

Planbereich 3.4

Landkreis Ludwigsburg

Stadt Bietigheim-Bissingen

Gemarkung Bietigheim

Bebauungsplan

FREIBERGER-,

ROHRÄCKER-

STRASSE,

POSTSTRÄSSLE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 5095, 5096, 5096/1, 5100, 5100/1, 5101, 5103/3, 5103/4, 5104/1, 5660/5, sowie Teile des Flurstücks 5600 und 5660 (Poststräßle/L1130) 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, Grundlage Stand März 2018

- Anlagen:
- Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 (8) BauGB
 - Fremdwerbbeanlagenkonzeption Bietigheim-Bissingen, 1. Fortschreibung, Januar 2015
 - Einzelhandelskonzept Bietigheim-Bissingen, April 2017
 - Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Büro Planbar Güthler, März/Juli 2019
 - Schalltechnische Untersuchung, Büro ISIS, August 2019
 - Verkehrsuntersuchung, Büro Schlothauer & Wauer, September 2019

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

a) Mischgebiet 1 (MI 1) § 6 BauNVO

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

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Wohnnutzungen sind erst ab dem 3. Vollgeschoss zulässig (§ 1 (7) Nr. 1 BauNVO).

Ausnahmsweise sind im Untergeschoss (UG) und Erdgeschoss (EG) Einzelhandelsbetriebe gemäß der nachfolgenden Sortimentsliste, die der Nahversorgung dienen, zulässig (§ 1 (7) Nr. 1 BauNVO).

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

Von den nach § 6 (2) Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben sind folgende Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (9) BauNVO):

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

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

b) Mischgebiet 2 (MI 2) § 6 BauNVO

Von den nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Arten der Nutzungen sind folgende Nutzungen nicht

Bestandteil des Bebauungsplans (§1 (5) BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Wohnnutzungen sind erst ab dem 2. Vollgeschoss zulässig (§ 1 (7) Nr. 1 BauNVO).

Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausschließlich im Erdgeschoss (EG) zulässig (§ 1 (7) Nr. 1 BauNVO).

Von den nach § 6 (2) Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben sind folgende Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (9) BauNVO):

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

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

c) Mischgebiet 3 (MI 3) § 6 BauNVO

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

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Von den nach § 6 (2) Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben sind folgende Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (9) BauNVO):

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

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

- 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung**
§§ 16 – 21 a BauNVO
- Nach Planeinschrieb.
- Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 (1) BauNVO und §2 (5) LBO als Höchstgrenze.
- Die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird begrenzt i.S. von § 18 BauNVO, siehe Ziffer 1.12.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) zusätzlich bis zu einem Maximalwert von 0,8, soweit gering belastete private Verkehrsflächen wasserdurchlässig (siehe Ziffer 2.3.2) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche erdüberdeckt sind (mindestens 60 cm). Die erdüberdeckten Flächen müssen begrünt ausgeführt werden, notwendige bauliche Anlagen wie Hauszugänge, Zufahrten für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge und sonstige erforderliche Einrichtungen (wie z.B. Lüftungsanlagen, Spielflächen) sind hiervon ausgenommen.
- 1.2 Bauweise**
§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO
- Nach Planeinschrieb.
- geschlossene Bauweise (g) gem. § 22 (3) BauNVO
 - abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO:
Die Gebäudetiefe darf maximal 15 m betragen sonst i.S. der offenen Bauweise (Ziffer 2.1.5 ist zu beachten).
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen**
§ 9 (1) 2 BauGB
- Innerhalb des Mischgebiets (MI 1 und MI 2) gilt: Die Gebäudeaußenwände sind parallel zu den im Plan festgesetzten Baulinien und -grenzen zu errichten.
- Innerhalb des Mischgebiets (MI 3) gilt: Die Ausrichtung der Hauptgebäude hat entsprechend des im Plan eingetragenen Richtungspfeils zu erfolgen.
- 1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Gemäß der Baulinien und -grenzen im Plan.
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie mind. 60 cm erdüberdeckt sind. Die erdüberdeckten Flächen müssen begrünt ausgeführt werden, notwendige bauliche Anlagen wie Hauszugänge, Zufahrten für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge und sonstige erforderliche Einrichtungen (wie z.B. Lüftungsanlagen, Spielflächen) sind hiervon ausgenommen.

