

Planbereich 3.2

Landkreis Ludwigsburg

Stadt Bietigheim-Bissingen

Gemarkung Bietigheim

Bebauungsplan

STUTTGARTER-,

FREIBERGER-,

GARTENSTRASSE

– 1. Bauabschnitt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 5126, 5165/1, 5167, 5170, 5183/3, 5184, 5184/1, 5191/1 sowie Teile der Flurstücke 5179 (Fliederweg) und 5191 (Gartenstraße) 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
 - Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Büro Planbar Güthler, September 2018 / Januar 2019
 - Schalltechnische Untersuchung, Büro ISIS, Mai / August 2018
 - Verkehrsuntersuchung, Büro BS Ingenieure, April 2018

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 für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke 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.
Es werden die minimale bis maximale Zahl der Vollgeschosse oder eine zwingend einzuhaltende Zahl der Vollgeschosse i.S. von § 20 BauNVO festgesetzt.
Die Höchst- und Mindestmaße sowie die zwingend einzuhaltenden Höhen für bauliche Anlagen werden festgesetzt i.S. von § 18 BauNVO, siehe Ziffer 1.13. Bezugspunkt ist jeweils die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach Planeintrag.
Von zwingend festgesetzten Höhen können Abweichungen von bis zu 75 cm zugelassen werden.
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 2.2.2) 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.
Garagentagesgeschosse in Wohngebäuden sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen, somit sind sie auch nicht in die Berechnung der Geschossfläche einzubeziehen.
- 1.2 Bauweise**
§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO
Nach Planeinschrieb.
- offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO
- abweichende Bauweise (a)
Gebäude ohne Längenbeschränkung, sonst i.S. der offenen Bauweise (Ziffer 2.1.5 ist zu beachten).

- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen**
§ 9 (1) 2 BauGB
- Die Außenwände sind parallel zu den im Plan festgesetzten Baugrenzen zu errichten.
Ausnahmen können zugelassen werden.
- 1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Gemäß der Baulinien und -grenzen im Plan.
Von den Baulinien ist eine Abweichung von bis zu 1,00 m zulässig.
Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) sind, mit Ausnahme der Pflanzgebotflächen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie 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.
- 1.5 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 und an den ausgewiesenen Standorten zulässig.
Für Nebenanlagen können Ausnahmen des Standorts zugelassen werden, soweit diese in baulicher und gestalterischer Einheit mit Gebäuden, Carports, Garagen oder anderen Nebenanlagen errichtet werden.
Carports müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
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 RAS 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.
- 1.7 Öffentliche Grünflächen**
§ 9 (1) 15 BauGB
- In den öffentlichen Grünflächen sind Fuß- und Radwege sowie Zufahrten für Rettungs- und Einsatzfahrzeugen allgemein zulässig.
- 1.8 Mit besonderen Rechten zu belastende Flächen**
§ 9 (1) 21 BauGB
- Nach Planeinschrieb.
gr – Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
fr – Fahrrecht zugunsten von Rettungs- und Einsatz-

fahrzeugen
lr – Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger

1.9 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 Mai/August 2018 (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 1801-06 bis 1801-09) 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. Beim Nachweis können die in der schalltechnischen Untersuchung des Büros ISIS vom Mai/August 2018 vorgesehenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen auf der Grundlage ergänzender Untersuchungen berücksichtigt werden.

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

Die Hinweise unter Ziffer 3.11 sind zu beachten.

1.10 Pflanzgebote
§ 9 (1) 25a BauGB

1.10.1 Pflanzgebotsfläche 1 (pfg 1)
Innerhalb der Pflanzgebotsfläche 1 sind Sträucher gemäß Pflanzliste 1 (siehe Ziffer 1.10.7) in Gruppen oder als Hecke zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind mit Stauden und Gräsern zu bepflanzen.

1.10.2 Pflanzgebotsfläche 2 (pfg 2)
Innerhalb der Pflanzgebotsfläche 2 sind aufgrund des Leitungsrechts flachwurzeln Sträucher in Gruppen zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind mit Stauden und Gräsern zu bepflanzen.

