

Planbereich 5.2

Landkreis Ludwigsburg

Stadt Bietigheim-Bissingen

Gemarkung Bietigheim

Bebauungsplan

HASLACHER

WEG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1480, 1480/1, 1482, 1483, 1484, 1485 sowie Teile der Flurstücke 967, 1479 und 1504/10 auf Gemarkung Bietigheim.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

Lageplan: Maßstab 1:500, Stand Oktober 2015

- Anlagen:
- Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 (8) BauGB
 - Umweltbericht samt Ergänzung, Büro StadtLandFluss, 09.12.2015 / 23.03.2016
 - Verkehrstechnische Untersuchung, Büro BS Ingenieure, 25.11.2015
 - Schalltechnische Untersuchung samt ergänzender Stellungnahme, Büro ISIS, Februar 2014 / 16.11.2015
 - Geologische und hydrogeologische Untersuchung, Büro Geotechnik Südwest, 31.07.2015

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Die nach § 4 (2) 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie die Anlagen nach § 4 (2) 3 BauNVO 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

Nach Planeinschrieb.

Die Höhe baulicher Anlagen wird begrenzt i.S. von § 18 BauNVO, siehe Ziffer 1.16.

1.2 Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO

Nach Planeinschrieb.

1.2.1 Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, zulässig sind nur Einzelhäuser (E).

1.2.2 Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, zulässig sind nur Doppelhäuser (D).

1.2.3 Abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO. Im Sinne der offenen Bauweise, zulässig sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 30 m.

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 Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke

§ 9 (1) 3 BauGB

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 400 m².

1.6 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 ausgewiesenen Standorten zulässig.

Ausnahmsweise sind senkrecht angeordnete Stellplätze zwischen den Baugrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Im Einzelfall können in diesem

Bereich auch überdachte, senkrecht angeordnete Stellplätze zugelassen werden. Ein Mindestabstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist einzuhalten. Die Ziffern 2.2.2 und 2.2.3 sind zu beachten.

Abstellräume (wie Geschirrhütten u.ä.) sind nur in baulicher und gestalterischer Einheit mit den Hauptgebäuden oder mit den Garagen/überdachten Stellplätzen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit mehrere Abstellräume eine gestalterische Einheit bilden.

- | | | |
|-------------|--|---|
| 1.7 | Zahl der Wohnungen
§ 9 (1) 6 BauGB | Je Gebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. |
| 1.8 | Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BauGB | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Soweit erforderlich, sind Böschungen auf den Grundstücken zu dulden, wenn diese höhenmäßig durch Auffüllungen und Abgrabungen an die Verkehrsfläche angeglichen werden.</p> |
| 1.9 | Fläche für Versorgungsanlagen
§ 9 (1) 12 BauGB | <p>Zur Sicherstellung der Wasserversorgung ist im südlichen Bereich der Straße Haslacher Weg eine Wasserdrucksteigeranlage erforderlich.</p> <p>Die bauliche Anlage wird auf eine Höhe von 2,00 m begrenzt. Die Höhenangabe bezieht sich auf die angrenzenden Gehwegflächen. Eine Abweichung um bis zu 50 cm nach oben kann zugelassen werden.</p> |
| 1.10 | Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 (1) 16 BauGB | Das auf den Grundstücken abzuleitende Niederschlagswasser von Dächern und Grünflächen ist in unterirdische Regenwasserkanäle zu führen und in den Vorfluter abzuleiten. |
| 1.11 | Mit besonderen Rechten zu belastende Flächen
§ 9 (1) 21 BauGB | <p>Nach Planeinschrieb.</p> <p>gr – Gehrecht zugunsten der Hinterlieger
fr – Fahrrecht zugunsten der Hinterlieger
lr – Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger/
Hinterlieger</p> |
| 1.12 | Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)
§ 9 (1) 24 BauGB | Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Flächen mit besonderen Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen müssen die in der schalltechnischen Untersuchung des Büros ISIS vom Februar 2014 inkl. der Ergänzung vom November 2015, die Bestandteile dieses Bebauungsplans sind, geforder- |

ten Maßnahmen berücksichtigt werden.

Gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind bei der Bebauung innerhalb dieser Flächen besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm erforderlich (passiver Lärmschutz) und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Bei der Errichtung der Gebäude sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderung an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem Lärmpegelbereich III zu erfüllen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Isophonenpläne 1423-06 und 1423-07 in Verbindung mit den Lärmpegelangaben gemäß Ergänzung vom November 2015.

Bei der Randbebauung der K1635 wird bei den zur Lärmquelle orientierten Wohnräumen, insbesondere bei Schlaf- und Kinderzimmern auf den Einbau von fensterunabhängigen Lüftungen hingewiesen, sofern keine Lüftung über Fenster erfolgen kann, die sich an den vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten befinden. Zur Reduzierung passiver Lärmschutzmaßnahmen kommt auch die Orientierung von schutzbedürftigen Schlafräumen an die vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten in Betracht.

