

Planbereich 13.4

Landkreis Ludwigsburg Stadt Bietigheim-Bissingen Gemarkung Bissingen

Bebauungsplan Entenäcker IIb (Südlicher Teil), 1. Änderung

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 4853, 4855, 4860 und 4861 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 10/2024

Anlagen:

- Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 (8) BauGB vom 28.04.2025
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büros Planbar Gühler vom 16.02.2024
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Büros KMB PLAN | WERK | STADT GMBH vom 18.02.2025

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) gemäß § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) 1 BauNVO.
1.1.2 Maß der baulichen Nutzung §§ 16 – 21 a BauNVO	Nach Planeinschrieb. Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 (1) BauNVO und § 2 (5) LBO. Die Gebäudehöhe wird begrenzt i.S. von § 18 BauNVO (siehe Ziffer 1.13).
1.2 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser (E) gemäß § 22 (2) BauNVO zulässig.
1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO	Gemäß der Baugrenzen im Plan.
1.4 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB	Die Außenwände und der Dachfirst sind parallel zu den im Plan festgesetzten Richtungspfeilen zu errichten.
1.5 Zahl der Wohnungen § 9 (1) 6 BauGB	Es sind nicht mehr als 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.
1.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14, 19 und 21a BauNVO	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise sind einzelne Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie in die gärtnerische Gestaltung mit einbezogen werden und verkehrliche und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen. Die Ziffer 2.2.2 ist zu beachten.
1.7 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB	Abstellräume (wie Geschirrhütten u.ä.) sind nur in baulicher und gestalterischer Einheit mit den Hauptgebäuden oder mit den Garagen/überdachten Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt als Richtlinie. Die geplanten Straßen und Wege werden i.S. der RAST 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 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 (1) 20 und § 9 (1a) BauGB als Maßnahmen gem. § 135a BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs müssen die in der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse des Büros Planbar Güthler vom Februar 2024 (Anlage zum Bebauungsplan) empfohlenen Maßnahmen berücksichtigt werden.

Vermeidungsmaßnahmen:

Die Entfernung der Ahornbäume ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

Alternative: Ist die Einhaltung des o. g. Zeitraums nicht möglich, müssen die betroffenen Gehölze durch qualifiziertes Fachpersonal unmittelbar vor dem Eingriff auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft werden.

Sofern keine aktuelle Nutzung festgestellt wird, muss umgehend mit den Fällarbeiten begonnen werden.

Im potenziellen Jagdhabitat artenschutzrechtlich relevanter Reptilien im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine strukturelle Vergrämung der Tiere in die umliegenden geeigneten Lebensräume durchzuführen.

Hierfür ist die Bodenvegetation im Eingriffsbereich mit Hilfe einer Mahd dauerhaft während der Aktivitätsperiode der Eidechsen (Mitte/Ende März bis Oktober) kurzrasig zu halten. Die erste Mahd muss bis spätestens Anfang März erfolgt sein.

Vor Beginn der Arbeiten im Eingriffsbereich ist zudem ein Reptilienschutzaun als Abgrenzung zu den potenziellen, angrenzenden Lebensräumen zu installieren (vgl. Abbildung 5, blaue Linie der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung des Büros Planbar Güthler vom 16.02.2024). Es ist ein Abstand von ca. einem Meter zu diesen Bereichen einzuhalten. Anlage, Unterhalt und Funktionstüchtigkeit sind während der Bauphase laufend zu kontrollieren.

(Potenzielle) Lebensräume von Reptilien im Nahbereich der Baustelle bzw. von Baustelleneinrichtungsflächen sind durch Baufeldbegrenzung zu sichern. Die Baufeldbegrenzung muss geeignet sein das Betreten/Befahren der Flächen oder das Ablagern von Baustoffen/Müll während der Bauphase zu unterbinden. Anlage, Unterhalt und Funktionstüchtigkeit sind während der Bauphase laufend zu kontrollieren und sicher zu stellen.