1.10.3 Pflanzgebotsfläche 3 (pfg 3)
Innerhalb der Pflanzgebotsfläche 3 sind im Abstand von ca. 8,00 m (+/- 50 cm) Säulenhainbuchen (*Carpinus betulus* 'Fastigiata') zu pflanzen. Flächen, die mit Leitungsrechten belegt sind, dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Die übrigen Flächen sind mit Stauden und Gräsern zu bepflanzen. Notwendige Zugänge für Rettungs- und Einsatzkräfte können zugelassen werden.

1.10.4 Straßenbegleitende Einzelbäume (1)
An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten sind Amberbäume 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.
Geringfügige Standortabweichungen können zugelassen werden.

- 1.10.5 Straßenbegleitende Einzelbäume (2)
An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten sind Rotahornbäume 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. Geringfügige Standortabweichungen können zugelassen werden.
- 1.10.6 Je Grundstück ist mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 (siehe Ziffer 1.10.8) zu pflanzen. Straßenbegleitende Einzelbäume (gemäß Ziffer 1.10.5) können hierbei angerechnet werden.
- 1.10.7 Pflanzliste 1 - Sträucher
Beerentragende Sträucher, wie z.B.:
- Schwarzer Holunder
 - Liguster
 - Hartriegel
 - Weißdorn
 - Pfaffenhütchen
 - Schlehe
 - Wolliger Schneeball
 - Kornelkirsche
 - Vogelbeere
 - Haselstrauch
- 1.10.8 Pflanzliste 2 – Bäume
Heimische Obst- und Laubbäume, wie z.B.:
- Süßkirsche
 - Sauerkirsche
 - Apfel
 - Felsenbirne
 - Feldahorn
 - Eberesche
- 1.10.9 Pflanzliste 3 – Fassadenbegrünung
Kletterpflanzen, wie z.B.:
- Wilder Wein
 - Waldrebe

1.11 Pflanzbindung
§ 9 (1) 25b BauGB

Pflanzbindung für Einzelbäume (1)

Die gekennzeichneten Baumstandorte sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch Amberbäume gemäß Ziffer 1.10.4 zu ersetzen.

1.12 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
§ 9 (1) 20 und § 9 (1a) BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs müssen die in der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse des Büros Planbar Gütthler vom September 2018/Januar 2019 (Anlage zum Bebauungsplan) empfohlenen Maßnahmen berücksichtigt werden.

Ersatzquartiere für Vögel
- drei Nischenbrüter-/Halbhöhlen

- sechs Großraumnisthöhlen mit Fluglochweiten von 30x45 mm und mit ovalem Einflugloch
- zwei Haussperlingskolonien

Ersatzquartiere für Fledermäuse

- zehn Fledermausflachkästen an Gebäuden
- eine Fledermaushöhle an einem Baum

Die Ersatzquartiere sind, innerhalb des Geltungsbereichs verteilt, an den Gebäudefassaden bzw. an einem Baum anzubringen. Die Verteilung erfolgt gemäß der Tabelle und der dazugehörigen Bauplatzübersicht 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 3.7). 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.

1.13 Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach Planeintrag.

Abweichungen um bis zu 50 cm können zugelassen werden.

Ausnahmsweise dürfen technische Aufbauten die festgesetzten Höhen um max. 1,50 m auf einer Fläche von max. 10% der Gebäudegrundfläche überschreiten. Dabei ist ein Abstand von mindestens 1,50 m zur Attika einzuhalten.

