

**Planbereich 2.1 / 11.1
Landkreis Ludwigsburg
Stadt Bietigheim-Bissingen
Gemarkung Bissingen**

Bebauungsplan SÜDLICH GÜTERBAHNHOF

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 3443/2, 3443/6, 3443/7, 3443/8 sowie Teile der Flurstücke 3443/1, 3443/4, 3460/2 (Carl-Benz-Straße), 3784 auf Gemarkung Bissingen.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

Lageplan: Maßstab 1:500, Stand Oktober 2015

Anlagen:

- Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 (8) BauGB
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro StadtLandFluss, Januar 2016
- Verkehrsuntersuchung, Karajan Ingenieure, März 2016

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg sowie die Planzeichenverordnung in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Es werden zwei selbständige Satzungen erlassen (Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 10 BauGB und Satzung über bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 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
eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) § 8 BauNVO
 - 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung**
§§ 16 – 21 a BauNVO
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Maximalwert von 0,8 überschritten werden.
- 1.2 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen**
§ 9 (1) 4 BauGB i.V. mit
§§ 12, 14, 19 und 21 a BauNVO
Stellplätze sind nur an den ausgewiesenen Standorten zulässig.
Nebenanlagen i.S. baulicher Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr können als Ausnahme zugelassen werden (siehe Ziffer 1.6).
- 1.3 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 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.
- 1.4 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 der im Plan als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz von Zaun- und Mauereidechsen umzusetzen. Auf der Fläche sind wenigstens acht Stein- und Holzhaufen anzulegen. Die einzelnen Haufen sind auf einer Fläche von wenigstens 1,00 m x 1,00 m, einer Tiefe von mindestens 50 cm und einer Höhe von mindestens 50 cm herzustellen.
Es sind Steine unterschiedlicher Kantenlänge (zwischen 5 und 20 cm) und Wurzelwerk oder Totholzäste (Durchmesser ca. 10 cm und Länge mindestens 50 cm) zu verwenden. Die Stein- und Holzhaufen sind in räumlichem Verbund anzulegen.
Die Stein- und Holzhaufen sind von Gehölzbewuchs weitgehen freizuhalten. Die Wiesenbestände sind re-

gelmäßig zu mähen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Nach Planeinschrieb.

gr – Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

fr – Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

lr – Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger

1.6 Pflanzgebote
§ 9 (1) 25a BauGB

Die gekennzeichneten Standorte sind zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.6.1 Pflanzgebot für Einzelbäume
Entsprechend dem Planeintrag als standortgerechte Laubbäume. Abweichungen von max. 5,00 m vom jeweiligen Standort können zugelassen werden.

1.6.2 Flächenhaftes Pflanzgebot 1 (pfg 1)
Die im Plan mit pfg 1 gekennzeichneten Flächen sind mit Rasen einzusäen und mit flachwurzelnden Sträuchern (aufgrund vorhandener Leitungen) aus nachfolgender Liste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

<i>Corylus avellana</i>	Gemeiner Hasel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Abgängige Sträucher sind durch Neupflanzungen (gemäß Liste) zu ersetzen.

Hauszugänge sind zulässig.

Nebenanlagen i.S. baulicher Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr können als Ausnahme zugelassen werden.

1.6.3 Flächenhaftes Pflanzgebot 2 (pfg 2)
Die im Plan mit pfg 2 gekennzeichneten Flächen sind mit Rasen einzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Als Ausnahme sind in dieser Fläche Werbeanlagen gemäß Ziffer 2.1.2 zulässig.

Nebenanlagen i.S. baulicher Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr können als Ausnahme zugelassen werden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 74 LBO i.V. mit § 74 (7) LBO und § 9 (4) BauGB

