

# Planbereich 2.1

**Landkreis Ludwigsburg  
Stadt Bietigheim-Bissingen  
Gemarkung Bietigheim**

# **Bebauungsplan BAHNHOF- VORPLATZ**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 4944/2 bis 4944/21, 4946/4, 4946/5, 4948/4 sowie Teile der Flurstücke 4942, 4942/3, 4944 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 1:500, Stand der Basisinformation 03/23, Höhen im neuen System

Anlagen:

- Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 (8) BauGB
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Bietigheim-Bissingen, April 2017
- Fremdwerbeanlagenkonzeption Bietigheim-Bissingen, 1. Fortschreibung, Januar 2015
- Vergnügungsstättenkonzeption, April 2012

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

#### Kerngebiet (MK) §7 BauNVO

Von den nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Arten der Nutzungen sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§1 (5) BauNVO):

- Vergnügungsstätten
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Garagen
- Anlagen gem. § 11 (3) BauNVO
- Fremdwerbearlagen

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgenden Sortimentsliste (§ 1 (5) und (9) BauNVO):

- Apotheke
- (Schnitt-)Blumen
- Drogerie-/ Kosmetik-/ Parfümeriewaren
- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Zeitschriften/ Zeitungen; Papier- und Schreibwaren

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgenden Sortimentsliste (§ 1 (5) und (9) BauNVO):

- Optik, Hörgeräte
- Sanitätswaren

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (§ 1 (5) und (9) BauNVO).

Die nach § 7 (2) Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Wohnungen sind nur ausnahmsweise ab dem 1. OG zulässig (§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO). Die Festsetzungen unter 1.8 sind zu beachten.

Von den nach § 7 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sind folgende Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (5) und (9) BauNVO):

- Bordelle
- bordellartige Betriebe
- Wohnungsprostitution,
- Wettbüros und Wettannahmestellen (soweit diese noch keine Vergnügungsstätte darstellen)

Ausnahmen gem. § 7 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
§§ 16 – 21 a BauNVO
- Nach Planeinschrieb.
- Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 (1) BauNVO und § 2 (5) LBO zwingend.
- Oberste Geschosse, die über dem 3. Vollgeschoss errichtet werden, müssen an allen Gebäudeseiten um mindestens 1,50 m von der Attika des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Geringfügige Abweichung, z.B. aufgrund von Treppenhäusern, können zugelassen werden. Ziffer 2.1.4 ist zu beachten.
- Die Gebäudehöhe wird begrenzt i.S. von § 18 BauNVO, siehe Ziffer 1.11.
- 1.2 Bauweise**  
§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO
- Nach Planeinschrieb.
- geschlossene Bauweise (g) § 22 (3) BauNVO
- 1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
§ 9 (1) 2 BauGB  
§ 23 BauNVO
- Gemäß der Baulinien im Plan.
- 1.4 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 allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Standorten zulässig.
- Die Festsetzungen unter 1.9, 1.10 und 2.3 sind zu beachten.
- 1.5 Verkehrsflächen**  
§ 9 (1) 11 BauGB
- 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.
- 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
§ 9 (1) 20 und § 9 (1a) BauGB
- Beleuchtungsanlagen sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten.
- 1.7 Mit besonderen Rechten zu belastende Flächen**  
§ 9 (1) 21 BauGB
- Nach Planeinschrieb.
- Gehrecht (gr) zugunsten der Allgemeinheit
  - Fahrrecht (fr) zugunsten der Allgemeinheit

- 1.8 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**  
§ 9 (1) 24 BauGB
- Für schutzbedürftige Räume sind entsprechend DIN 4109 passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Die DIN 4109 kann im Amt für Stadtentwicklung und Bau-recht Bietigheim-Bissingen eingesehen werden.
- 1.9 Pflanzgebote**  
§ 9 (1) 25a BauGB
- 1.9.1 Straßenbegleitende Einzelbäume:  
An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten sind Laubbäume gemäß der Pflanzliste (Ziffer 1.9.2) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Standortabweichungen sind in begründeten Fällen zugelassen.
- 1.9.2 Pflanzliste Einzelbäume  
Pflanzqualität: Hochstämme, mind. 3x verpflanz, 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
- 1.10 Pflanzbindung**  
§ 9 (1) 25b BauGB
- Die gekennzeichneten Baumstandorte sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch Laubbäume gemäß Pflanzliste (Ziffer 1.9.2) innerhalb des Geltungsbereiches zu ersetzen. Die Hinweise unter 3.1 sind zu beachten.
- 1.11 Höhenlage der Gebäude**  
§ 9 (3) BauGB
- Maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**  
Die maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen werden entsprechend den Einschriften im Plan (bezogen auf Meereshöhe / üNN) begrenzt.
- Abweichungen um bis zu 50 cm können zugelassen werden, soweit die maximale Höhe baulicher Anlagen (OK)

nicht überschritten wird.

