Stadt Bietigheim-Bissingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan inkl. Vorhaben- und Erschließungspläne und Örtliche Bauvorschriften

„WOBACHSTRASSE/ FELSENKELLERWEG“

PLANBEREICH 2.4

Erneuter Entwurf vom 31.07.2026

Hinweis: Bestandteil der erneuten Veröffentlichung im Internet nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB sind nur die gekennzeichneten Bereiche in zeichnerischem Teil, Vorhaben- und Erschließungsplänen, Textteil, Begründung sowie Anlagen zum Bebauungsplan.

Nach § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB können Stellungnahmen nur in Bezug auf die geänderten oder ergänzten Teile des Planentwurfs und deren mögliche Auswirkungen abgegeben werden.

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
3 DIN-Vorschriften
4 Anhang zum Bebauungsplan
5 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
6 Geltungsbereich
A Planungsrechtliche Festsetzungen
B Örtliche Bauvorschriften
C Hinweise
D Verfahrensvermerke
E Anhang

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de
Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-verordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 16.03.2026 (GBl. 2026, Nr. 44).

3 DIN-Vorschriften

Die für die Festsetzung erforderlichen DIN-Vorschriften liegen bei der Stadtverwaltung der Stadt Bietigheim-Bissingen zur Einsichtnahme bereit.

- **DIN 4109**-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen

4 Anhang zum Bebauungsplan

- **Pflanzliste**
- **Merkblatt**, „Verwertung von Erdaushub" vom August 2023 des LRA, FB Umwelt

5 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung**
- **Artenschutzrechtliche Beurteilung**, Relevanzprüfung gemäß § 44 BNatSchG, Vorhaben Wobachstraße 7 – 9, nördlich Felsenkellerweg – Bietigheim, Martin Salcher, Freier Landschaftsökologe BVDL, Ammerbuch-Poltringen, 03.11.2021
- **Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung,** Bebauungsplanverfahren „Wobachstraße / Felsenkellerweg“, Zeeb & Partner Freiraum- und Landschaftsplaner mbB, Ulm, 28.10.2024 / 30.07.2025
- **Plausibilitätsprüfung zur saP** „Wobachstraße/Felsenkellerweg“, Bietigheim-Bissingen, Fachgutachter für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dirk Häckel, Bretzfeld, 23.07.2026

  inkl. **„Maßnahmenplan“**, Stefan Fromm Landschaftsarchitekten, 30.07.2026 (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22/22)
- **Schalltechnische Untersuchung**, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wobachstraße/Felsenkellerweg“, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 30. Juli 2025
- **Baugrunduntersuchung,** BV Ehem. Steinbruchgelände zwischen Felsenkellerweg und Wobachstraße, Flst.-Nr. 4846/1, 4846/2, 4846/7, 74321 Bietigheim-Bissingen, Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik Büro A. Szabady, Lorch-Weitmars, 03.02.2025

6 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Vorhabenbezogenheit des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Der Bebauungsplan ist vorhabenbezogen i.S.d. § 12 BauGB. Die Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1/22 bis 22/22 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grundlage des für den Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

A2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb ist gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB allgemein festgesetzt:

A2.1 Wohnen

Zulässig sind:

- Wohnen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
- Tiefgaragen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf sowie Fahrrad-Stellplätze,
- offene Kfz-Stellplätze,
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

A2.2 Bedingungen, § 9 Abs. 2 BauGB

Innerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der nach Ziff. A2.1 allgemein festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzung nur diejenigen Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

A3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Geschossflächenzahl,
- Höhe baulicher Anlagen in m ü. NHN

A3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0.6 und von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0.7 überschritten werden.

A3.2 Geschossflächenzahl / Ermittlung der Geschossfläche

Die Geschossflächenzahl ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Gemäß § 21a Abs. 1 u. Abs. 4 Nr. 1 u. Nr. 3 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

A3.3 Höhe der baulichen Anlagen

A3.3.1 Maximale Gebäudehöhen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich entsprechend Planeinschrieb nach der festgesetzten **maximalen Gebäudehöhe (GH max.) in Metern über NHN.**

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) der Gebäude wird an der Oberkante Attika bzw. Oberkante Brüstung / Absturzsicherung gemessen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (= Rohfußboden (RFB)) ist im zeichnerischen Teil per Planeinschrieb in Metern über Normal Null (m ü. NHN) festgesetzt. Von der im zeichnerischen Teil festgesetzte EFH kann +/- 30 cm abgewichen werden.

A3.3.2 Höhe Aufbauten / Anlagen für solare Strahlungsenergie

Die tatsächlich realisierte Gebäudehöhe kann auf maximal 15 % der gesamten Dachflächen durch haustechnische Anlagen (wie z.B. Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen, Klimaanlagen, Aufzugsanlagen, etc.) um maximal 1,5 m überschritten werden, sofern diese mindestens 1,50 m von der Gebäudekante (Attika) zurückversetzt sind. Ein Rückversatz ist für Aufzugsanlagen nicht notwendig.