Die Einhaltung der artenschutzrechtlich relevanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Um eine fachgerechte Umsetzung sicherzustellen und zu dokumentieren ist deren Ausführung durch ein qualifiziertes Fachbüro als ökologische Baubegleitung zu überwachen.

Weitere Regelungen zum Artenschutz sind den Hinweisen zu entnehmen (siehe Ziffer 3.2).

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Die externen Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans sind nachfolgend den Baugrundstücken zugeordnet.

Neuanlage einer Sohlgleite in der Metter:

- Flst.-Nr. 672/1, 6721, 266 sowie 740 (jeweils Teilflächen davon)
- Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Metter, durch die Anlage einer naturnahen Sohlgleite
- Verbesserung der Habitsitsituation für den Strömer
- Maßnahme wurde bereits durchgeführt

Detaillierte Maßnahmenbeschreibungen sind der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Büros KMB vom 30.01.2025 zu entnehmen.

1.9 Grünflächen
§ 9 (1) 15 BauGB

Es werden öffentliche Grünflächen als Grünanlagen festgesetzt. Zufahrten bzw. Aufstellflächen für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge sind allgemein zulässig.

1.10 Mit besonderen Rechten zu belastende Flächen
§ 9 (1) 21 BauGB

Ir – Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger

1.11 Pflanzgebote
§ 9 (1) 25 a BauGB

1.11.1 Pflanzgebot für Einzelbaum
Entsprechend dem Planeintrag ist ein kleinkroniger einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 (siehe Ziffer 1.11.4) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Standortabweichungen können zugunsten von Zufahrten bzw. Aufstellflächen für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge zugelassen werden.

1.11.2 Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg)
Die im Plan mit pfg gekennzeichneten Flächen sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzlisten (siehe Ziffer 1.11.4) dicht zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

1.11.3 Auf dem Baugrundstück ist je angefangene 250 qm ein einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 (siehe Ziffer 1.11.4) zu pflanzen.

1.11.4 Pflanzliste 1: Einzelbäume
Pflanzqualität: Hochstämme, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm.
Feldahorn (Acer campestre)
Felsenahorn (Acer monspessulanum)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Großblättrige Erle (*Alnus x spaethii*)
Kuperfelsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
Zürgelbaum (*Celtis australis*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Weißdorn (*Crataegus* Sorten)
Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
Dreilappiger Zierapfel (*Malus trilobata*)
Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Zerreiche (*Quercus cerris*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Speierling (*Sorbus domestica*)
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus x intermedia*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Silberlinde (*Tilia tomentosa*)
Krimlinde (*Tilia x euchlora*)
Obsthochstämme (regionaltypische Sorten)
Pflanzqualität: Hochstämme
Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Mirabelle

Pflanzliste 2: Sträucher

Qualitäten: Sträucher, mindestens 1 x verpflanzt,
Höhe: 60 - 100 cm
Gewöhnliche Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Echter Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

1.12 Pflanzbindung § 9 (1) 25b BauGB

Pflanzbindung für Einzelbaum
Der gekennzeichnete Baumstandort ist zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen von Arten der Pflanzliste 1 (siehe Ziffer 1.11.4) zu ersetzen. Standortabweichungen können zugunsten von Zufahrten bzw. Aufstellflächen für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge zugelassen werden.

1.13 Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB

Maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend dem Einschrieb im Plan (bezogen auf Meereshöhe ü.NN) festgesetzt. Die EFH bezieht sich auf die Oberkante des Fertigfußbodens (FFB). Abweichungen um bis zu 50 cm können zugelassen werden.

Maximale Traufhöhe (TH)

Die maximale Traufhöhe wird entsprechend dem Einschrieb im Plan (bezogen auf Meereshöhe ü.NN) begrenzt. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und Schnittpunkt von Außenwand mit Oberkante Dachfläche.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung, die über den First hinausragen sind nicht zulässig.

