

Planbereich 14.2

Landkreis Ludwigsburg Stadt Bietigheim-Bissingen Gemarkung Bissingen

Bebauungsplan DÜRRE HÄLDE, 1. Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 337, 337/16 sowie Teile der Flurstücke 337/8 (Lembergerweg), 338 (Friedhof) und 339 (Traminerweg) auf Gemarkung Bissingen.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehende planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

Lageplan: Maßstab 1:500, Stand März 2017

Anlagen: - Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 (8) BauGB
- Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung (Habitatpotenzialanalyse und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), Büro StadtLandFluss / Peter Endl, 21./23.09.2015, ergänzt am 09.05.2016 und 30.10.2016

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
Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO
Die Ausnahmen nach § 3 (3) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) 1 BauNVO).
- 1.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf**
§ 9 (1) 5 BauGB
Flächen für den Gemeinbedarf (FFG)
Kinderhaus Spielfläche
- 1.1.3 Maß der baulichen Nutzung**
§§ 16 – 21 a BauNVO
Nach Planeinschrieb als Höchstgrenze.
Die Gebäudehöhe wird begrenzt i.S. von § 18 BauNVO, siehe Ziffer 1.11.
- 1.2 Bauweise**
§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO
Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser (ED).
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen**
§ 9 (1) 2 BauGB
Die Außenwände sind parallel zu den im Plan festgesetzten Baugrenzen zu errichten.
- 1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO
Gemäß der Baugrenzen im Plan.
- 1.5 Flächen für Garagen/ Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**
§ 9 (1) 4 BauGB i.V. mit
§§ 12, 14, 19 und 21 a BauNVO
Garagen/Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude und im Vorgartenbereich (zwischen Erschließungsstraße und Baugrenze) zulässig.
Abstellräume (wie Geschirrhütten u.ä.) sind nur in baulicher und gestalterischer Einheit mit den Hauptgebäuden oder mit Garagen/Carports zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit mehrere Abstellräume eine gestalterische Einheit bilden.
Zur Sicherung der Böschung sind in einem Abstand von 2,00 m zur südöstlichen Grundstücksgrenze keinerlei bauliche Anlagen zulässig.
- 1.6 Zahl der Wohnungen**
§ 9 (1) 6 BauGB
Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.7 Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt als Richtlinie. Die geplanten Straßen und Wege werden i.S. der RASSt 2006 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) ausgeführt.

Zur Herstellung des Straßenkörpers, der Anliegerwege und Fußwege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze (Breite = ca. 30 cm, Tiefe = ca. 35 cm) erforderlich und dauernd zu dulden.

Soweit erforderlich, sind Böschungen auf den Grundstücken zu dulden, wenn diese höhenmäßig durch Auffüllungen und Abgrabungen an die Verkehrsfläche angeglichen werden.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 15 BauGB
§ 9 (1) 20 BauGB
§ 9 (1) 25b BauGB

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen (Umgrenzung von Flächen/Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen umzusetzen.

Im südlichen Böschungsbereich sind auf einer ca. 290 m² großen Fläche Steinhäufen anzulegen.

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf ist auf einer Fläche von ca. 337 m² eine eidechsenfreundliche Spielfläche anzulegen. Der Bodenbelag dieser Spielfläche ist hierbei in Teilbereichen (ca. 50% der Fläche) als unversiegelte Fläche anzulegen, vorzugsweise als Kies- oder Mulchbelag. In diesen Bereichen sind die Spielgeräte aufzustellen. Die restliche Fläche ist als lückig eingesäte, extensiv gepflegte Grünfläche auszubilden. Die Randbereiche (5 m) zur nördlich gelegenen öffentlichen Grünfläche, sind dabei in diese extensiv gepflegten Bereiche einzu beziehen.

Die nördlich der Fläche für den Gemeinbedarf gelegene öffentliche Grünfläche ist auf einer Fläche von ca. 66 m² als Habitatfläche anzulegen. Hier sind als Lebensraumstrukturen für die Zauneidechse mehrere Steinhäufen, Gehölzstrukturen und Sandflächen anzulegen.

Die Stein- und Holzhaufen sind von Gehölzbewuchs weitgehend freizuhalten. Die Wiesenflächen sind regelmäßig zu mähen.

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

Nach Planeinschrieb.

Ir – Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger Flächen, die mit einem Leitungsrecht belastet sind, dürfen nicht überbaut und nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Aus den Hochbauvorhaben dürfen keine Lastabtragungen auf den Kanal entstehen. Stellplätze können zugelassen werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in Absprache mit dem Leitungsträger zulässig, siehe auch Ziffer 2.2.2

1.10 Pflanzgebote
§ 9 (1) 25 a BauGB

Pflanzgebot für Einzelbäume

Auf den Grundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mind. ein mittelgroßer heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.11 Höhenlage der Gebäude
§ 9 (3) BauGB

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ergibt sich aus der im Mittel gemessenen Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (bezogen auf Meereshöhe / üNN). Von der so ermittelten Erdgeschossfußbodenhöhe kann maximal +/- 50 cm abgewichen werden.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird begrenzt auf 4,00 m über der im Mittel gemessenen Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (bezogen auf Meereshöhe / üNN).

