

Planbereich 2.1

Landkreis Ludwigsburg Stadt Bietigheim-Bissingen Gemarkung Bietigheim

Bebauungsplan STUTTGARTER-, WILHELM-, HANS-STANGENBERGER-, AUSTRASSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 4902, 4902/2, 4905/2, 4908, 4908/1, 4908/2, 4908/3, 4908/4, 4933/1, 4933/4, 4933/5, 4933/6, 4933/7 (Wilhelmstraße), 4933/8, 4935, 4935/3, 4935/4, 4935/5, 4935/6, 4935/7, 4935/8, 4935/9, 4935/10, 4936/1, 4936/2, 4937/2, 4941, 4941/1, 4942/1, 4943 und 4943/3 sowie Teile der Flurstücke 5013/4 (Wilhelmstraße) und 5013/1 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 der Basisinformation 08/22, Höhen im neuen System

Anlagen:

- Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 (8) BauGB
- Erläuterungsbericht Verkehrserschließung und Mobilitätskonzept des Büros kmb vom 16.08.2023
- Verkehrsflusssimulation Entwicklung Aurain-Carré, Anbindung Wilhelmstraße an die Stuttgarter Straße, verkehrstechnische Stellungnahme des Büros ARGUS Stadt und Verkehr vom 22.08.2023
- Schalltechnische Untersuchung des Büros ISIS, März 2023
- Ergänzende Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung des Büros ISIS vom 30.08.2023
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Ergänzung) des Büros Planbar Güthler, 28.09.2018 / ergänzt 15.09.2021
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Bietigheim-Bissingen, April 2017
- Fremdwerbbeanlagenkonzeption Bietigheim-Bissingen, 1. Fortschreibung, Januar 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 selbständige 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).

Urbanes Gebiet 1 (MU1) § 6a BauNVO

Die nach § 6a (2) 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise und ausschließlich nichtgroßflächig zulässig.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgenden Sortimentsliste (§ 1 (5) und (9) BauNVO):

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

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgenden Sortimentsliste (§ 1 (5) und (9) BauNVO):

- Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf,
- Fliesen
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Büromaschinen
- Elektrogroßgeräte/ weiße Ware
- Elektroinstallation
- Fahrräder und Zubehör
- Gartenzubehör (Gartenwerkzeuge, Zäune etc.)
- Kfz/ Motorräder
- Kinderwagen, -autositze
- Leuchten, Lampen
- Matratzen
- Möbel/ Küchen/ Büromöbel/ Gartenmöbel
- Pflanzen und Zubehör
- Sanitär-/ Badeinrichtung
- Teppiche/ Bodenbeläge, Tapeten
- (lebende) Tiere, Tiermöbel

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (§ 1 (5) und (9) BauNVO).

Von den nach § 6a (2) 4 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben sind folgende Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (5) und (9) BauNVO):

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

Die nach § 6a (2) 5 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

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

In den Erdgeschossen ist eine Wohnnutzung an der Straßenseite nicht zulässig (§ 6a (4) 1 BauNVO).

Urbanes Gebiet 2 (MU2) § 6a BauNVO

Die nach § 6a (2) 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise und ausschließlich nichtgroßflächig zulässig.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgenden Sortimentsliste (§ 1 (5) und (9) BauNVO):

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

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgenden Sortimentsliste (§ 1 (5) und (9) BauNVO):

- Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf,
- Fliesen
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Büromaschinen
- Elektrogroßgeräte/ weiße Ware
- Elektroinstallation
- Fahrräder und Zubehör
- Gartenzubehör (Gartenwerkzeuge, Zäune etc.)
- Kfz/ Motorräder
- Kinderwagen, -autositze
- Leuchten, Lampen
- Matratzen
- Möbel/ Küchen/ Büromöbel/ Gartenmöbel
- Pflanzen und Zubehör
- Sanitär-/ Badeinrichtung
- Teppiche/ Bodenbeläge, Tapeten
- (lebende) Tiere, Tiermöbel

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (§ 1 (5) und (9) BauNVO).

Von den nach § 6a (2) 4 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben sind folgende Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (5) und (9) BauNVO):

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

Die nach § 6a (2) 5 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

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

Urbanes Gebiet 3 (MU3) § 6a BauNVO

Die nach § 6a (2) 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (5) BauNVO).