Brüstungen / Absturzsicherungen dürfen die tatsächlich realisierte Gebäudehöhe um bis zu 1,10 m überschreiten. Für oberste Geschosse gilt: Brüstungen / Absturzsicherungen dürfen die tatsächlich realisierte Gebäudehöhe um bis zu 1,10 m überschreiten, wenn Sie 0,5 m eingerückt sind.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die tatsächliche Höhe baulicher Anlagen um maximal 1,50 m überschreiten.

A4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichende Bauweise (a):

1. Es ist in offener Bauweise zu bauen. Die Längenbeschränkung des § 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO findet keine Anwendung.
2. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist Grenzbau zulässig.
3. Abweichend von Ziff. 1 muss an der westlichen Grenze des Plangebiets an das Grundstück mit der Flst. Nr. 4841/14 bis zu einer Gebäudehöhe von

190,06 m ü. NHN angebaut werden (geschlossene Bauweise). Darüber muss in offener Bauweise gebaut werden.

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Ergänzend wird hierzu festgesetzt:

A5.1 Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

A5.2 Nebenanlagen, Stützmauern, Böschungen, Treppenanlagen und Spielflächen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stützmauern, Böschungen, Treppenanlagen und Spielflächen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (vgl. Ziffer B2.3).

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Überdachungen / Pergolen für Freisitze. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen zulässig (siehe Ziff. B3).

A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A7.1 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen in die Tiefgarage zu- bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt:

E / A Tg: Einfahrt / Ausfahrt Tiefgarage zulässig.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A8.1 Beseitigung von Niederschlagswasser / Trennsystem

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Eine Regenwasserrückhaltung bzw. Zwischenspeicherung hat über begrünte Dächer sowie über einen Stauraumkanal / Zisterne zu erfolgen. Häusliche Abwässer sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

A8.2 Oberflächenbelag offener Stellplätze und privater Erschließungswege

Offene Stellplätze sind mit Pflastersystemen mit einem Grünanteil von mindestens 30 % zu befestigen.

Private Erschließungswege und Zufahrten sind - soweit es die Art der Nutzung zulässt - mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A8.3 Vorgezogene CEF-Maßnahmen und artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

A8.3.1 Konfliktvermeidende Maßnahme - Bauzeitenregelung (Vögel / Fledermäuse / Reptilien)

Der Abbruch von Gebäuden (Baufeldfreimachung) ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

A8.3.2 Konfliktvermeidende Maßnahme – Vogelnistkästen (Vögel)

Als Ersatz für die Brutstätten von weiteren Kleinvögeln sind an den Gehölzen im Plangebiet gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22/22 geeignete Nisthilfen aufzuhängen: 3 x Halbhöhlenkasten (z. B. Schwegler Typ 2HW, 2H oder 2MR) und 3 Nistkästen (z.B. Schwegler Typ 1 B oder 2M mit Fluglochweite von 26 mm).

Alle Nisthilfen sind von einer fachkundigen Person anzubringen. Eine jährliche Reinigung und Kontrolle der Nistkästen auf Funktionsfähigkeit ist zu gewährleisten.

Falls die hier stockenden Gehölze nicht ausreichen, sind die Nisthilfen an Stangen fachgerecht zu montieren. Exposition des Einfluges Südwest bis Ost. Höhe der künstlichen Quartiere mind. 3m. Wenn später diese Gehölze für den Parkplatz gerodet werden müssten, sind die Nisthilfen im Winterhalbjahr an die neu vorgesehenen Gehölze im Geltungsbereich fachgerecht umzuhängen.

A8.3.3 CEF-Maßnahme – Vogelnistkästen Star (Vögel)

Als Ersatz für eine Brutstätte des Stars sind an den Gehölzen im Plangebiet gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22/22 drei geeignete Nisthilfen aufzuhängen: 3 x Starenkasten (z.B. Schwegler Typ 3 SV mit Fluglochdurchmesser von 44 mm).

Alle Nisthilfen sind von einer fachkundigen Person anzubringen. Eine jährliche Reinigung und Kontrolle der Nistkästen auf Funktionsfähigkeit ist zu gewährleisten.

Falls die hier stockenden Gehölze nicht ausreichen, sind die Nisthilfen an Stangen fachgerecht zu montieren. Exposition des Einfluges Südwest bis Ost. Höhe der künstlichen Quartiere mind. 3m. Wenn später diese Gehölze für den Parkplatz gerodet werden müssten, sind die Nisthilfen im Winterhalbjahr an die neu vorgesehenen Gehölze im Geltungsbereich fachgerecht umzuhängen.

