

Planbereich 13.3

Landkreis Ludwigsburg Stadt Bietigheim-Bissingen Gemarkung Bissingen

Bebauungsplan WANNE I, 1. Änderung (Kita Schillerstraße)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1564/1 und 1565/2 sowie Teile der Flurstücke 1549, 1551, 1552, 1563/3 und 1594 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, Grundlage Stand April 2022, Höhen im neuen System

Anlagen:

- Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 (8) BauGB
- Faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, Planbar Gütler, Oktober 2022/März 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 selbständige Satzungen erlassen (Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 10 BauGB und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO).

TEXTTEIL :

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauGB, BauNVO

1.1 Bauliche Nutzung

§ 9 (1) BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

§§ 1 – 15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

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

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

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 – 21 a BauNVO

Gemäß Planeinschrieb.

Die Höhe baulicher Anlagen wird begrenzt i.S. von § 18 BauNVO, siehe Ziffer 1.9.

1.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2 BauGB

§ 23 BauNVO

Gemäß der Baugrenzen im Plan.

Vordächer und damit überdachte Fahrradabstellplätze dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,50 m auf einer Länge von insgesamt maximal 15 m überschreiten.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) 2 BauGB

Die Außenwände sind parallel zu den im Plan festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den dafür vorgesehenen Standorten zulässig.

Anlagen, die der Kita-Nutzung dienen, sowie die unter 1.2 genannten Fahrradabstellplätze sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt als Richtlinie.

Die geplanten Straßen und Wege werden gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006, Stand 2008) ausgeführt.

Zur Herstellung der Straßen und Wege 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 Pflanzgebote

§ 9 (1) 25a BauGB

Pflanzgebot für Einzelbäume (pfg)

An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind mittelkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- 1.7 Pflanzbindung**
§ 9 (1) 25b BauGB
- Die gekennzeichneten Baumstandorte sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch einheimische Laubbäume zu ersetzen.
- 1.8 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**
§ 9 (1) 20 und § 9 (1a) BauGB
- Die in der faunistischen Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung des Büros Planbar Güthler vom Oktober 2022 (Anlage zum Bebauungsplan) genannten Maßnahmen sind zu berücksichtigen.
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)
Installation von 6 Nisthöhlen (Nischenbrüterhöhle/Halbhöhle) an Gebäuden auf dem Flurstück 1573/28 (Feuerwehr Bissingen).
- Vermeidungsmaßnahmen
Die Entfernung der Gehölze ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die Gehölze bzw. Habitatbäume unmittelbar vor der Entfernung durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Vorkommen von Vögeln hin überprüft werden.
- Der Abbruch des Gebäudebestands ist außerhalb der Brutzeit der Gebäudebrüter sowie der Wochenstuben- bzw. Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen zwischen dem 15. November und 28./29. Februar durchzuführen. Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, muss der Gebäudebestand unmittelbar vor dem Abbruch durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Vorkommen auf Fledermäusen hin überprüft werden.
- Baustelleneinrichtungsflächen sind vorrangig in bereits versiegelten Flächen oder innerhalb des Geltungsbereichs anzulegen. Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs dürfen für die Herstellung von Baustelleneinrichtungsflächen nicht entfernt werden. Verbleibende Gehölze im direkten Nahbereich der Bauarbeiten sind durch geeignete Schutzmaßnahmen, z. B. durch Bauzäune, zu sichern.
- Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15 % an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen unzulässig.
- 1.9 Höhenlage der Gebäude**
§ 9 (3) BauGB
- Die maximalen Höhen baulicher Anlagen werden entsprechend dem Einschrieb im Plan (bezogen auf Meereshöhe / üNN) begrenzt. Für Gebäude ist der Bezugspunkt Oberkante Attika.
- Ausnahme: Technische Anlagen dürfen die festgesetzten Höhen um max. 1,50 m auf einer Fläche von max. 10% der Gebäudegrundfläche überschreiten sofern sie die Vorgaben unter Ziffer 2.1.4 einhalten.