Gemäß der Kennzeichnung im Plan ist entlang der Kleinsachsenheimer Straße ein baulicher Schallschutz in Form einer Wand zu errichten. Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf die angrenzenden Gehwegflächen (bzw. Straßenflächen, falls keine Gehwegflächen vorhanden). Eine Abweichung um bis zu 50 cm nach oben kann zugelassen werden.

1.13 Pflanzgebote
§ 9 (1) 25a BauGB

1.13.1 Pflanzgebotsfläche 1 (pfg 1)
Ortsrandeingrünung West und Nord

Die im Plan mit pfg 1 gekennzeichneten Flächen sind landschaftsgerecht zu begrünen. Es sind naturnahe Hecken und/oder aufgelockerte Strauchpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste 1, siehe Ziffer 1.13.5 anzulegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei dürfen keine einförmigen Schnitthecken entstehen.

Zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Strauchpflanzungen ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten. Die Randstreifen sind als Rasenflächen anzulegen.

1.13.2 Pflanzgebotsfläche 2 (pfg 2)
Begrünung Lärmschutz

Die im Plan mit pfg 2 gekennzeichneten Flächen sind mit laubtragenden Sträuchern anzulegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei dürfen keine einförmigen Schnitthecken entstehen.

1.13.3 Einzelbäume auf den Baugrundstücken

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist

ein mittelgroßer Laubbaum gemäß Pflanzliste 2, siehe Ziffer 1.13.6 fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von min. 20/25 cm zu wählen.

1.13.4 **Straßenbegleitende Einzelbäume**

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten sind standorttypische mittelgroße bis großkronige Laubbäume fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von min. 20/25 cm zu wählen.

Folgende Arten sind bevorzugt zu verwenden:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Standortabweichungen können zugelassen werden.

1.13.5 **Pflanzliste 1 - Sträucher**

Feldahorn (*Acer campestre*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)*
Gemeiner Hasel (*Corylus avellana*)
Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)*
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)*
Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)*
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)*
Weitere standorttypische Arten können zugelassen werden, jedoch keine Nadelgehölze.

* Diese Arten sind im Bereich des Kinderspielfeldes eingeschränkt bzw. nicht zu verwenden, da Pflanzenbestandteile z.T. giftig sind.

1.13.6 **Pflanzliste 2 - Bäume**

regionale Apfel- und Steinobsthochstämme
Feldahorn (*Acer campestre*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Nelken-Kirsche (*Prunus serrulata* Kanzan)
Weitere standorttypische Arten können zugelassen werden, jedoch keine Nadelgehölze.

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

Der gekennzeichnete Baumstandort (Linde) ist zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang ist die Linde durch eine Nachpflanzung möglichst derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 20/25 cm zu ersetzen.

**1.15 Naturschutzrechtliche
Ausgleichsmaßnahmen**
§ 9 (1a) BauGB i.V. mit
§ 1a BauGB
als Maßnahmen gem.
§ 135a BauGB

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans sind den Baugrundstücken zugeordnet. Detaillierte Maßnahmenbeschreibungen sind dem Umweltbericht samt Ergänzung, des Büros StadtLandFluss, vom 09.12.2015 / 23.03.2016 zu entnehmen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Ersatzquartier für Fledermäuse (CEF 1)

- Flst.-Nr. 1619, Gemarkung Bietigheim
- Errichtung eines dauerhaften Gebäudequartiers mit Einflugöffnungen (mindestens 2 Spaltenquartiere)
- Maßnahme wurde bereits durchgeführt

Vogelnistkästen für Turmfalke und Schleiereule (CEF 2)

- Flst.-Nr. 1619, Gemarkung Bietigheim
- Anbringen einer Nisthilfe für Turmfalken an einem Gebäude
- Anbringen einer Nisthilfe für Schleiereulen an einem Gebäude
- Maßnahme wurde bereits durchgeführt

Vogel- und Fledermausnistkästen (CEF 3)

- Flst.-Nr. 1460, Gemarkung Bietigheim
- Flst.-Nr. 1469, Gemarkung Bietigheim
- Flst.-Nr. 2901, Gemarkung Bietigheim
- Anbringen von Nisthilfen für den Feldsperling an geeigneten Baumbeständen (mindestens 6 Nistkästen)
- Anbringen von Nisthilfen für den Star an geeigneten Baumbeständen (mindestens 6 Nistkästen)
- Anbringen von Nisthilfen für Fledermäuse an geeigneten Baumbeständen (mindestens 6 Nistkästen)
- Maßnahme wurde bereits durchgeführt