A8.3.4 Konfliktvermeidende Maßnahme – **Außenbeleuchtung** (Fledermäuse)

Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Es sind LED-Lampen mit entsprechendem Spektrum ohne UV-Anteil und einer Farbtemperatur von > 2.700 Kelvin einzusetzen. Dabei muss v. a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe herausragen. Entsprechende Blenden sind zu verwenden.

A8.3.5 Konfliktvermeidende Maßnahme – Fledermauskästen (Fledermäuse)

Als Ersatz für die potentiell gut geeigneten Strukturen sind an den Gehölzen im Plangebiet gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22/22 5 Fledermausflachkästen anzubringen. (z. B. Fa. Schwegler Typ 1FF oder 3FF).

Alle Nisthilfen sind von einer fachkundigen Person anzubringen. Eine jährliche Reinigung und Kontrolle der Nistkästen auf Funktionsfähigkeit ist zu gewährleisten.

Falls die hier stockenden Gehölze nicht ausreichen, sind die Nisthilfen an Stangen fachgerecht zu montieren. Exposition des Einfluges Südwest bis Ost. Höhe der künstlichen Quartiere mind. 3m. Wenn später diese Gehölze für den Parkplatz gerodet werden müssten, sind die Nisthilfen im Winterhalbjahr an die neu vorgesehenen Gehölze im Geltungsbereich fachgerecht umzuhängen.

A8.3.6 Konfliktvermeidende Maßnahme – Anlage von Reptilienhabitaten (Reptilien)

Im Plangebiet sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22/22 mehrere Reptilienhabitate in Form von kleineren südexponierten Eidechsenverstecken mit Totholz herzustellen. Zumindest zwei dieser Habitate sind im südlichen Bereich des Geltungsbereichs im Vorgriff der Umsetzung / Abfangen der Eidechsen (siehe Ziff. A8.3.7) herzustellen.

Zudem sind im Plangebiet auf 900 m² Pflanzung von Stauden/Ruderalflur zu erstellen (beispielsweise Einsaat mit Saatgutmischung „10 Wärmeliebender Saum“ der Fa. Rieger-Hofmann GmbH“). Die Felswand ist zu beräumen, um tageszeitlich besonnte Bereiche zu schaffen.

Die vorgesehenen Stützmauern sind (mit Ausnahme der für die Starkregenführung notwendigen Mauern) reptilienfreundlich zu gestalten – d.h. Verwendung von Sandstein oder Kalkstein, Fugen offenlassen, keine durchgehenden senkrechten Fugen. Sporadisch sind Mauerpfeffer oder Fetthenne in die Fugen setzen.

A8.3.7 CEF-Maßnahme – Umsetzung in neue Reptilienhabitate (Reptilien)

Nach der Beräumung und Mahd der ehemaligen Schotterfläche an der Wobachstraße und Abgrenzung des Baufeldes mit einem Reptilienschutzzaun sind die

Tiere aus der Fläche ca. Mitte März bis Mitte April oder Mitte August bis Mitte September abzufangen und in die mindestens zwei vorab hergestellten Reptilienhabitate (siehe Ziff. A8.3.6) durch einen fachkundigen Biologen mit Ausnahmegenehmigung des RPS umzusetzen.

Sobald bei drei Begehungen keine Aktivität mehr nachweisbar ist, gilt die Vergrämung/Umsetzung als erfolgreich und der Bau kann beginnen. Der Reptilienschutzzaun ist während der Bauaktivität zu belassen und muss regelmäßig auf seine Funktionsfähigkeit hin überprüft werden (=Ökologische Baubegleitung).

A9 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A9.1 Schallschutzmaßahmen für Schlafräume gegen nicht auszuschließende Gesundheitsgefährdungen oder Gesundheitsbeeinträchtigungen

An Fassaden mit Beurteilungspegeln aus dem Straßen- und Schienenverkehr (Gesamtschallimmissionen - siehe Anlage 4.2.2 bis 4.2.5 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan - Ingenieurbüro Dr-Ing. Frank Dröscher) von über 60 dB(A) im Nachtzeitraum sind für Schlafräume Schallschutzmaßnahmen vorzusehen:

- durch geeignete Grundrissgestaltung (Errichtung der Schlafräume an der von der Straße lärmabgewandten Gebäudefassade. Dabei muss der schutzbedürftige Raum zumindest an einer Fassade eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade mit Beurteilungspegeln ≤ 60 dB(A) im Nachtzeitraum aufweisen) oder
- durch baulichen Schallschutz durch Außenbauteile (wie bspw. verschließbare Loggien, Schiebeläden, Festverglasungen oder partielle Vorhangfassaden, die den Immissionsort (vor dem öffenbaren Fenster) abschirmen oder
- durch nicht öffenbare Fenster.