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 Glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

2.1.2 Dachform und Dachneigung:

Hauptgebäude: Satteldach (SD) 35°-40°
Garagen, Nebenanlagen und Anbauten:
Flachdach (FD) 0°-3°

2.1.3 Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sowie Carports und untergeordnete eingeschossige Anbauten sind mit extensiv begrünten Flachdächern auszuführen. Aneinander gebaute Garagen und Carports sind einheitlich zu gestalten.

2.1.4 Dachdeckung / Dachbegrünung:

Satteldach: Rote bis rotbraune, graue Ziegeldeckung. Anlagen zur solaren Energiegewinnung müssen die gleiche Neigung wie die Dachfläche aufweisen oder in die Dachfläche integriert werden. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

Flachdach: Extensive Begrünung. Die Flächen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm anzulegen und dauerhaft mit gebietsheimischen und insektenfreundlichen Pflanzenarten zu begrünen. Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind zulässig, wenn diese mit einer Dachbegrünung kombiniert werden.

2.1.5 Dachaufbauten und Quergiebel sind zulässig, wenn sie wie folgt ausgeführt werden:
Sie müssen von der Giebelseite mind. 2 m Abstand haben und dürfen je Dachfläche max. 1/2 der Gebäudelänge betragen. Die Höhe der Gauben darf, gemessen am Schnittpunkt von Vorderkante mit der Dachhaut, 1,5 m nicht überschreiten.

2.1.6 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.2	<p>Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 (1) 3 LBO i.V. mit § 9 (1) u. § 10 LBO</p>	<p>2.2.1 Die unbebauten Flächen sind als Rasen-/Wiesenflächen gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen, Büschen und Sträuchern gemäß Pflanzlisten (siehe Ziffer 1.11.4) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Notwendige bauliche Anlagen wie Hauszugänge und sonstige erforderliche Einrichtungen (wie z.B. Lüftungsanlagen, Spielflächen) sind hiervon ausgenommen.</p> <p>2.2.2 Lose Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) sind nicht zulässig.</p> <p>2.2.3 Gering belastete private Verkehrsflächen (wie Stellplätze und Zufahrten/Zuwegung) sind mit einem waserdurchlässigen Belag auszubilden (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil etc.) oder in die benachbarten Grünflächen ungefasst flächig zu entwässern.</p> <p>2.2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (auch in Kombination) sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,0 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. Innerhalb der pfg-Fläche sind keine Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zulässig.</p> <p>2.2.5 Freistehende Solaranlagen sind nicht zulässig.</p>
2.3	<p>Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO</p>	<p>Einfriedungen auch in der pfg-Fläche sind nur in Form von Bepflanzung mit innenliegenden Maschen- und Knüpfdrahtzäunen zulässig, wenn sie mind. 0,50 m Abstand von der öffentlichen Fläche haben.</p>
2.4	<p>Müllbehälterstandorte § 74 (1) 3 LBO</p>	<p>Freistehende Anlagen sind durch Bepflanzen und/ oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen.</p>
2.5	<p>Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 (3) 2 LBO</p>	<p>Zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses sind auf den Grundstücken Rückhalteinrichtungen vorzusehen. Die Rückhalteinrichtungen sind so vorzusehen, dass neben möglicher Regenwasser- bzw. Brauchwassernutzung, ein Rückhaltevolumen von mindestens 0,01 m³ pro m² Grundstücksfläche vorgehalten wird. Der Abfluss ist auf 10 l/s pro ha Grundstücksfläche zu drosseln.</p>

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN / HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

3.1 Wasserschutzgebiet

Die Flächen befinden sich innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „BIETIGHEIM“. Auf die geltenden Rechtsverordnungen wird verwiesen. Der Planungsbereich liegt im Einzugsbereich der Bietigheimer Trinkwasserfassungen im Enztal, innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone IIIB.