### **Maximale Höhe baulicher Anlagen (OK)**

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

Ausnahme:

Technische 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. Ziffer 2.1.5 ist zu beachten.

Für Anlagen zur solaren Energiegewinnung gelten die Vorgaben unter Ziffer 2.1.3.

## **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 / Dachbegrünung:  
Die Dachflächen sind mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm anzulegen und dauerhaft mit gebietsheimischen und insektenfreundlichen Pflanzenarten zu begrünen. Davon ausgenommen sind die Dachterrassen von Staffelgeschossen. 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.  
Wird der Umfang der Dachbegrünung aufgrund der Installation von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie reduziert, ist zur Kompensation eine entsprechende Erhöhung der Substratstärke erforderlich. Mindestens sind aber 50 % der Dachfläche mit dann 30 cm Substratstärke zu begrünen. Niederschlagswasser von der Oberfläche der Anlagen ist über die verstärkte Substratschicht abzuleiten. Die Erhöhung der Substratstärke errechnet sich wie folgt: Substratstärke [cm] = 1500 / Flächenanteil Dachbegrünung [%]. Alternativ können auch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie verwendet werden, die mit einer Dachbegrünung kombinierbar sind.

2.1.4 Dachterrassen sind zulässig. Sie dürfen maximal 25 % der darunterliegenden Geschossfläche

einnehmen.

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

2.1.6 Technische Geräte oder Einrichtungen an den Fassaden sind mit Ausnahme von Ziffer 2.2.8 und 2.2.9 unzulässig.

**2.2 Werbeanlagen und Automaten**  
§ 74 (1) 2 LBO

2.2.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur an Gebäuden zulässig.

2.2.2 Werbeanlagen dürfen nicht über die Fassade hinausragen und architektonische Gliederungselemente nicht überdeckt werden. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Vom Fassadenrand sowie fassadengliedernden Elementen (z.B. Fenstern, Mauervorsprüngen) ist dabei ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Bei Anbringung auf Brüstungen darf die jeweilige Höhe und Länge der Brüstung nicht überschritten werden.

2.2.3 Werbeanlagen dürfen angestrahlt oder hinterleuchtet werden. Leuchtkästen sind unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht, greller und stechender Farbgebung sowie auffälligen Mustern, sind unzulässig.

2.2.4 Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss bis max. Brüstungshöhe im 1. OG möglich. Pro Nutzungseinheit ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Falls eine Nutzungseinheit mehrere Fassadenseiten umfasst, können Ausnahmen zugelassen werden.

2.2.5 Flächige Werbeschilder dürfen eine Höhe von 80 cm und eine Breite von 350 cm, jedoch 50 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Ab einer Schrifthöhe von 50 cm sind anstelle von flächigen Werbeschildern nur Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben zulässig. Einzelbuchstaben sind auf eine Höhe von max. 80 cm zu begrenzen. Stechschilder sind unzulässig.

2.2.6 Ausnahmsweise können Sammelwerbeträger für Nutzungen in den Obergeschossen zugelassen werden. Die einzelnen Werbeanlagen auf dem Sammelwerbeträger sind in ihrer Größe und hinsichtlich des Materials aufeinander abzustimmen. Es ist maximal ein Sammelwerbeträger pro Gebäudezugang und bis zu einer max. Höhe von 3,00 m und einer max. Breite von 0,80 m zulässig.

2.2.7 Schaufenster, sonstige Fenster und Glastüren

dürfen weder zugeklebt noch zugestrichen oder zugedeckt werden. Als Ausnahme kann die Beschichtung von bis zu 20 % ihrer jeweiligen Glasfläche zugelassen werden.