A9.2 Lüftungseinrichtungen für Schlafräume

An Schlafräumen mit Beurteilungspegeln aus dem Straßen- und Schienenverkehr (Gesamtschallimmissionen) von über 45 dB(A) im Nachtzeitraum sind geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente/passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, sofern der

schutzbedürftige Raum nicht über eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade – mit nächtlichen Schallimmissionen ≤ 45 dB(A) – verfügt.

In Anlage 4.2.1 bis 4.2.6 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr-Ing. Frank Dröscher) sind die nächtlichen Gesamtschallimmissionen (Schalleinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr) stockwerkweise dargestellt.

A9.3 Erforderlicher passiver Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01: Maßgebliche Außenlärmpegel

Die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz) ist gemäß Abschnitt 7 DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Raumart auszuführen. Der (rechnerische) Nachweis zur hinreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des baurechtlichen Zulassungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

In den Anlagen 5.1.1 bis 5.2.6 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr-Ing. Frank Dröscher) sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 für den Tag- und Nachtzeitraum stockwerkweise dargestellt. Für Schlafräume sind die in Anlage 5.2.1 bis 5.2.6 dargestellten Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 maßgeblich.

A9.4 Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche

Zum Schallschutz sind an Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen o.ä.) mit Gesamtschallimmissionen (Schalleinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr) von über 64 dB(A) im Tagzeitraum bauliche Schallschutzmaßnahmen z. B. verglaste Vorbauten, Loggien, erhöhte Brüstungen, Wintergärten, Schiebeläden oder andere geeignete Maßnahmen) vorzunehmen, sofern die betroffene Wohnung nicht über einen nutzbaren Außenwohnbereich an einer lärmabgewandten Fassade – mit Gesamtschallimmissionen ≤ 64 dB(A) – verfügt.

In Anlage 4.1.1 bis 4.1.6 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr-Ing. Frank Dröscher) sind die Gesamtschallimmissionen im Tagzeitraum stockwerkweise dargestellt.

A10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A10.1 Pflanzverpflichtung

Die als Pflanzverpflichtung festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

A10.1.1 Pflanzverpflichtung 1 (pv 1) – Einzelbäume / Begrünung von privaten Grundstücksflächen (nur textlich)

Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze, Zuwegungen, Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden.

Dabei sind standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölzarten zu verwenden (Empfehlung einheimische Gehölze: Landratsamt Ludwigsburg, Untere Naturschutzbehörde, siehe Pflanzliste im Anhang).

Schotterungen von Gärten stellen grundsätzlich keine andere zulässige Nutzung dar; lose Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) sind somit unzulässig (siehe auch Ziff. C13).

Je 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter und vorwiegend heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume müssen als Hochstämme gepflanzt werden, die in 1 m Höhe gemessen einen Stammumfang von mindestens 18 cm haben. Falls eine Baumpflanzung auf dem Grundstück nicht möglich ist, sind anstatt dessen mindestens drei standortgerechte und vorwiegend heimische Sträucher zu pflanzen. Die Bäume oder Sträucher müssen dauerhaft unterhalten und bei Verlust ersetzt werden.

A10.1.2 Pflanzverpflichtung 2 (pv 2) – Begrünung von Tiefgaragen / baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (nur textlich)

Nicht überbaute Bereiche von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege und Nebenanlagen dauerhaft zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 60 cm betragen, im Bereich der Baumpflanzungen mindestens 1,2 m. Ausnahmen von den festgesetzten Substratschichtdicken können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Anwendung alternativer Techniken zu einem gleichwertigen Ergebnis führt.

A10.1.3 Pflanzverpflichtung 3 (pv 3) – Begrünung von Stellplätzen

Entsprechend der Planzeichnung sind standortgerechte und vorwiegend heimische Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume müssen als Hochstämme gepflanzt werden, die in 1 m Höhe gemessen einen Stammumfang von mindestens 18 cm haben. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Falls Bäume wegen der Errichtung von Stellplätzen zu pflanzen sind, werden diese nicht auf die sonstigen Pflanzverpflichtungen angerechnet. Die eingetragenen Pflanzstandorte können parallel zur Straße verschoben werden.

A10.1.4 Pflanzverpflichtung 4 (pv 4) – Begrünung der Dächer (nur textlich)

Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Gebäuden (u.a. Hauptgebäude, Garagen, Carports, Nebenanlagen) sind zu begrünen, wenn ihre Fläche jeweils größer als 10 m² ist. Flächen unter 10 m² sind zu begrünen, wenn sich die zu begrünende Fläche an eine bereits begrünte Fläche anschließt.

Die Dachbegrünung ist mindestens als extensive Dachbegrünung mit an den Standort angepassten Pflanzen (u.a. Sedum- oder Moos-Sedum-Mischungen) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Es gelten folgende Mindestanforderungen:

- Die zu begrünende Fläche muss vollständig – bis auf technisch erforderliche Abstandsflächen zu aufgehenden Bauten – mit Vegetation bedeckt sein.
- Die belebte Substratschicht muss eine Stärke von mindestens 10 cm aufweisen.