- 2.1 Werbeanlagen und Automaten** § 74 (1) 2 LBO
- 2.1.1 Werbeanlagen und Automaten sind nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen in Verbindung mit Gebäuden zulässig.
- 2.1.2 Ausnahmsweise kann eine Fremdwerbeanlage in Form eines City-Light-Boards in den im Plan mit pfg 2 gekennzeichneten Flächen (pfg 2) zugelassen werden, siehe Ziffer 1.6.3. Die Fremdwerbeanlage ist bis zu einer max. Breite von 3,60 m und einer Höhe von 2,60 m zulässig. Die Gesamthöhe, inklusive Standfuß von 2,50 m, darf 5,10 m nicht überschreiten. Die Anlage darf bis zu 1,50 m in den öffentlichen Geh- und Radweg hineinragen, soweit die lichte Höhe von 2,50 m eingehalten wird.
- 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 mit Geh- und/oder Fahrrechten belegten Grundstücksflächen sind nach einem gestalterischen Gesamtkonzept auszubauen.
- 2.2.2 Gering belastete private Verkehrsflächen (wie Stellplätze) sind wasserdurchlässig und begrünt herzustellen (z.B. Rasenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen). Pro 4 Stellplätze ist jeweils ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- 2.2.3 Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.
- 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.
- 2.3 Einfriedigungen** § 74 (1) 3 LBO
- Einfriedigungen sind unzulässig.
- 2.4 Erfordernis der Kenntnissgabe** § 74 (1) 6 LBO
- Werbeanlagen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, bedürfen der Kenntnissgabe.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN/HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

3.1 Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet liegt im Einzugsbereich der Bietigheimer Trinkwasserfassungen innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone III A.

3.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens. Auf das Merkblatt des Landratsamts Ludwigsburg wird verwiesen (das Merkblatt kann im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

3.3 Altlasten

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

3.4 Bodenfunde

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

3.5 Artenschutz

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

3.6 Naturschutz

Zum Schutz der vorhandenen Arten sind Fällarbeiten sowie Baufeldräumungen nur außerhalb der Brutzeiten und Vegetationsperioden, das heißt vom 01.10. bis zum 28.02., durchzuführen. Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen wird die Einhaltung der DIN 18 920 (insbesondere stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge etc.) verbindlich vorgegeben (die DIN 18 920 kann im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden). Auf die Baumschutzsatzung vom 17.11.98 wird verwiesen.

3.7 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).

3.8 Grundwasserschutz

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit und Grundwasserumleitung 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. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 43 (6) WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

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, die für den Betriebsablauf benötigten Erschließungsflächen, Materialien, sonstige Nutzungen der Freiflächen mit Pflanzplan, darzustellen.

3.10 Baugrunduntersuchungen

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 werden empfohlen (die DIN 4020 kann im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

3.11 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.

Die Standfestigkeit der Bahnanlagen, einschließlich der Böschungsbereiche darf durch die Baumaßnahmen in keinsten Weise beeinträchtigt werden.

Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach der Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

Keine Blendung des Bahnbetriebs durch Beleuchtung, Werbeanlagen, Photovoltaikanlagen usw. Kabel und Leitungen der DB AG können auch außerhalb des Bahngeländes verlegt sein. Daher empfehlen wir vor Baumaßnahme, besser bereits in der Planungsphase, eine Kabel- und Leitungsprüfung zu beantragen.

Die Deutschen Bahn AG empfiehlt den Vorhabensträgern eine frühzeitige Abstimmung der Projekte.

3.12 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.

3.13 Bestehende Versorgungsleitungen

Bestehende Versorgungsleitungen müssen berücksichtigt werden. 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).

Aufgestellt:

Bietigheim-Bissingen, den 17.03.2016/06.07.2017

- Stadtentwicklungsamt -

I-61/26.4-2.1/11.1 Rie

- S c h w a r z -

VERFAHRENSVERMERKE :

<u>Aufstellungsbeschlüsse</u>	§ 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt- gemacht	am 05.04.2016 am 07.04.2016
<u>Entwurfsbeschlüsse</u>	§ 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt- gemacht öffentlich ausgelegt vom 15.04.2016 bis 17.05.2016	am 05.04.2016 am 07.04.2016
<u>Satzungsbeschlüsse</u>	§ 10 BauGB und § 74 LBO	am 18.07.2017
<u>Bekanntmachung/in Kraft getreten</u>	§ 12 BauGB	am 26.07.2017

Bietigheim-Bissingen, den 26.07.2017
- Baurechtsamt -

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

- Klimpel -
gez.

- Baurechtsamt -