- 1.5 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen**
§ 9 (1) 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14, 19, 21 a und 23 BauNVO
- Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- In der Pflanzgebotsfläche pfg 1 (siehe Ziffer 1.9.2) sind baurechtlich notwendige Spielplätze zulässig.
- In der Pflanzgebotsfläche pfg 3 sind einzelne Stellplätze (siehe Ziffer 1.9.4) zulässig. Die Ziffern 2.3.2 und 2.3.3 sind zu beachten.
- Garagen und Nebenanlagen, die sich unterhalb der Geländeoberfläche befinden, sind gemäß Ziffer 1.1.2 und Ziffer 1.4 zulässig.
- 1.6 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 Verkehrsfläche 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.
- 1.7 Mit besonderen Rechten zu belastende Flächen**
§ 9 (1) 21 BauGB
- Nach Planeinschrieb.
- gr – Gehrecht zum Zwecke der Errichtung einer gemeinsam genutzten Tiefgarage (Quartiersgarage) für die Flurstücke 5095, 5096, 5096/1, 5100, 5100/1, 5101, 5103/3, 5103/4, 5104/1
- fr – Fahrrecht zum Zwecke der Errichtung einer gemeinsam genutzten Tiefgarage (Quartiersgarage) für die Flurstücke 5095, 5096, 5096/1, 5100, 5100/1, 5101, 5103/3, 5103/4, 5104/1
- 1.8 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor und zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)**
§ 9 (1) 24 BauGB
- Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Flächen müssen die in der schalltechnischen Untersuchung des Büros ISIS vom August 2019 (Anlage zum Bebauungsplan) beschriebenen Maßnahmen berücksichtigt werden.
- Die zu erwartenden Lärmpegelbereiche zur Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind in den Plänen zur schalltechnischen Untersuchung (Pläne 1924-05 bis 1924-07) dargestellt.
- Gemäß DIN 4109 sind bei der Bebauung innerhalb dieser Flächen besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm erforderlich (passiver Lärmschutz) und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Im Einzelfall dürfen bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes geringere als die in den genannten Plänen gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schall-

technische Untersuchung begründet wird.

Die DIN 4109 kann im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden.

1.9 Pflanzgebote
§ 9 (1) 25a BauGB

- 1.9.1 **Straßenbegleitende Einzelbäume:**
an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten sind heimische Obst- und Laubbäume gemäß der Pflanzliste 2 (siehe Ziffer 1.9.7) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Geringfügige Standortabweichungen können zugelassen werden.
- 1.9.2 **Pflanzgebotsfläche 1 (pfg 1)**
Die im Plan mit pfg 1 gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 1 und 2 (siehe Ziffer 1.9.6 und 1.9.7) zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
Zu- und Ausfahrten, Zugänge sowie baurechtlich notwendige Spielplätze sind zugelassen, wenn sie in die gärtnerische Gestaltung mit einbezogen werden.
- 1.9.3 **Pflanzgebotsfläche 2 (pfg 2)**
Die im Plan mit pfg 2 gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 1 und 2 (siehe Ziffer 1.9.6 und 1.9.7) zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Ausgenommen sind Flächen für notwendige Zu- und Ausfahrten.
- 1.9.4 **Pflanzgebotsfläche 3 (pfg 3)**
Die im Plan mit pfg 3 gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 1 und 2 (siehe Ziffer 1.9.6 und 1.9.7) zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Private Stellplätze und Zufahrten sind zulässig, wenn sie wasserdurchlässig ausgeführt werden und pro 2 Stellplätze jeweils ein kleinkroniger Baum gepflanzt wird.
- 1.9.5 Je Grundstück ist mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 (siehe Ziffer 1.9.7) zu pflanzen.
- 1.9.6 **Pflanzliste 1 - Sträucher**
- Hainbuche
 - Kornelkirsche
 - Roter Hartriegel
 - Gemeiner Hasel
 - Pfaffenhütchen
 - Liguster
 - Heckenkirsche
 - Hartriegel
 - Schwarzdorn
 - Weißdorn

Kreuzdorn
Feldrose
Schwarzer Holunder
Roter Holunder
Schlehe
Wolliger Schneeball

1.9.7 **Pflanzliste 2 - Bäume**

regionale Apfel- und Steinobsthochstämme

Feldahorn und Feldahorn `Elsrijk`
Dreizahnahorn
Dreilappiger Ahorn
Hainbuche
Schmalblättrige Esche
Rotesche
Winterlinde
Sommerlinde
Amberbaum
Süß- und Sauerkirsche
Apfelbaum
Felsenbirne

Weitere standorttypische Arten können zugelassen werden, jedoch keine Nadelgehölze.