Von den nach § 6a (2) 4 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben sind folgende Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (5) und (9) BauNVO):

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

Die nach § 6a (2) 5 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

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

Sonstiges Sondergebiet (SO) § 11 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkierung, Mobilität und Versorgung“. Zulässig sind Parkierungsanlagen, Miet-/Verleihstationen für PKW, Fahrräder, Lastenräder, eBikes/Pedelcs, Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Fahrradwerkstätten, Paketstationen sowie Lagerflächen.

Im Erdgeschoss an der Stuttgarter Straße sind ausnahmsweise nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgenden Sortimentsliste zulässig:

- Apotheke
- (Schnitt-)Blumen
- Drogerie-/ Kosmetik-/ Parfümeriewaren
- Nahrungs- und Genussmittel

- Reformwaren
- Zeitschriften/Zeitungen; Papier- und Schreibwaren
- Zoartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung
§§ 16 – 21 a BauNVO

Nach Planeinschrieb.

Für Tiefgaragengeschosse im MU ist eine Überschreitung der GRZ bis 1,0 zulässig, sofern die Vorgaben unter Ziffer 1.3 sowie 2.3 eingehalten werden.

Die Gebäudehöhe wird begrenzt i.S. von § 18 BauNVO, siehe Ziff. 1.11.

Sofern keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen, darf die festgesetzte Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung (x-x-Linie) ausnahmsweise um bis zu 1,50 m überschritten werden, sofern mindestens die entsprechende Fläche an anderer Stelle desselben Geschosses reduziert wird.

1.2 Bauweise
§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO

Nach Planeinschrieb:

- offene Bauweise (o) § 22 (2) BauNVO
- geschlossene Bauweise (g) § 22 (3) BauNVO
- abweichende Bauweise (a) § 22 (4) BauNVO: Gebäude ohne Längenbeschränkung

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) 2 BauGB
§ 23 BauNVO

Gemäß der Baugrenzen und Baulinien im Plan.

Im direkten Anschluss an die Gebäude sind Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern die Baumstandorte mit Pflanzbindung (Ziff. 1.10) nicht beeinträchtigt werden.

Tiefgaragengeschosse sind im MU auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie erdüberdeckt sind (Substratschicht mindestens 120 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. Die Festsetzungen unter 1.9 und 2.3 sind zu beachten. An die Tiefgarage angeschlossene Durchgänge zu den Kellergeschossen im WA sind bis zu einer Breite von 3 m zulässig.

1.4 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 allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Standorten zulässig.

Folgende Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:

- offene Stellplätze zwischen den Gebäuden Austraße 131, 133 sowie Stuttgarter Straße 88 und 90
- nichtüberdachte Fahrradabstellplätze
- Kinderspielgeräte
- Zisternen
- Eingangsüberdachungen bis 4 m²
- Sichtschutzwände zwischen Terrassen

- Standorte für die Bereitstellung von Abfallbehältern am Abholtag.

Die Festsetzungen unter 1.9, 1.10 und 2.3 sind zu beachten.

1.5 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.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) 20 und § 9 (1a) BauGB

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen i.S.v. § 44 BNatSchG sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (=CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vor Rodungs- und Abrissarbeiten sind Gehölze und Gebäude mit Potential für Quartiere und Brutstätten fachgutachterlich auf eine erfolgte Nutzung zu untersuchen. Die Ergebnisse sind im Genehmigungsverfahren vorzulegen und ggf. erforderliche Maßnahmen in die Baugenehmigung aufzunehmen.

Bei Fäll- und Abbrucharbeiten sind folgende Fristen verbindlich einzuhalten:

- Die Entnahme von Gehölzen muss zwischen dem 1. November und 28./29. Februar stattfinden.
- Eingriffe in den Gebäudebestand mit Potenzial für gebäudebewohnende Fledermäuse einschließlich Dacharbeiten am Gebäude Austraße 133 müssen zwischen dem 15. November und 28./29. Februar durchgeführt werden.
- Eingriffe in den Gebäudebestand mit Potenzial für gebäudebrütende Vögel einschließlich Dacharbeiten am Gebäude Austraße 133 müssen zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen.
- Sofern Eingriffe an Gehölzen oder Gebäuden mit Vogelnisthilfen geplant sind, müssen diese vor Beginn der Baumaßnahmen und im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar an entsprechend geeignete Gehölze oder Gebäude im räumlich-funktionalen Zusammenhang umgehängt werden.