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 Dachdeckung:
Die Dachflächen sind mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm anzulegen und dauerhaft mit gebietsheimischen und insektenfreundlichen Pflanzenarten zu begrünen.
Davon ausgenommen sind Dachterrassen diese dürfen maximal ein Viertel des darunterliegenden Geschosses einnehmen.
Die Dachflächen der obersten Geschosse sind abgesehen von technischen Aufbauten, durchgängig 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 Dachfläche.
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.
Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei etc.) sind unzulässig.
- 2.1.4 Einheitliche Gestaltung von Hausgruppen:
Hausgruppen sind in ihrer äußeren Gestaltung, hinsichtlich Erdgeschossfußbodenhöhe, Gebäudehöhe, Materialien und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- 2.1.5 Fassaden entlang der Stuttgarter Straße sind mindestens alle 16 m durch Fassadenversätze vertikal zu gliedern. Rücksprung um 0,50 bis 1,00 m auf einer Länge von 8,00 bis 16,00 m.
- 2.1.6 Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, Carports sowie Nebenanlagen sind mit extensiv begrüntem Flachdächern, 0 - 3° auszuführen. Aneinandergebaute Garagen und Carports sind einheitlich zu gestalten.

- 2.1.7 Nebenanlagen sind gemäß Ziffer 1.5 nur dann außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie in baulicher und gestalterischer Einheit mit Gebäuden, Carports, Garagen oder anderen Nebenanlagen errichtet werden. Die Nebenanlagen sind insbesondere hinsichtlich Höhen, Farben und Materialien anzupassen.
- 2.1.8 Der seitliche Abstand von oberirdischen Tiefgaragenbauteilen und deren Zufahrten zu Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen und mit Sträuchern gemäß Pflanzliste 1 (siehe Ziffer 1.10.7) bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.
- 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 Bäumen, Büschen und Sträuchern gärtnerisch anzulegen. Lose Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) sind unzulässig.
- 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.
- 2.2.4 Die mit Gehrechten belegten Grundstücksflächen sind in Bezug auf die Materialwahl entsprechend der öffentlichen Gehwege auszubauen.
- 2.2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind (auch in Kombination) nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. Ausnahmen für notwendige Zugänge oder Zufahrten für Einsatzkräfte können zugelassen werden.
- 2.2.6 Die sichtbaren Außenwände von Garagen- und Untergeschossen dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Die Außenwände, die eine Höhe von 1,00 m überschreiten sind mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 3 (siehe Ziffer 1.10.9) zu begrünen.
Die darüber hinaus erforderlichen Absturzsicherungen sind als durchgängige Hecke gemäß Pflanzliste 1 (siehe Ziffer 1.10.7), mit innenliegenden Maschen- und Knüpfdrathzäunen auszuführen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass eine Heckenpflanzung nicht möglich ist. In diesem Fall sind besondere Maßnahmen zur Begrünung und gestalterischen Gliederung der Wandfläche umzusetzen.

- 2.2.7 Abgrabungen zur Belichtung von Wohnräumen in Untergeschossen zum dauerhaften Aufenthalt sind nicht zulässig.
- 2.3 Einfriedigungen**
§ 74 (1) 3 LBO
- 2.3.1 Zur öffentlichen Fläche sowie zu Flächen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt sind, dürfen Einfriedigungen nur als Bepflanzung gemäß Pflanzliste 1 (siehe Ziffer 1.10.7) mit innenliegenden Maschen- und Knüpfdrathzäunen ausgeführt werden und nur wenn diese mindestens 50 cm Abstand von der öffentlichen Fläche haben.
- 2.3.2 Für Grundstücke die an mehreren Seiten an Verkehrsflächen angrenzen gilt Folgendes: Um eine ausreichende Sicht für die Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten sind Stützmauern, Hecken etc., auf einer Länge von 5,00 m ab dem jeweiligen Eckpunkt, nur bis zu einer max. Höhe von 80 cm zulässig.
- 2.4 Müllbehälterstandorte**
§ 74 (1) 3 LBO
- Freistehende Anlagen sind durch Bepflanzen 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:
Für die Hauptwohnung in Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser – 2 Stellplätze.
Darüber hinaus gelten die Regelungen für den Geschosswohnungsbau.
Geschosswohnungsbau:
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.
- 2.6 Stellplatzverpflichtung für Fahrräder**
§ 74 (2) 6 LBO i.V. mit
§ 35 (4) 3 und 38 (1) 13 LBO
- Soweit gesetzlich nicht anders geregelt gilt folgende Stellplatzverpflichtung:
Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche – 1 Stellplatz
Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche – 2 Stellplätze
Wohnungen über 80 m² Wohnfläche – 3 Stellplätze
Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der 1. Wohnflächenverordnung 2004.
Die Fahrrad-Stellplätze müssen so hergestellt werden, dass
- sie wettergeschützt sind,
 - sie ebenerdig, durch Aufzüge oder Rampen zugänglich sind, wobei bis zu zwei Stufen zulässig sind,
 - sie eine Anschließmöglichkeit für den Fahrradrahmen haben,
 - dem Fahrrad ein sicherer Stand durch einen Anlehnbügel gegeben wird,
 - sie eine Länge von 2 m zuzüglich der erforderlichen Fahrgassen und Rangierflächen aufweisen und
 - durch einen Mindestabstand von 0,80 m zwischen

