

Planbereich 13.25

Landkreis Ludwigsburg Stadt Bietigheim-Bissingen Gemarkung Bissingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BLUMENSTRASSE

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1537/2

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 09/2023

Anlagen:

- Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 (8) BauGB vom 13.03.2024
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büros faktorgruen vom 06.05.2019
- Plausibilisierung artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büros faktorgruen vom 04.09.2023

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
Gemäß Durchführungsvertrag; Hinweis:
Zulässig sind Wohnnutzungen.
- 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung**
§§ 16 – 21 a BauNVO
Nach Planeinschrieb.
Die Gebäudehöhe wird begrenzt i.S. von § 18 BauNVO, siehe Ziff. 1.7.
- 1.2 Bauweise**
§ 9 (1) 2 BauNVO, § 22 BauNVO
Offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO.
- 1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO
Gemäß der Baugrenzen im Plan.
- 1.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**
§ 9 (1) 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14, 19 und 21a BauNVO
Stellplätze (St), Fahrradstellplätze (FSt), Müllbehälterstandorte (MS), Müllauffstellflächen (M) sowie die Nebenanlagen (Na) sind nur an den ausgewiesenen Standorten zulässig.
- 1.5 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur**
§ 9 (1) 20 BauGB
Die Regelungen zum Artenschutz sind den Hinweisen zu entnehmen (Ziffer 3.2).
- 1.6 Pflanzgebote**
§ 9 (1) 25 a BauGB
 - 1.6.1 Einzelbäume (Pfg 1)
Entsprechend dem Planeintrag sind mittel- bis großkronige einheimische Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - 1.6.2 Flächenhaftes Pflanzgebot (Pfg 2)
Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zugänge zu Nebenanlagen sind bis zu einer Breite von max. 1,80 m zulässig.
 - 1.6.4 Pflanzliste 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)
Kupferfelsenbirne (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 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*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingrifflicher 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*)

1.7 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 30 cm können zugelassen werden.

Maximale Höhe baulicher Anlagen (OK)

Die maximalen Höhen baulicher Anlagen werden entsprechend dem Einschrieb im Plan (bezogen auf Meereshöhe ü.NN) begrenzt. Für Gebäude mit Flachdach ist der Bezugspunkt Oberkante Attika. Die max. Höhe der Baulichen Anlage kann max. um 30 cm abweichen.

Ausnahme:

Technischen Anlagen dürfen die festgesetzten Höhen (OK) um max. 1,50 m auf max. 10 % der überbauten Fläche überschreiten, soweit sie um mind. 1,50 m von

der Dachkante eingerückt sind. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt von Außenwand mit Oberkante Attika. Für Anlagen zur solaren Energiegewinnung gelten die Vorgaben unter Ziffer **2.1.4.**

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 und reflektierende Materialien sind unzulässig.
- 2.1.2 Dachform und Dachneigung:
Flachdach (FD) 0°- 3°.
- 2.1.3 Nebenanlagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sind mit extensiv begrüntem Flachdachern auszuführen.
- 2.1.4 Dachdeckung / Dachbegrünung:
Die Dachflächen sind mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm anzulegen und dauerhaft mit gebietsheimischen und insektenfreundlichen Pflanzenarten zu begrünen. Die Dachflächen der obersten Geschosse sind abgesehen von technischen Aufbauten durchgängig zu begrünen.
Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie 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 Attika.
- 2.1.5 Technische Dachaufbauten sind räumlich zusammenzufassen und vollständig mit einer einheitlich gestalteten und in der Materialität dem Gebäude angepassten Einhausung zu versehen.
- 2.1.6 Technische Geräte oder Einrichtungen an den Fassaden sind unzulässig.
- 2.1.7 Verschattungselemente sowie Balkonabtrennungen sind einheitlich zu gestalten.

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

- 2.3.1 Die unbebauten Flächen sind als Rasen-/Wiesenflächen gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen, Büschen und Sträuchern gemäß Pflanzlisten (Ziff. 1.6.4) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Notwendige bauliche Anlagen wie Hauszugänge und sonstige erforderliche Einrichtungen (wie z.B. Lüftungsanlagen, Spielflächen) sind hiervon ausgenommen.
- 2.3.2 Lose Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) sind unzulässig.
- 2.3.3 Gering belastete private Verkehrsflächen (wie Stellplätze) sind wasserdurchlässig und begrünt herzustellen (z.B. Rasenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen).