Wird der Umfang der Dachbegrünung aufgrund der Installation von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Dachterrassen 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.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

B1.1.2 Dachdeckung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden sind zu begrünen (vgl. Ziffer A10.1.4).

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Glänzende und reflektierende Materialien, wie z.B. verspiegelte Verglasungen, sind unzulässig.

B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B2.1 Modellierung des Geländes

Geländeveränderungen zur Modellierung und topografischen Anpassung des Geländes an die baulichen Anlagen sind zulässig.

B2.2 Einfriedungen

Einfriedigungen dürfen zur öffentlichen Fläche nur als Bepflanzung mit innenliegenden Maschen- und Knüpfdrahtzäunen ausgeführt werden. Der Mindestabstand des Zauns zur öffentlichen Fläche beträgt 50 cm. Andere Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig, soweit diese mindestens 1 m Abstand von der öffentlichen Fläche haben und sich hinter einer dichten und durchgängigen Begrünung befinden. Für Grundstücke die an mehreren Seiten an Verkehrsflächen angrenzen gilt Folgendes: Um eine ausreichende Sicht für die Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten, sind Einfriedigungen auf einer Länge von 5 m ab

dem jeweiligen Eckpunkt nur bis zu einer maximalen Höhe von 50 cm zulässig (vgl. Ziffer A5.2).

Solarzäune sind bis zu einer Höhe von 1,80 m allgemein zulässig, soweit diese mindestens 1 m Abstand zur öffentlichen Fläche haben.

B2.3 Stützmauern

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.

An dem im zeichnerischen Teil dargestellten Standort sind Stützbauwerke und Mauern bis zu einer durchgehenden Höhe von ~~2,00 m~~ 2,50 m zulässig.

B3 Abweichende Abstandsflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO i.V.m. § 5 Abs. 7 LBO)

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO beträgt, abweichend von § 5 Abs. 7 Nr. 1 LBO, die Tiefe der Abstandsflächen in den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen 0.2 der Wandhöhe.

B4 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Bei der Errichtung der Gebäude sind je

- Wohnungen bis 50 m² - 1 Stellplatz
- Wohnungen von 50 bis 80 m² - 1,2 Stellplätze
- Wohnungen über 80 m² - 1,5 Stellplätze

auf dem Privatgrundstück herzustellen. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

Baurechtlich notwendige Stellplätze sind so anzulegen, dass sie unabhängig voneinander nutzbar sind (keine gefangenen Stellplätze).

B5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 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 m³ pro m² Grundstücksfläche vorgehalten wird. Der Abfluss ist auf 10 l/s pro ha Grundstücksfläche zu drosseln.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

Das RP Stuttgart, Denkmalpflege, führt in seinem Schreiben vom 20.02.2025 aus: „Nach aktuellem Kenntnisstand werden innerhalb des Geltungsraums Belange der Archäologischen Denkmalpflege nicht erkennbar berührt.“

Werden im Plangebiet Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist § 20 des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG) zu beachten. Auf § 27 DSchG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

C2 Bodenschutz / Bodenschutzkonzept

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen.

In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Merkblatt, Verwertung von Erdaushub" vom August 2023 des LRA, FB Umwelt, siehe Anhang). Ebenso wird auf die Pflicht zur Beachtung von § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) hingewiesen. Hiernach ist bei künftigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen ab 0,5 ha Einwirkfläche (Voll- und Teilversiegelungsflächen, Baustelleneinrichtungsflächen, Retentionsflächen ...) auf bislang unbebautem, unbeeinträchtigtem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zusammen mit den Antragsunterlagen der Genehmigungsbehörde vorzulegen. Das BSK soll einen sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Schutz- gut Boden gewährleisten und die Bodenfunktionen im Umfeld von Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen schützen (Vermeidung und Minimierung von Eingriffen). Weiterhin soll auf eine möglichst hochwertige Verwertung von Überschussmassen hingewirkt werden (siehe Merkblatt, Verwertung von Erdaushub" vom August 2023 des LRA, FB Umwelt, siehe Anhang). Das BSK ist von einer fachkundigen Person zu erstellen.

Des Weiteren wird auf § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz hingewiesen. Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Abs. 4 soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Hierbei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Aushubmassen möglichst vor Ort verwertet werden. Für Überschussmassen > 500 m^3 sind die Verwertungswege in einem (Abfall-)Verwertungskonzept darzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

C3 Altlasten

Für den Planbereich liegen dem Landratsamt Ludwigsburg mit Schreiben vom 26.02.2025 aktuell keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten für die geplanten Unterkellerungen dennoch

Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.