1.10 **Pflanzbindung** § 9 (1) 25b BauGB

Pflanzbindung für Einzelbäume
Die gekennzeichneten Baumstandorte sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen von Arten der Pflanzliste 2 (siehe Ziffer 1.9.7) zu ersetzen.

1.11 **Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen** § 9 (1) 20 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs müssen die in der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse des Büros Planbar Güthler vom März/Juli 2019 (Anlage zum Bebauungsplan) empfohlenen Maßnahmen berücksichtigt werden.

Ersatzquartiere für Vögel

- drei Nisthilfen für Nischenbrüter
- drei Haussperlingskolonien mit jeweils drei Brutkammern
- drei Nisthilfen (Einflugweite Ø 32 mm)
- drei Nisthilfen (Einflugweite Ø 26 mm)
- sechs Starenhöhlen (Einflugweite Ø 45 mm) an Gebäuden oder an Gehölzen

Die Ersatzquartiere sind auf dem jeweiligen Grundstück des Eingriffes herzustellen und an den Gebäudefassaden bzw. an einem Baum anzubringen. Die Verteilung erfolgt gemäß der Tabelle und der dazugehörigen Flurstücksübersicht in der Begründung. Die Ersatzquartiere für Vögel sind durch die Eigentümer dauerhaft zu unterhalten und regelmäßig (1 x jährlich im Herbst) zu reinigen.

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind zu vermeiden oder durch die Verwendung von hochwirksamen Markierungen unter die Signifikanzschwelle zu senken. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster

mit einem Außenreflexionsgrad größer 15% an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen unzulässig.

Bei Fäll- und Abbrucharbeiten sind die in der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse angegebenen Fristen verbindlich einzuhalten (siehe auch Hinweis Ziffer 3.6). Sollte ein Abbruch der Gebäude im genannten Zeitraum nicht möglich sein, so sind die potenziellen Brutplätze und Quartiere am Gebäude direkt vor Beginn der Abbrucharbeiten durch qualifiziertes Fachpersonal auf eine aktuelle Nutzung durch gebäude- und nischenbrütende Vogelarten und gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten hin zu untersuchen. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen.

Die Einhaltung der artenschutzrechtlich relevanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

1.12 Höhenlage der Gebäude
§ 9 (3) BauGB

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach Planeintrag.

Für Grundstücke ohne Planeintrag wird die Erdgeschossfußbodenhöhe aus der gemittelten Geländehöhe der angrenzenden Erschließungsstraße (bezogen auf Meereshöhe/üNN) ermittelt. Abweichungen um bis zu 50 cm nach oben können zugelassen werden, soweit die max. Höhe baulicher Anlagen nicht überschritten wird.

Max. Höhe baulicher Anlagen (OK) nach Planeintrag.
Die Höhe baulicher Anlagen wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis Schnittpunkt von Außenwand mit Oberkante Attika.

Ausnahmsweise sind Überschreitungen der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen zugunsten von technischen Anlagen um max. 1,50 m auf max. 10 % der überbauten Fläche zulässig, soweit diese um mind. 1,50 m von der Dachkante eingerückt sind. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt von Außenwand mit Oberkante Attika.

Für Anlagen zur solaren Energiegewinnung gelten die Vorgaben unter Ziffer 2.1.4.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 (1) 1 LBO

- 2.1.1 Materialien:
Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.
- 2.1.2 Dachform und Dachneigung:
Flachdach (FD) 0 - 3°
- 2.1.3 Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind sowie Carports sind mit extensiv begrünten Flachdächern auszuführen. Aneinander gebaute Garagen und Carports sind einheitlich zu gestalten.
- 2.1.4 Dachdeckung:
Die Dachflächen sind mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm anzulegen und dauerhaft mit gebietsheimischen und insektenfreundlichen Pflanzenarten extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen. Die Dachflächen der obersten Geschosse sind abgesehen von technischen Aufbauten, durchgängig extensiv 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.
Technische Aufbauten sind einzuhausen.
- 2.1.5 Einheitliche Gestaltung von Hausgruppen:
Hausgruppen sind in ihrer äußeren Gestaltung, hinsichtlich Erdgeschossfußbodenhöhe, Gebäudehöhe, Materialien und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- 2.1.6 Für Grundstücke im MI 3 gilt: Oberste Geschosse, die über dem 3. Vollgeschoss errichtet werden, müssen an der östlichen und südlichen Gebäudeseite um mindestens 1,50 m von der Attika des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

Dachterrassen sind zulässig, sie dürfen maxi-

mal 25 % der darunterliegenden Geschossfläche einnehmen.