den Fahrradständen das Abstellen und Anschließen des Fahrrades einschließlich des Rahmens ermöglicht wird.

Die Herstellung einfacher Vorderradstände ist unzulässig. Der Platzbedarf kann durch den Einsatz platzsparender Fahrrad-Abstellsysteme wie beispielsweise Doppelstockparksysteme reduziert werden. Solche Systeme müssen eine einfache Nutzbarkeit gewährleisten.

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 Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Maßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z. B. Grundwassererkundungen, tiefe Gründungskörper, Verbaukörper) benötigen ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies unmittelbar dem Landratsamt zur Abstimmung des weiteren Vorgehens anzuzeigen.

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

Auf dem Flurstück 5126 befindet sich der Altstandort „Flachglasveredelung Frey“, welcher unter der Flächennummer 1474 im Altlastenkataster erfasst und aktuell mit dem Handlungsbedarf „Belassen-Entsorgungsrelevanz (B)“ eingestuft ist. Bevor Aushubmaßnahmen auf diesem Grundstück vorgenommen werden, ist mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen, ob eine gutachterliche Begleitung erforderlich ist.

Werden bei künftigen Erdarbeiten weitere Bodenkontaminationen festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart hat bei seiner Überprüfung des gesamten Areals Bombentrichter ermittelt. Die Flurstücke 5179 (Fliederweg), 5183/3, 5184 und 5191 (Gartenstraße) befinden sich innerhalb einer bombardierten Fläche mit Blindgänger Gefahr.

3.6 Geotechnische Hinweise

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) sowie am Südrand des Plangebietes im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden größtenteils von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei 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 verkars-

tungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro 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.

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.

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 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.

3.11 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).

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 schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Die Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs bedingen auch unter Berücksichtigung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm. In Anbetracht der Lärmeinwirkungen werden für schutzbedürftige Räume schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung empfohlen.

Aufgestellt:

Bietigheim-Bissingen, den 06.12.2018 / 28.02.2019

- Stadtentwicklungsamt -

II-61/26.4-3.2 Rie

VERFAHRENSVERMERKE:

<u>Aufstellungsbeschlüsse</u>	§ 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt- gemacht	am 11.02.2014 am 22.10.2014
<u>Frühzeitige Beteiligung</u>	§ 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt- gemacht durchgeführt vom 27.10.2014 bis 27.11.2014	am 22.10.2014
<u>Entwurfsbeschlüsse</u>	§ 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt- gemacht öffentlich ausgelegt vom 28.12.2018 bis 01.02.2019	am 18.12.2018 am 20.12.2018
<u>Satzungsbeschlüsse</u>	§ 10 BauGB und § 74 LBO	am 12.03.2019
<u>Bekanntmachung/in Kraft getreten</u>	§ 12 BauGB	am 25.04.2019

Bietigheim-Bissingen, den 25.04.2019
- Baurechtsamt -

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

- Klimpel -
gez.

- Baurechtsamt -