3.2 Arten- und Naturschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei allen Bauvorhaben zu beachten. Zum Schutz der vorhandenen Arten sind Abbruch- und Fällarbeiten sowie Baufeldräumungen nur außerhalb der Brutzeiten und Vegetationsperioden durchzuführen (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar). Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen wird auf die Einhaltung der DIN 18 920 (insbesondere stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge etc.), die Berücksichtigung der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil IV: Landschaftspflege: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP 4) sowie die Baumschutzsatzung vom 17.11.98 verwiesen (die DIN 18 920, die RAS-LP 4 sowie die Baumschutzsatzung können im Amt für Stadtentwicklung und Baurecht Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

Zum Umsetzung im Rahmen der Projektplanung wird auf das Merkblatt des NABU „Nistquartiere an Gebäuden“ (https://baden-wuerttemberg.nabu.de/imperia/md/content/badenwuerttemberg/broschueren/nistquartiere_an_gebauden_nabu-akbw.pdf) sowie die Veröffentlichung der Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschueren_2022_D.pdf) hingewiesen (beides kann im Amt für Stadtentwicklung und Baurecht Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

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 des Landratsamts Ludwigsburg wird verwiesen (das Merkblatt kann im Amt für Stadtentwicklung und Baurecht Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

3.4 Altlasten

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

3.5 Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktagen nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zu widerhandlungen werden gemäß § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.6 Grundwasserschutz

Maßnahmen, welche das Grundwasser berühren können, bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu zählen Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit, Grundwasserumleitungen über die Standzeit von Bauwerken sowie punktuelle Eingriffe in das Grund-

wasser (z.B. mittels Bohrungen, Verbauträger oder Tiefergründungen). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung oder -ableitung ist nicht zulässig. Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

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 Technische Gebäude Sicherung

Es wird auf das kostenlose Angebot der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Ludwigsburg zur technischen Gebäude Sicherung (Einbruchsprävention) hingewiesen.

3.9 Beleuchtung/ Naturschutz

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). Des Weiteren sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag anzuwenden (Broschüre der Schweizerischen Vogelwarte Sempach: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“).

3.10 Entwässerung und Versickerung

Im Gebiet liegt ein Trennsystem vor. Das Grundstück ist aus entwässerungstechnischer Sicht nicht erschlossen. Für die Entwässerung des Grundstücks sind eigenständige Maßnahmen zu treffen, um eine ordnungsgemäße Ableitung von Abwasser und Regenwasser zu gewährleisten. Hierfür sind die entsprechenden Hausanschlüsse und Leitungen zu verlegen. Vor Baubeginn ist die Entwässerungsbehörde zu konsultieren, um die Anforderungen und die Vorgehensweise für die Herstellung der Hausanschlüsse zu klären.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 verwiesen (das Arbeitsblatt kann im Amt für Stadtentwicklung und Baurecht Bietigheim-Bissingen eingesehen werden) und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

3.11 Baugrunduntersuchungen

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden aufgrund der geologischen Verhältnisse empfohlen (die DIN 4020 kann im Amt für Stadtentwicklung und Baurecht Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungerscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. 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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.12 Landwirtschaftliche Flächen

Für angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche, auch temporär, beansprucht werden, sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Die Baumaßnahmen sind frühzeitig (mindestens einen Monat vor Beginn) den betroffenen Flächenbewirtschaftern mitzuteilen. Maßstabsgetreue, GIS-Koordinaten gestützte Pläne über dauerhafte oder temporäre Flächeninanspruchnahme sind gleichzeitig zur Verfügung

zu stellen, um Sanktionen bei den landwirtschaftlichen Ausgleichszahlungen zu vermeiden. Auf dieser Grundlage können die Landwirte diese Flächen dann bei den jeweiligen landwirtschaftlichen Ausgleichszahlungen entsprechend graphisch berücksichtigen. Diese entgangenen Ausgleichszahlungen sind den Bewirtschaftern der Flächen ebenso wie der im aktuellen Jahr entgangene Ernteertrag angemessen zu entschädigen.