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemessen von der ermittelten Erdgeschossfußbodenhöhe (ohne Berücksichtigung möglicher Abweichungen) bis Schnittpunkt von Außenwand mit Oberkante Dachfläche/Attika.

Überschreitungen für technische Anlagen um bis zu 1,00 m können zugelassen werden, soweit diese um mindestens 1,50 m von der Dachkante eingerückt sind. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt von Außenwand mit Oberkante Dachfläche/Attika.

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 -neigung:
Flachdach (FD): 0-3°

2.1.3 Dachdeckung:
Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind aufgeständert nur dann zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 1,50 m zur Dachkante einhalten. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt von Außenwand mit Oberkante Dachfläche/Attika.

2.1.4 Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, Carports sowie Nebenanlagen in baulicher Einheit mit Garagen/Carports sind mit extensiv begrüntem Flachdächern auszuführen.

Aneinander gebaute Garagen/Carports sind in der Höhe sowie hinsichtlich der Materialien und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

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 der bebauten Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind, sind als Rasenflächen gärtnerisch anzulegen. Außerhalb von Flächen, die mit einem Leitungsrecht belastet sind, sind zudem Büsche und Sträucher in die Gartengestaltung zu integrieren.

2.2.2 Gering belastete private Verkehrsflächen (wie Stellplätze) sind wasserdurchlässig und begrünt herzustellen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterterrassen).

2.2.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind (auch in Kombination) nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.

Auf Flächen, die mit einem Leitungsrecht belastet sind, sind keine Stützmauern zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf diesen Flächen nur in Absprache mit dem Leitungsträger zulässig.

Zur Sicherung der Böschung sind in einem Abstand von 2,00 m zur südöstlichen Grundstücksgrenze keine Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern zulässig.

2.2.4 Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen

§ 74 (1) 3 LBO

Zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Einfriedungen max. 1,50 m betragen und nur als Bepflanzungen mit innenliegenden Maschen- und Knüpfdrahtzäunen ausgeführt werden. Sie müssen einen Abstand von min. 50 cm zur öffentlichen Fläche aufweisen.

2.4 Müllbehälterstandorte
§ 74 (1) 3 LBO

Freistehende Anlagen sind durch Bepflanzungen oder bauliche Maßnahmen gegen Einblicke abzuschirmen.

2.5 Stellplatzverpflichtung für Pkw
§ 74 (2) 2 LBO i. V. mit
§ 37 (1) LBO

Die Stellplatzverpflichtung wird wie folgt erhöht:

Wohnungen bis 50 m² = 1 Stellplatz

Wohnungen bis 80 m² = 1,5 Stellplätze

Wohnungen ab 80 m² = 2 Stellplätze

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN / HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

3.1 Wasserschutz

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebiets „Riexingen“. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet wird verwiesen.

3.2 Grundwasserschutz

Die Flächen sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern.

Bei dem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Ludwigsburg zur Abstimmung des weiteren Vorgehens angezeigt werden. Grundwasserbenutzungen bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefengründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

3.3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (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 „Regelungen zum Schutz des Bodens“ des Landratsamts Ludwigsburg wird verwiesen (das Merkblatt kann im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

3.4 Bodenfunde

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

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 Artenschutz

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.

3.7 Naturschutz

Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen wird auf die Einhaltung der DIN 18 920 (insbesondere stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge etc.) hingewiesen.

Auf die Baumschutzsatzung vom 17.11.98 wird verwiesen, ebenso auf das Merkblatt des NABU (die DIN 18 920, die Baumschutzsatzung sowie das Merkblatt können im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

3.8 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).

3.9 Baugrunduntersuchungen

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen (die DIN EN 1997-2 und die DIN 4020 können im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

3.10 Freiflächengestaltungsplan

Den Bauvorlagen ist für die Gestaltung der Außenanlagen der einzelnen Grundstücke ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Dabei sind insbesondere vorhandene und geplante Geländehöhen, geplante Bäume (Pflanzgebote), Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Materialien, sonstige Nutzungen der Freiflächen mit Pflanzplan, darzustellen.

3.11 Kommunikationslinien

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien informieren. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind die Vorgaben des Leitungsträgers zu beachten.

Aufgestellt:
Bietigheim-Bissingen, den 23.03.2017 / 28.09.2017
- Stadtentwicklungsamt -
II-61 / AZ 61.26.04 PB 14.2 fr/Rie

- S c h w a r z -

VERFAHRENSVERMERKE :

<u>Aufstellungsbeschlüsse</u>	§ 2 Abs. 1 BauGB	am 04.04.2017
	öffentlich bekannt- gemacht	am 07.04.2017
<u>Entwurfsbeschlüsse</u>	§ 3 Abs. 2 BauGB	am 04.04.2017
	öffentlich bekannt- gemacht	am 07.04.2017
	öffentlich ausgelegt vom 18.04.2017 bis 18.05.2017	
<u>Satzungsbeschlüsse</u>	§ 10 BauGB und § 74 LBO	am 17.10.2017
<u>Bekanntmachung/in Kraft getreten</u>	§ 12 BauGB	am 25.10.2017

Bietigheim-Bissingen, den 25.10.2017
- Baurechtsamt -

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

- Klimpel -
gez.

- Baurechtsamt -