Neuanlage einer Streuobstwiese (CEF 4)

- Flst.-Nr. 1627
- Neuanlage einer Streuobstwiese auf ca. 0,5 ha Fläche
- die Bäume sind dauerhaft zu pflegen
- die Wiesen sind extensiv zu bewirtschaften (regelmäßige Mahd, Entfernung des Mähguts)
- Maßnahme wurde bereits angelegt

Neuanlage von dauerhaften Brachflächen (CEF 5)

- Flst.-Nr. 1617
- Neuanlage von dauerhaften Brachflächen (Buntbrachen) für zwei Feldlerchenpaare und andere Offenlandbrüter auf einer Fläche von ca. 0,3 ha
- Maßnahmen wurden bereits angelegt

Neuanlage einer Sohlgleite in der Metter

- Flst.-Nr. 672/1, 6721, 266 sowie 740 (jeweils Teilflächen davon)
- Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Metter, durch die Anlage einer naturnahen Sohlgleite
- Verbesserung der Habitatsituation für den Strömer
- Maßnahme wurde bereits durchgeführt

Siehe auch Ziffer 3.7.

1.16 Höhenlage der Gebäude
§ 9 (3) BauGB i.V. mit
§ 18 BauNVO

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach Planeintrag.
Für Grundstücke ohne Planeintrag wird die Erdgeschossfußbodenhöhe aus der gemittelten Geländehöhe der angrenzenden Erschließungsstraße (bezogen auf Meereshöhe / üNN) ermittelt.

Für Eckgrundstücke, die an mehrere Erschließungsstraßen angrenzen, sind jeweils die Straßen mit Nord-Süd-Ausrichtung als Bezugsstraße zur Ermittlung der Erdgeschossfußbodenhöhe heranzuziehen.

Ausnahmen von der Erdgeschossfußbodenhöhe können zugelassen werden, soweit die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen, in Bezug auf die ermittelte Erdgeschossfußbodenhöhe (gemittelte Geländehöhe der angrenzenden Erschließungsstraße), nicht überschritten werden.

Maximale Trauf- und Firsthöhe nach Planeintrag.

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen ermittelter Erdgeschossfußbodenhöhe (gemittelte Geländehöhe der angrenzenden Erschließungsstraße) und Schnittpunkt von Außenwand mit Oberkante Dachfläche. Die Firsthöhe wird gemessen zwischen ermittelter Erdgeschossfußbodenhöhe (gemittelte Geländehöhe der angrenzenden Erschließungsstraße) und Oberkante First.

Die maximale Firsthöhe stellt zugleich die maximale Höhe baulicher Anlagen dar, Ausnahmen für technische Anlagen um bis zu 50 cm können zugelassen werden.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung, die über den First hinausragen sind unzulässig.

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 solaren Energiegewinnung.
- 2.1.2 Dachform und Dachneigung
nach Planeinschrieb:
Satteldach: 35°
- 2.1.3 Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sowie Carports und untergeordnete eingeschossige Anbauten sind mit extensiv begrünten Flachdächern auszuführen. Aneinander gebaute Garagen und Carports sind einheitlich zu gestalten.
- 2.1.4 Dachdeckung
Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei etc.) sind unzulässig.

Satteldach: Zulässig sind Tonziegel und Betondachsteine, in roter, rotbrauner und anthrazitgrauer Farbgebung; auf eine abgestimmte Farbgestaltung der Materialien soll geachtet werden.
Anlagen zur solaren Energiegewinnung müssen die gleiche Neigung wie die Dachfläche aufweisen oder in die Dachfläche integriert werden. Der Abstand zum Dachrand (First, Traufe, Giebelseiten) der jeweiligen Dachfläche muss mindestens 50 cm in der Dachschräge betragen. Aufgeständerte Anlagen sind unzulässig.

Flachdach: Extensive Begrünung. Die Flächen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm anzulegen und dauerhaft mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten zu begrünen.
Anlagen zur solaren Energiegewinnung 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 Dachfläche.
- 2.1.5 Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihrer äußeren Gestaltung, hinsichtlich Materialien und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Für Grundstücke mit einer abweichenden Bauweise gilt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe sowie die Trauf- und Firsthöhen aufeinander abzustimmen sind.
- 2.1.6 Der Kniestock darf maximal 1,25 m betragen. Der Kniestock wird gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses und Schnittpunkt von Außenwand mit Oberkante Dachfläche.