Abtrennungen zwischen Dachterrassen sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

2.1.7 Fassaden entlang der Stuttgarter Straße sind zu mindestens 50% der Fassadenlänge mit Fassadenöffnungen zu versehen.

2.2 Werbeanlagen und Automaten § 74 (1) 2 LBO

2.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur an Gebäuden zulässig.

2.2.2 Werbeanlagen sind auf den Erdgeschossbereich zu beschränken. Als Ausnahme können Werbeanlagen an der Brüstungszone des 1. Obergeschosses (1. OG) zugelassen werden; von der Unterkante der Obergeschossfenster ist jedoch ein senkrechter Abstand von mindestens 60 cm einzuhalten.

2.2.3 Werbeanlagen sind in der Summe nur bis zu einer Fläche von 5 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

2.2.4 Je Gebäude sind maximal zwei Werbeanlagen zulässig.

Im MI 1 können ausnahmsweise Sammelwerbeanlagen zugelassen werden. Die Fläche einer Sammelwerbeanlage darf 6 m² nicht überschreiten. Diese sind auf die maximal zulässige Anzahl von Werbeanlagen anzurechnen.

Unabhängig davon ist ein Hinweisschild zur Auffindbarkeit von Parkieranlagen zulässig.

2.2.5 Einzelwerbeanlagen, die auf Sammelwerbeträgern angebracht werden, müssen in Material und Größe aufeinander abgestimmt werden.

2.2.6 Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 70 cm und eine Breite von 350 cm, jedoch 50 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

2.2.7 Ab einer Schrifthöhe von 50 cm sind anstelle von flächigen Werbeschildern nur Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben zulässig.

2.2.8 Architektonische Gliederungselemente (wie z.B. Fenster-/ Türöffnungen, Brüstungen, Gesimse u.ä.) dürfen nicht überdeckt werden. Zu Fassadenkanten und Fassadenelementen ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

Stechschilder sind unzulässig.

- 2.2.9 Werbeanlagen dürfen angestrahlt oder als Einzelbuchstaben beleuchtet werden. Leuchtkästen sind unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und beweglichem Licht, greller und stechender Farbgebung sowie auffälligen Mustern, sind unzulässig.
- 2.2.10 Schaufenster, sonstige Fenster und Glastüren dürfen weder zugeklebt noch zugestrichen oder zugedeckt werden. Als Ausnahme kann im Erdgeschossbereich die Beschichtung von bis zu 20 % ihrer jeweiligen Glasfläche zugelassen werden.
- 2.2.11 Automaten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an Gebäuden zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,8 m² nicht überschreiten und müssen bündig in die Hauswand eingelassen werden.
- 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, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind, sind als Rasenflächen mit Bäumen, Büschen und Sträuchern gärtnerisch anzulegen. Lose Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) sind unzulässig.
- 2.3.2 Gering belastete private Verkehrsflächen (wie Stellplätze) sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen).
- 2.3.3 Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Hauszüge sind in die gärtnerische Gestaltung einzubeziehen.
- 2.3.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind (auch in Kombination) nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.
- 2.3.5 Zufahrten zu Tiefgaragen sind ab der notwendigen lichten Höhe zu überdecken.
- 2.3.6 Untergeschosse, die zum öffentlichen Straßenraum sichtbar sind, müssen mit einem Öffnungsanteil von mind. 50% ausgeführt werden.
- 2.3.7 Abgrabungen zur Belichtung von Wohnräumen in Untergeschossen zum dauerhaften Aufenthalt sind nicht zulässig.
- 2.4 Einfriedigungen**
§ 74 (1) 3 LBO
- Zur öffentlichen Fläche dürfen Einfriedigungen nur als Bepflanzung gemäß Pflanzliste 1 (siehe Ziffer 1.9.6) mit innenliegenden Maschen- und Knüpfdrahtzäunen ausgeführt werden und nur, wenn diese mindestens 50 cm Abstand von der öffentlichen Fläche haben.