C4 Geotechnik

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten „Löss“ und „Auenlehm“ vor. Darüber hinaus sind die Festgesteinseinheiten „Erfurt-Formation (Lettenkeuper)“, „Trigonodusdolomit“ und „Meißner-Formation“ im Untergrund zu erwarten.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versicke-rungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Nach Interpretation des Digitalen Geländemodells besteht unter Umständen eine Gefährdung durch von den Steilhängen/Felswänden am Südwestrand des Plangebiets ausgehende Sturzprozesse. Potenzielle Ausbruchgebiete für Steinschlag bis Felssturz sind in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg eingetragen. Der gesamte Prozessraum wird dabei nicht abgedeckt. Es sollte vorab untersucht werden, ob im Plangebiet ein ausreichender, auf die jeweilige Nutzung abgestimmter Schutz gegen Steinschlag, Blockschlag oder Felssturz vorhanden ist.

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

C5 Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser

Es wird empfohlen zusätzlich zur festgesetzten Retention Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser in Zisternen auf den Grundstücken zu sammeln und z.B. für die Gartenbewässerung oder für eine Brauchwassernutzung zu verwenden.

Bei Nutzung innerhalb des Gebäudes als Brauchwasser ist darauf zu achten, dass die Installation fachgerecht ausgeführt wird und eine Verkeimung des Trinkwassers ausgeschlossen ist. § 17 (2) der Trinkwasserverordnung sind zu beachten.

C6 Grundwasserschutz / Hydrogeologie

Unter unterschiedlich mächtigen quartären Überlagerungen (Hangschutt, Talaueablagerungen des ehemaligen Streifelbachs) stehen hier unmittelbar Schichten des Oberen Muschelkalks an.

Dem LGRB ist bekannt, dass im Bereich des Plangebiets in den 1990er-Jahren erhöhte LHKW-Werte im Grundwasser nachgewiesen wurden. Informationen zum aktuellen Stand der LHKW-Belastung liegen am LGRB nicht vor. Nähere Informationen hierzu sind ggf. beim Landratsamt Ludwigsburg erhältlich. Es wird empfohlen, die genannten hydrogeologischen Verhältnisse sowie die ggf. vorliegende LHKW-Belastung des Grundwassers bei der Bauplanung zu berücksichtigen.

Vor über 30 Jahren wurden im Gebiet Baugrunderkundungen durchgeführt von denen möglicherweise noch ein Pegel (s. Anlage Pegel) vorhanden sein könnte. Damals wurden uneinheitliche Grundwasserstände zwischen 183,5 und 185,7 m ü.NN festgestellt und es wurde davon ausgegangen, dass das Grundwasser der quartären Schichten mit dem Grundwasser des Muschelkalkaquifers hydraulisch in Verbindung steht. Außerdem wurden erhöhte CKW-Belastungen im quartären Grundwasser (0,2 mg/1 Tri) festgestellt.

Maßnahmen, welche das Grundwasser berühren können, bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu zählen Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit, Grundwasserumleitungen über die Standzeit von Bauwerken und Eingriffe in das Grundwasser (z.B. mittels Bohrungen, Verbauträger oder Tiefergründungen). Maßnahmen, welche über 10 m in den Untergrund einbinden sind in jedem Fall bei der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ludwigsburg anzuzeigen. Dauerhafte Grundwasserableitungen sind nicht zulässig.

Falls bei Bauausführungen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, oder Grundwasserzugangsstellen (Pegel, Brunnenanlagen, Quellen. . .) ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

C7 Wasserschutzgebiet

Auf die Lage des Planvorhabens in Wasserschutzzone IIIA des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets "Bietigheim“ (LUBW-Nr. 118-116) wird hingewiesen.

Aufgrund geringer Grundwasser-Flurabstände im Bereich des Planungsvorhabens sind bei den Tiefbauarbeiten Beeinträchtigungen durch Grundwasser zu rechnen. ~~Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.~~

C8 Trinkwasserfassung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Bietigheimer Muschelkalk-Wasserfassungen „Grünwiesen und Mühlwiesen“, innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone IIIA. Bezüglich Dichtigkeit und Beständigkeit sind sämtliche Entwässerungsanlagen nach dem Stand der Technik auszuführen. Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.

C9 Starkregen

Für die Stadt Bietigheim-Bissingen liegt ein kommunales Starkregenrisikomanagement vor erstellt durch das Büro Winkler und Partner GmbH, Stand 03.12.2021.

Nach der Starkregengefahrenkarte sind Teile der betreffenden Flurstücke von Überflutungen bei Starkregen betroffen. Der Bereich des Plangebietes, in dem die Tiefgaragenzufahrten und der Gartenzugang geplant sind, werden bei Starkregen überflutet. Die Überflutungstiefe liegt laut Starkregengefahrenkarte bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis zwischen 10 und 50 cm. Bei einem extremen Starkregenereignis ist mit Überflutungstiefen von 50 cm bis >100 cm zu rechnen. Des Weiteren sind in diesem Bereich Nebenräume im Untergeschoss geplant.