- 2.2.8 Ausnahmsweise können Fremdwerbeanlagen in Form von City-Light-Boards, abweichend von Ziffer 2.2.3, 2.2.4 und 2.2.5, zugelassen werden. Anlagen sind nur zulässig, wenn sie zur Stuttgarter Straße hin orientiert sind und eine Gefährdung von Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer ausgeschlossen ist. Zwischen einzelnen Anlagen ist ein Mindestabstand von 100 m einzuhalten. Fremdwerbeanlagen sind bis zu einer max. Breite von 3,60 m und einer Höhe von 2,60 m zulässig.
- 2.2.9 Automaten sind nur in Verbindung mit Gebäuden zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,8 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und müssen bündig in die Hauswand eingelassen werden. Je Fassaden-seite ist maximal ein Automat zulässig.
- 2.3 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 zu begrünen und mit Bäumen gemäß Pflanzliste (Ziffer 1.9.2) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Notwendige bauliche Anlagen wie Hauszugänge, Zufahrten für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge und sonstige erforderliche Einrichtungen (wie z.B. Lüftungsanlagen, Spielflächen) sind hiervon ausgenommen.
- 2.3.2 Gering belastete private Verkehrsflächen (wie Stellplätze und Zufahrten) sind wasserdurchlässig (z.B. Rasenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) herzustellen. Die Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind im gleichen Material wie die öffentlichen Parkierungsflächen zu gestalten.
- 2.3.3 Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.
- 2.4 Einfriedungen**  
§ 74 (1) 3 LBO
- Einfriedungen sind nicht zulässig.
- 2.5 Müllbehälterstandorte**  
§ 74 (1) 3 LBO
- Müll- und Abfallbehälterstandorte sind in das Gebäude zu integrieren.
- Ausnahmsweise können freistehende Müll- und Abfallbehälter zugelassen werden, wenn diese durch Begrünung und/oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abgeschirmt werden. Der Mindestabstand zu öffentlichen Flächen muss 1,0 m betragen.
- 2.7 Erfordernis der Kenntnissgabe**  
§ 74 (1) 6 LBO
- Werbeanlagen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, bedürfen der Kenntnissgabe.

**2.8 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**  
§ 74 (3) 2 LBO

Zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses sind auf den Grundstücken Rückhalteeinrichtungen vorzusehen. Die Rückhalteeinrichtungen sind so vorzusehen, dass neben möglicher Regenwasser- bzw. Brauchwassernutzung, ein Rückhaltevolumen von mindestens 0,01 m<sup>3</sup> pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vorgehalten wird. Der Abfluss ist auf 10 l/s pro ha Grundstücksfläche zu drosseln.



### 3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN/HINWEISE § 9 (6) BauGB

#### 3.1 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. 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](https://baden-wuerttemberg.nabu.de/imperia/md/content/badenwuerttemberg/broschueren/nistquartiere_an_geb_uden_nabu-akbw.pdf)) sowie die Veröffentlichung der schweizerischen Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ ([https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuere\\_2022\\_D.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf)) hingewiesen (beides kann im Amt für Stadtentwicklung und Baurecht Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

#### 3.2 Bahn

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

#### 3.3 Bodenfunde

Es wird auf §20 DSchG, wonach zufällig entdeckte Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg zu melden sind, und §27, Ahndung von Ordnungswidrigkeiten, verwiesen.

#### 3.4 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).

#### 3.5 Altlasten

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

#### 3.6 Denkmalschutz

An das Plangebiet angrenzend befindet sich das Kulturdenkmal Bahnhof 1, Empfangsgebäude (Kulturdenkmal nach §2 DSchG - BuK). An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 28 DSchG i. V. m. §8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung

mit Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

### **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 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss sowie anthropogener Auffüllungen mit jeweils 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 ist zu rechnen. Die anthropogenen Auffüllungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet. 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. 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 EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen (die DIN 4020 kann im Amt für Stadtentwicklung und Baurecht Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

### **3.9 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, 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.

### **3.10 Technische Gebäudesicherung**

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

### **3.11 Wasserschutzgebiet**

Die Flächen befinden sich innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „BIETIGHEIM“. Auf die geltenden Rechtsverordnungen wird verwiesen.

Aufgestellt:  
Bietigheim-Bissingen, den 31.10.2023/08.03.2024  
- Amt für Stadtentwicklung und Baurecht -  
III-611/26.04.2.1 br

- F e i e r t -

## VERFAHRENSVERMERKE

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum/Zeitraum</b>
1. Aufstellungsbeschlüsse gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB	07.04.2022
2. Frühzeitige Beteiligung	
2.1 Ortsübliche Bekanntmachung	23.05.2022
2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	von 07.06.2022 bis 07.07.2022
2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	von 07.06.2022 bis 07.07.2022
3. Entwurfsbeschlüsse gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	28.11.2023
4. Offenlage	
4.1 Ortsübliche Bekanntmachung	12.01.2024
4.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von 15.01.2024 bis 15.02.2024
4.3 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	von 15.01.2024 bis 15.02.2024
5. Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	
6. Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	