- 2.5 Müllbehälterstandorte**
§ 74 (1) 3 LBO
- Müllbehälterstandorte sind möglichst in das Gebäude zu integrieren. Freistehende Anlagen sind durch Bepflanzen und/oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzusichern. Auf die Festsetzungen unter Ziffer 2.3 wird verwiesen.
- 2.6 Stellplatzverpflichtung für Pkw**
§ 74 (2) 3 LBO i.V. mit
§ 37 (1) LBO
- Die Stellplatzverpflichtung wird wie folgt erhöht:
Einzel- und Doppelhäuser: 2 Stellplätze
Mehrfamilienhäuser:
Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche – 1 Stellplatz
Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche – 1,2 Stellplätze
Wohnungen über 80 m² Wohnfläche – 1,5 Stellplätze
Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der 1. Wohnflächenverordnung 2004.
- 2.7 Erfordernis der Kenntnisgabe**
§ 74 (1) 6 LBO
- Werbeanlagen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, bedürfen der Kenntnisgabe.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN / HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

3.1 Wasserschutzgebiet

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

3.2 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. Maßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z. B. Erkundungsmaßnahmen, Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls eine wasserrechtliche 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.

3.3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens. Auf das Merkblatt „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 Denkmalschutzgesetz 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 Arten- und Naturschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei allen Bauvorhaben zu beachten.

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

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).

Zum Schutz der vorhandenen Arten dürfen Fällarbeiten, Abbruchmaßnahmen von Gebäuden mit Potenzial für gebäude- und nischenbrütende und gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten sowie die Umhängung der Nisthilfen und Ersatzquartiere nur außerhalb der Brutzeiten und Vegetationsperioden, das heißt vom 15.11. bis zum 28.02., durchgeführt werden.

Es sollte mindestens ein Spaltquartier mit 0,5 m² Hangfläche pro entfallendem Gebäude an die Außenfassaden der neugeplanten Gebäude gehängt bzw. in sie integriert werden. Die Integration von Spaltquartieren bzw. künstlichen Ersatzquartieren einschlägiger Hersteller in die Gebäudefassade dient als populationsstützende Maßnahme.

3.7 Beleuchtung

Im Sinne einer umweltfreundlichen Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchten zu verwenden (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten mit geringem Blauanteil).

3.8 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, Erschließungsflächen, Materialien, sonstige Nutzungen der Freiflächen mit Pflanzplan, darzustellen.

3.9 Bahn

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Bauherren zu erfolgen.

3.10 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. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

3.11 Schallschutz

Schutzbedürftige Nutzungen sind gegen Verkehrslärm zu schützen. Es sind ggf. passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erforderlich und nachzuweisen (die DIN 4109 kann im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

3.12 Bestehende Versorgungsleitungen

Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen und -anlagen. Vor Baubeginn ist daher eine Rücksprache mit den Stadtwerken Bietigheim-Bissingen erforderlich. Auf das Merkblatt der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen wird verwiesen (das Merkblatt kann im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

3.13 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 Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

Aufgestellt:

Bietigheim-Bissingen, den 07.11.2019 / 18.03.2021

- Stadtentwicklungsamt -

II-61/26.4 PB 3.4 Br

- i.V. S p e i d e l -

VERFAHRENSVERMERKE:

<u>Aufstellungsbeschlüsse</u>	§ 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt- gemacht	am am	18.12.2018 15.02.2019
<u>Frühzeitige Beteiligung</u>	§ 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt- gemacht durchgeführt vom 25.02.2019 bis 29.03.2019	am	15.02.2019
<u>Entwurfsbeschlüsse</u>	§ 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt- gemacht öffentlich ausgelegt vom 09.12.2019 bis 17.01.2020	am am	19.11.2019 29.11.2019
<u>Satzungsbeschlüsse</u>	§ 10 BauGB und § 74 LBO	am	30.03.2021
<u>Bekanntmachung/in Kraft getreten</u>	§ 12 BauGB	am	12.04.2021

Bietigheim-Bissingen, den 12.04.2021
- Baurechtsamt -

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

- Kessing -
gez.

- Baurechtsamt -