Es wird dringend empfohlen, geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Mögliche Schutzmaßnahmen können der Hochwasserschutzfibel (Fachinformation Bundesbau, In- formations- und Wissensmanagement im Bundesbau) entnommen werden, die im Internet abrufbar ist: https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/.

C10 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Auf die Vorgaben des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg wird verwiesen.

C11 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt Bietigheim-Bissingen ist gem. § 126 (1) BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

C12 Freiflächen- und Begrünungssatzung

Auf die Satzung der Stadt Bietigheim-Bissingen über die Gestaltung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie die Begrünung baulicher Anlagen (Freiflächen- und Begrünungssatzung) vom 28.05.2020 / 08.10.2020.

C13 Freiflächengestaltungs- und Begrünungsplan

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), Dach- und Fassadenbegrünung, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Erschließungsflächen, Energieanlagen (z. Bsp. Wärmepumpen), Materialien, Umgang mit anfallendem Regenwasser (z. Bsp. Zisternen, Mulden etc.), sonstige Nutzungen der Freiflächen mit Pflanzplan, darzustellen.

C14 Artenschutz und Schottergärten

Die Bestimmungen des BNatSchG und des NatSchG BW zum Artenschutz sind zu beachten. Insbesondere auf das Verbot gem. §39 (5) BNatSchG wird verwiesen, wodurch die Rodung von Gehölzen nur innerhalb des Zeitraumes von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen und somit außerhalb der Vegetationszeit und außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln, dem Vorhandensein von Fledermäusen in Sommer-, Wochenstuben- oder Zwischenquartieren.

Des Weiteren wird auf das Verbot von Schottergärten gem. § 21a NatSchG Baden-Württemberg verwiesen.

Auf die „Artenschutzrechtliche Beurteilung, Relevanzprüfung gemäß § 44 BNatSchG, Vorhaben Wobachstraße 7 – 9, nördlich Felsenkellerweg – Bietigheim, Martin Salcher, Freier Landschaftsökologe BVDL, Ammerbuch-Poltringen, 03.11.2021“ sowie den „Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Zeeb & Partner, Ulm, 28.10.2024/30.07.2025“ wird verwiesen. Diese sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Eine erneute Kartierung wurde durchgeführt. Die auf Grundlage dessen entstandene „Plausibilitätsprüfung zur saP „Wobachstraße/Felsenkellerweg“, Bietigheim-Bissingen, Fachgutachter für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dirk Häckel, Bretzfeld, 23.07.2026“ mit entsprechendem Maßnahmenplan wurde vorab mit der UNB wiederholt abgestimmt. Zudem ist eine erneute Beteiligung durchgeführt worden. Aufgrund der gefundenen Mauereidechse sind Maßnahmen notwendig. Diese sind in die Bebauungsplan-Unterlagen aufgenommen worden.

Die entsprechenden Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. ~~Auf die weiteren im Bericht enthaltenen konfliktvermeidenden Maßnahmen sowie CEF-Maßnahmen außerhalb des Plangebietes wird verwiesen (3 Halbhöhlenkasten, 3 Nistkästen, 3 Starenkasten, 5 Fledermausflachkästen).~~

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung entbindet den Bauherren / Vorhabenträger (als Eingriffsverursacher) nicht, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Eigenverantwortung zu beachten.

Genereller Hinweis zum Baumschutz: Die städtischen Bäume auf der Nordseite vor Gebäude Wobachstraße 7, grenzen direkt an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans an und sind während der Erschließungs- und Baumaßnahmen entsprechend der VOB Teil C, DIN 18025 explizit zu schützen.

C15 Gutachten / Untersuchungen

Auf die zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellten und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage (vgl. S. 2, Ziffer 4.) beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	17.12.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	13.01.2025
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	20.01.2025 - 20.02.2025
Bürgerinformationsveranstaltung	23.01.2025
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	20.01.2025 - 20.02.2025
Beschluss zur Veröffentlichung im Internet des Planentwurfes durch den Gemeinderat	10.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	20.03.2026
Veröffentlichung im Internet des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	23.03.2026 - 23.04.2026
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	23.03.2026 - 23.04.2026
Beschluss zur Veröffentlichung im Internet des erneuten Planentwurfes durch den Gemeinderat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Veröffentlichung im Internet § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Veröffentlichung im Internet des erneuten Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum erneuten Planentwurf und Benachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	.....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	……
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW	……

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Bietigheim-Bissingen, den .....