- Falls landwirtschaftliche Kulturen beschädigt werden, so ist dieser Verlust zu vergüten. Eine entsprechende Berechnungsgrundlage hierfür bietet z. B. der Schätzrahmen für die Ermittlung von Schäden an landwirtschaftlichen Kulturen des Landesbauernverbandes.
- Falls aufgrund der Baumaßnahmen Ausgleichszahlungen der EU, des Bundes oder des Landes ohne Verschulden des Landwirts zurückgefordert oder sanktioniert werden, so ist dies ebenso auszugleichen.
- Das Befahren der temporär beanspruchten Flächen mit Baufahrzeugen ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken, um Schäden zu minimieren.
- Technische Bodenverdichtungen, insbesondere in tieferen Bodenschichten, sind unbedingt zu vermeiden und erfordern Schadenersatz. Dauerhafte schadhafte Bodenverdichtungen, auch nach der Rekultivierung, äußern sich durch vermindertes Pflanzenwachstum im Vergleich zur Umgebung.
- Der Oberboden ist nach Beendigung der Baumaßnahme wieder gemäß seiner natürlichen Schichtung einzubauen.
- Um das Risiko einer Beschädigung der Kabel/Leitungen durch Bodenbearbeitungsgeräte zu minimieren, ist in landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Überdeckung der Leitungen mit mindestens 1 m Boden erforderlich.
- Auch anderweitige Schäden an landwirtschaftlichen Nutzflächen durch die Leitungsarbeiten, wie z. B. an bestehenden Drainagen, sind generell auszugleichen bzw. wieder vollständig instand zu setzen.
- Alle temporär beanspruchten Flächen sind nach dem Eingriff wieder möglichst vollständig in den Ausgangszustand zu versetzen, d. h. der Oberboden muss eingeebnet, gelockert und steinfrei sein. Baumaterialien verschiedenster Art sind rückstandslos von der Fläche zu entfernen. Grünland ist ggf. entsprechend wieder anzusäen.
- Grundsätzlich dürfen keinerlei Maßnahmen zur dauerhaften Verschlechterung der betroffenen landwirtschaftlichen Nutzflächen führen.

Die Erschließung der die jeweilige Baustelle umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss während der Durchführung der Baumaßnahmen ebenso sichergestellt sein, wie die Zufuhrung evtl. angrenzender Hofstellen.

Etwaige Schäden an den Feldwegen, incl. des Wegebunkerts, sollten ebenso wieder vollständig instandgesetzt werden.

Beeinträchtigungen beispielsweise durch Lärm, Staub oder Geruch, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen resultieren, können nicht ausgeschlossen werden und sind als ortsüblich hinzunehmen. Erntearbeiten und Pflanzenschutzmaßnahmen müssen witterungsbedingt auch noch an 22:00 Uhr durchgeführt werden können. Die ist zu tolerieren.

3.13 Leitungen

Im o. a. Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Bauherren möchten sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit der Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Aufgestellt:
Bietigheim-Bissingen, den 28.04.2025/13.10.2025
- Amt für Stadtentwicklung und Baurecht -
III – 611 / AZ 61.26.04 PB 13.4 br

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
1. Aufstellungsbeschlüsse gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	25.06.2024
2. Frühzeitige Beteiligung	
2.1 Ortsübliche Bekanntmachung	28.06.2024
2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	von 01.07.2024 bis 01.08.2024
2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	von 01.07.2024 bis 01.08.2024
3. Erneute Aufstellungs- und Entwurfsbeschlüsse	20.05.2025
4. Offenlage	
4.1 Ortsübliche Bekanntmachung	30.05.2025
4.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von 02.06.2025 bis 04.07.2025
4.3 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	von 02.06.2025 bis 04.07.2025
5. Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	04.11.2025
6. Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	14.11.2025

Bietigheim-Bissingen, den 10.11.2025
- Amt für Stadtentwicklung und Baurecht –

Die Mehrfertigung stimmt mit dem
Originalbebauungsplan überein.
Bietigheim-Bissingen, den 14.11.2025

- Walter –
gez.