- 2.3.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (auch in Kombination) sind nur bis zu einer max. Höhe von 1 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.
- 2.3.5 Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.
- 2.3 Einfriedungen**
§ 74 (1) 3 LBO
- Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur in Form von Bepflanzung mit innenliegenden Maschen- und Knüpfdrahtzäunen zulässig. Im straßenseitigen Bereich ist auf ein ausreichendes Sichtfeld zu achten.
- 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) LBO i. V. mit
§ 37 (1) LBO
- Die Stellplatzverpflichtung wird wie folgt festgesetzt:
Es gilt der Faktor 0,8 pro Wohneinheit.
- 2.6 Stellplatzverpflichtung für Fahrräder**
§ 74 (2) Nr. 6 LBO i. V. mit
§ 35 (4) 3 und 38 (1) 13 LBO
- Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze
Wohnungen über 80 m² 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.

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. Im Plangebiet stehen unter gering mächtigen quartären Deckschichten noch Reste des Lettenkeupers über den folgenden Schichten des Oberen Muschelkalks an. Im Lettenkeuper können noch gering Grundwasser führende Schichten vorhanden sein. Das Wasser des Muschelkalkaquifers wird über die Bietigheimer Wasserfassungen ‚Grünwiesen‘ und ‚Mühlwiesen‘ zur Trinkwasserversorgung genutzt. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet dieser Wasserfassungen, innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten Zone IIIA. Nach der derzeitigen Sach- und Rechtslage sind daher hier tiefe geothermische Anlagen (Erdwärmesonden), welche in den Muschelkalk reichen, grundsätzlich nicht zulässig.

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_geb_uden_nabu-akbw.pdf) sowie die Veröffentlichung der Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuere_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).

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**

Das Plangebiet liegt unmittelbar im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) „Merowingerzeitliches Gräberfeld“. Im gesamten Plangebiet ist mit archäologische Funden und Befunden, denen die Eigenschaft von Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG zukommen würde, zu rechnen.

Trotz fehlender Unterkellerung der geplanten Bauten, bedarf es vor Baubeginn einer Rettungsgrabung, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.

Wir empfehlen eine vorgeifende archäologische Sondage, um durch die Feststellung von Qualität und Quantität vorhandener Denkmalsubstanz Planungssicherheit für das Vorhaben zu erreichen. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, die mehrere Wochen bis Monate in Anspruch nehmen können. Es ist ein ausreichendes Zeitfenster vor Baubeginn einzukalkulieren. Wir weisen darauf hin, dass die Maßnahmen vom Investor/Bauherrn zu finanzieren sind.

3.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) erwartet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. 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. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen (die DIN 4020 kann im Amt für Stadtentwicklung und Baurecht Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

3.7 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 Grundwasser (z.B. mittels Bohrungen, Verbausträger 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.

3.8 Technische Gebäudesicherung

Es wird auf das kostenlose Angebot der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Ludwigsburg zur technischen Gebäudesicherung (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

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

3.11 Baugrunduntersuchungen

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

3.12 Leitungen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der TK-Linien ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.

Vor Abriss bestehender Gebäude sind die Hausanschlüsse fachgerecht durch die Telekom zurückbauen zu lassen.

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.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Aufgestellt:

Bietigheim-Bissingen, den 13.03.2024

- Amt für Stadtentwicklung und Baurecht -
III – 611 / AZ 61.26.04 PB 13.2 fr

- F e i e r t -

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
1. Aufstellungsbeschlüsse gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	04.10.2023
2. Frühzeitige Beteiligung	
2.1 Ortsübliche Bekanntmachung	27.10.2023
2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	von 06.11.2023 bis 06.12.2023
2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	von 06.11.2023 bis 06.12.2023
3. Entwurfsbeschlüsse	09.05.2023
4. Offenlage	
4.1 Ortsübliche Bekanntmachung	
4.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
4.3 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	
5. Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	
6. Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	