Jürgen Kessing
Oberbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans .....
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften .....
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

E ANHANG

Pflanzliste

Pflanzliste Einzelbäume

Pflanzqualität: Hochstämme, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm.

Feldahorn (Acer campestre)

Felsenahorn (Acer monspessulanum)

Spitzahorn (Acer platanoides, Allershausen)

Großblättrige Erle (Alnus x spaethii)

Felsenbirne (Amelanchier arborea, Robin Hill)

Zürgelbaum (Celtis australis)

Pyraminden-Hainbuche (Carpinus betulus, Frans Fontaine)

Kornelkirsche (Cornus mas)

Weißdorn (Crataegus Sorten)

Esche (Fraxinus excelsior, Globosa)

Amberbaum (Liquidambar styraciflua)

Wollapfel (Malus tschonoskii)

Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)

Traubenkirsche (Prunus padus)

Zierkirsche (Prunus x schmittii)

Zerreiche (Quercus cerris)

Traubeneiche (Quercus petraea)

Stieleiche (Quercus robur)

Robinie (Robinia pseudoacacia)

Mehlbeere (Sorbus aria)

Speierling (Sorbus domestica)

Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)

Winterlinde (Tilia cordata)

Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata)

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)

Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)

Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)

Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Merkblatt, Verwertung von Erdaushub" vom August 2023 des LRA, FB Umwelt

Fachbereich Umwelt
August 2023

LANDKREIS LUDWIGSBURG

Verwertung von Erdaushub

Mit einem Bodenaushubmanagement sparen Sie Geld

Bei vielen Baumaßnahmen fällt Bodenaushub an, dessen Entsorgung zusätzliche Kosten verursacht. Es sollte daher bei jedem Bauvorhaben geprüft werden, ob sich der zu entsorgende Erdaushub vermeiden lässt, etwa durch eine geringere Gründungstiefe des Gebäudes, durch eine Verwendung des Bodens auf dem Baugrundstück für gestalterische Zwecke oder im Rahmen eines Erdmassenausgleiches.

Muss Aushub dennoch entsorgt werden, ist der Boden einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Nur stark belastete Böden müssen auf einer Deponie beseitigt werden. So bestimmt das Baugesetzbuch, dass Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist. Im Regelfall ist die Verwertung von Boden auch deutlich günstiger als dessen Deponierung. Hierbei fallen die Kosten für eine bodenkundliche Baubegleitung oder die Untersuchungen des Bodens auf Schadstoffe kaum ins Gewicht.

Wesentliches Element für eine erfolgreiche Verwertung ist eine entsprechende Planung – ein Verwertungskonzept. Eine frühzeitige Abstimmung mit der ausführenden Baufirma bzw. dem Bauträger ist sinnvoll. Zunächst ist die Güte des Aushubmaterials zu bewerten. Gegebenenfalls kann auf vorhandene Daten, beispielsweise eine Baugrunderkundung oder eine Schadstoffuntersuchung zurückgegriffen werden. Bei der Untersuchung auf Schadstoffe ist jedoch zu berücksichtigen, dass je nach gewähltem Entsorgungsweg unterschiedliche Parameter zu untersuchen sind; etwa nach der Deponie-Verordnung, der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung oder der Ersatzbaustoffverordnung (EBV).

Bei der Bestimmung der Qualität des Aushubmaterials ist ferner zu beachten, dass aus einer Baugrube unterschiedliches Bodenmaterial anfallen kann. Verschiedene Bodenarten, insbesondere Ober- und Unterboden, sind getrennt nach ihrer Verwertbarkeit zu erfassen. Anschließend kann der Boden einem bestimmten Entsorgungsweg zugeteilt werden. Hochwertige Böden aus Löss und Lösslehm eignen sich für Rekultivierungszwecke, den Landschaftsbau oder für landwirtschaftliche Bodenverbesserungsmaßnahmen. Steiniger oder sehr toniger Boden eignet sich zur Herstellung eines Baugrunds, zur Verfüllung von Steinbrüchen oder für andere bautechnische Zwecke.

Die Vorschriften zum Schutz des Bodens sind bei jeder Maßnahme einzuhalten. Beispielsweise sind in einem Landschaftsschutzgebiet alle Auffüllungen erlaubnispflichtig, ansonsten sind Auffüllungen im Außenbereich über 2 m Höhe oder über 500 m² Fläche genehmigungspflichtig. Besonders schützenswerte Flächen, Flächen im Überschwemmungsgebiet oder im Gewässerrandstreifen dürfen überhaupt nicht aufgefüllt werden.

Haben Sie noch Fragen? Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (www.lubw.baden-wuerttemberg.de) und des Umweltministeriums (Bauen: Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (baden-wuerttemberg.de). Selbstverständlich beraten wir Sie auch persönlich (E-Mail: UMWELT@landkreis-ludwigsburg.de oder Tel.: 07141/144-43267).