wohnfläche | 1 Stellplatz |
| Wohnungen bis 80 m ² Wohnfläche | 2 Stellplätze |
| Wohnungen über 80 m ² Wohnfläche | 3 Stellplätze |
- Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der 1. Wohnflächenverordnung 2004.
- Pro Fahrrad ist eine Fläche von 1,3 m² (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

Auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet, Zone IIIA, und die geltende Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet wird verwiesen.

3.2 Grundwasserschutz

Bei dem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Ludwigsburg zur Abstimmung des weiteren Vorgehens angezeigt werden. Grundwasserbenutzungen bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

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.

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 Altlasten

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

3.6 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).

3.7 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).

3.8 Beleuchtung

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

3.9 Lärmschutzmaßnahmen zur Konfliktminimierung

Für die an der Eishalle nächstgelegenen Wohngebäude werden für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen, um punktuelle Störungen durch Passanten und Besucher der Eishalle und des benachbarten gastronomischen Betriebes zu vermeiden.

3.10 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.

Aufgestellt:

Bietigheim-Bissingen, den 18.09.2014 / 29.01.2015

- Stadtentwicklungsamt -

I-61/26.4-4.4 Rie

- A. S c h w a r z -

VERFAHRENSVERMERKE :

<u>Aufstellungsbeschlüsse</u>	§ 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt- gemacht	am 17.12.2013 am 20.01.2014
<u>Frühzeitige Beteiligung</u>	§ 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt- gemacht durchgeführt vom 27.01.2014 bis 28.02.2014	am 20.01.2014
<u>Entwurfsbeschlüsse</u>	§ 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt- gemacht öffentlich ausgelegt vom 24.10.2014 bis 24.11.2014	am 30.09.2014 am 16.10.2014
<u>Satzungsbeschlüsse</u>	§ 10 BauGB und § 74 LBO	am 10.02.2015
<u>Bekanntmachung/in Kraft getreten</u>	§ 12 BauGB	am 03.03.2015

Bietigheim-Bissingen, den 03.03.2015
- Baurechtsamt -

Die Mehrfertigung stimmt mit dem
Originalbebauungsplan überein.
Bietigheim-Bissingen, den

- Klimpel -
gez.

- Baurechtsamt -