- 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:
Extensive Begrünung, Mindestsubstratschicht 10 cm. Die Kombination mit Solaranlagen ist zulässig und muss entsprechend gesetzlicher Auflagen (Klimaschutzgesetz BW) umgesetzt werden. Es sind Systeme zu wählen, die die ökologische Leistungsfähigkeit der extensiven Begrünung auf der gesamten Dachfläche erhalten, eine ausreichende Belichtung der Begrünung gewährleisten und die Begehbarkeit für Pflegearbeiten sicherstellen.
- 2.1.4 Dachaufbauten:
Technische Dachaufbauten sowie Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante abzurücken. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt von Außenwand mit Oberkante Attika.
Technische Dachaufbauten sind räumlich zusammenzufassen und vollständig mit einer einheitlich gestalteten und in der Materialität dem Gebäude angepassten Umhausung zu umgeben.
- 2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
§ 74 (1) 3 LBO i.V. mit § 9 (1) u. § 10 LBO
- 2.2.1 Die unbebauten Flächen, die nicht zur Erschließung der Gebäude oder im Rahmen der Kita-Nutzung erforderlich sind, sind als Rasenflächen mit heimischen Bäumen, Büschen und Sträuchern gärtnerisch anzulegen. Lose Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) sind unzulässig.
- 2.2.2 Gering belastete private Verkehrsflächen (wie Stellplätze) sind wasserdurchlässig und möglichst begrünt herzustellen.
- 2.2.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind (auch in Kombination) nur bis zu einer max. Höhe von 1 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.
- 2.3 Einfriedungen**
§ 74 (1) 3 LBO
- Einfriedungen zur Schillerstraße sowie zum öffentlichen Fußweg (Flst. 1594) dürfen nur als Bepflanzung mit innenliegenden Stabmatten-, Maschen- oder Knüpfdrahtzäunen ausgeführt werden. Der Mindestabstand des Zauns zur öffentlichen Fläche beträgt 50 cm.
- 2.4 Müllbehälterstandorte**
§ 74 (1) 3 LBO
- Müllbehälterstandorte sind in das Gebäude zu integrieren.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN / HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

3.1 Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Erkenntnisse über Altlastenverdachtsflächen vor.

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, das heißt vom 01.10. bis zum 28.02., durchzuführen. Zur 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 schweizerischen Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (https://vogelglas.-vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf) hingewiesen (beides kann im Amt für Stadtentwicklung und Baurecht Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

3.3 Baugrunduntersuchungen

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 werden aufgrund der geologischen Verhältnisse empfohlen (die DIN EN 1997-2 und die DIN 4020 können im Amt für Stadtentwicklung und Baurecht Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

3.4 Beleuchtung

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).

3.5 Bodenfunde

Zufällig entdeckte Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg unverzüglich zu melden.

3.6 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 eingesehen werden).

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 Grundwasserschutz

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zu beantragen ist. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

3.9 Starkregen

Auf die Bewertung der Gefährdung durch Starkregen im Rahmen des kommunalen Starkregenrisikomanagements und die Starkregenrisikokarte wird hingewiesen (die Bewertung und die Starkregenrisikokarten können im Amt für Stadtentwicklung und Baurecht eingesehen werden). Die Gefährdung wird für seltene und außergewöhnliche Starkregenereignisse als mäßig, bei extremen Ereignissen als hoch eingestuft. Folgende Werte wurden ermittelt:

Selten: Überflutungstiefe 5 cm, Fließgeschwindigkeit 0,00 m/s;
Außergewöhnlich: Überflutungstiefe 10 cm, Fließgeschwindigkeit 0,20 m/s;
Extrem: Überflutungstiefe 20 cm; Fließgeschwindigkeit 0,30 m/s.

3.10 Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIA des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „Bietigheim“.

Aufgestellt:

Bietigheim-Bissingen, den 08.12.2022/09.03.2023

- Amt für Stadtentwicklung und Baurecht -

III - 61 / AZ 61.26.04 PB 13.3 gr

- F e i e r t -

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
1. Aufstellungsbeschlüsse gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB	28.06.2022
2. Frühzeitige Beteiligung	
2.1 Ortsübliche Bekanntmachung	15.07.2022
2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	von 18.07.2022 bis 26.08.2022
2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	von 18.07.2022 bis 26.08.2022
3. Aufstellungs- und Entwurfsbeschlüsse gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	20.12.2022
4. Offenlage	
4.1 Ortsübliche Bekanntmachung	23.12.2022
4.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von 30.12.2023 bis 03.02.2023
4.3 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	von 30.12.2023 bis 03.02.2023
5. Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	21.03.2023
6. Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	25.05.2023

Bietigheim-Bissingen, den 25.05.2023
- Amt für Stadtentwicklung und Baurecht -

- F e i e r t -