- 2.1.7 Dachaufbauten, Quergiebel und Dacheinschnitte:
Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepp-, Satteldach- und Flachdachgauben zulässig. Der Abstand zum First sowie zur Traufe des Hauptdaches muss mindestens drei Ziegelreihen oder 1,00 m in der Dachschräge betragen.
Quergiebel müssen sich aus der Fassade entwickeln (Anordnung der Fenster, Vorsprung etc.) und dürfen maximal 1,00 m über die Außenwand hervortreten. Der Abstand zum First des Hauptdaches muss mindestens drei Ziegelreihen oder 1,00 m in der Dachschräge betragen. Zulässig sind Quergiebel mit Satteldach (Dachneigung wie Hauptdach) und Flachdach.
Die Länge der zulässigen Dachaufbauten / Quergiebel darf in der Summe maximal 50 % der gesamten Dachlänge betragen. Die Kombination von Gauben und Quergiebeln in einer Dachfläche ist nicht möglich. Zwischen einzelnen Dachaufbauten / Quergiebeln sowie zu den Giebelseiten muss jeweils ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden.
Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 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 innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind, sind als Rasenflächen mit Büschen und Sträuchern gärtnerisch anzulegen.
- 2.2.2 Gering belastete private Verkehrsflächen (wie Stellplätze) sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen).
- 2.2.3 Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Hauszüge sind in die gärtnerische Gestaltung einzubeziehen und dürfen in der Summe nicht breiter als 50 % der jeweiligen straßenbegleitenden Grundstückslänge sein.
- 2.2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind (auch in Kombination) nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.
Entlang der Grundstücksgrenzen, die direkt an den Haslacher Weg angrenzen, sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig.
Zwischen einzelnen Stützmauern ist ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.
Die Flächen vor bzw. zwischen einzelnen Stützmauern sind gärtnerisch anzulegen und mit Pflanzen zu begrünen.
- 2.3 Einfriedigungen**
§ 74 (1) 3 LBO
- 2.3.1 Zur öffentlichen Fläche dürfen Einfriedigungen nur als Bepflanzung gemäß Pflanzliste 1, siehe Ziffer 1.13.5 mit innenliegenden Maschen- und

Knüpfdrathzäunen ausgeführt werden, wenn diese mindestens 50 cm Abstand von der öffentlichen Fläche haben. Die Lärmschutzwand ist hiervon ausgenommen.

2.3.2 Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereichs müssen Einfriedigungen um mindestens 2,50 m von der Grundstücksgrenze abgerückt werden. Die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze und der Einfriedigung sind gemäß Ziffer 1.13.1 landschaftsgerecht zu begrünen.

2.4 Müllbehälterstandorte
§ 74 (1) 3 LBO

Freistehende Anlagen sind durch Bepflanzen gemäß Pflanzliste 1, siehe Ziffer 1.13.5 und/oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen.

2.5 Stellplatzverpflichtung für Pkw
§ 74 (2) 3 LBO i.V. mit
§ 37 (1) LBO

Die Stellplatzverpflichtung wird wie folgt erhöht:

Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser: 2 Stellplätze
Einzelhäuser mit Einliegerwohnung: 3 Stellplätze

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der 1. Wohnflächenverordnung 2004.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN / HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

3.1 Wasserschutzgebiet

Die Flächen befinden sich im Einzugsbereich der Bietigheimer Trinkwasserfassungen „Mühlwiesen“ und „Grünwiesen“, innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone IIIB.

3.2 Grundwasserschutz

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. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

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 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).

3.7 Arten- und Naturschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei allen Bauvorhaben zu beachten. Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie das Merkblatt des NABU wird verwiesen (das Merkblatt kann im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

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.

3.8 Beleuchtung

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

3.9 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.

3.10 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. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind die Vorgaben des Leitungsträgers zu beachten.

Aufgestellt:

Bietigheim-Bissingen, den 28.04.2016/04.05.2017

- Stadtentwicklungsamt -

II-61/26.4-5.2 Rie

- A. S c h w a r z -

VERFAHRENSVERMERKE :

<u>Aufstellungsbeschlüsse</u>	§ 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt- gemacht	am 10.03.2015 am 20.03.2015
<u>Frühzeitige Beteiligung</u>	§ 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt- gemacht durchgeführt vom 23.03.2015 bis 23.04.2015	am 20.03.2015
<u>Entwurfsbeschlüsse</u>	§ 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt- gemacht öffentlich ausgelegt vom 10.03.2017 bis 10.04.2017	am 10.05.2016 am 28.02.2017
<u>Satzungsbeschlüsse</u>	§ 10 BauGB und § 74 LBO	am 16.05.2017
<u>Bekanntmachung/in Kraft getreten</u>	§ 12 BauGB	am 07.06.2017

Bietigheim-Bissingen, den 07.06.2017
- Baurechtsamt -

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

- Klimpel -
gez.

- Baurechtsamt -