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster

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

Beleuchtungsanlagen sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten.

CEF-Maßnahmen

Um die ökologische Funktion für höhlen- und gebäudebrütende Vogelarten während und nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu sichern, ist die Aufhängung von Vogelnisthilfen im räumlich-funktionalem Zusammenhang erforderlich:

- Star: als Ersatz für den Entfall der aktuell genutzten Brutstätte auf dem Flurstück 4941/1 sind insgesamt 3 Starenhöhlen mit Fluglochweiten von 45 mm im zu erhaltenden Baumbestand auf den Flurstücken 4941, 4941/1, 4935/4 innerhalb des Geltungsbereichs oder an Gehölzen auf dem Flurstück 8510/1 (Berliner Straße 19) zu installieren.
- Blaumeise: als Ersatz für den Entfall von 2 aktuell genutzten Brutstätten auf den Flurstücken 4935 und 4941/1 sind insgesamt sechs Großraumnisthöhlen mit Fluglochweiten von 30x45 mm im zu erhaltenden Baumbestand auf den Flurstücken 4941 und 4941/1 innerhalb des Geltungsbereichs oder an Gehölzen auf den Flurstücken 4901 (Olgastraße 23) und 8510/1 (Berliner Straße 19) zu installieren.
- Haussperling: als Ersatz für den Entfall von 2 Haussperlingsrevieren auf den Flurstücken 4908 (Wilhelmstraße 9) und 4902/2 (Hans-Stangenberger-Straße 41) sind insgesamt 6 künstliche Nisthöhlen (bzw. alternativ 2 Sperlingskolonie-Nisthöhlen mit jeweils 3 Brutkammern) an Gebäuden auf den Flurstücken 4902, 4933/1, 4935 oder 4941 zu installieren.
- Hausrotschwanz: als Ersatz für den Entfall von 2 Hausrotschwanzrevieren auf den Flurstücken 4902 (Hans-Stangenberger-Straße 43), 4935/6 (Austraße 131) sowie eines ehemals genutzten Brutplatzes auf dem Flurstück 4935/6 (Austraße 131) sind insgesamt 7 künstliche Nisthöhlen für Halbhöhlenbrüter (Halbhöhlen) an Gebäuden auf den Flurstücken 4902, 4933/1, 4935, 4941 oder 8510 (Berliner Straße 19) zu installieren.
Bei Eingriffen in die Häuserzeile der Stuttgarter Straße 80 bis 88 sind als Ersatz für den Entfall eines Hausrotschwanzreviers auf dem Flurstück 4936/2 (Stuttgarter Straße 84) zusätzlich 3 künstliche Nisthöhlen für Halbhöhlenbrüter (Halbhöhlen) an Gebäuden auf den Flurstücken 4902, 4933/1, 4935 oder 4941 zu installieren.
- Mehlschwalbe: als Ersatz für den Entfall von 2 Mehlschwalbenbrutplätzen auf dem Flurstück 4935/5 (Austraße 131) sind insgesamt 3 künstliche Mehlschwalben-Doppelnester (insgesamt 6 Brutnäpfe) an Gebäuden auf dem Flurstück 4935/5 zu installieren. Sofern Eingriffe in den Traufbereich des Gebäudes Austraße 133, Flurstück 4935/9, im Zuge von Dachdeckarbeiten nicht vermieden werden können, sind

als Ersatz für den Entfall der 5 Mehlschwalbenbrutplätze insgesamt 7 weitere künstliche Mehlschwalben-Doppelnester sowie ein einzelnes, künstliches Mehlschwalbennest an Gebäuden auf den Flurstücken 4902, 4933/1, 4935 oder 4941 zu installieren.

Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen kann anstelle der genannten vorgesehenen Flurstücke an anderer fachlich geeigneter Stelle im räumlich-funktionalen Zusammenhang durchgeführt werden. Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen mit Kennzeichnung der genauen Standorte und Anzahl der Vogelnisthilfen ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen und in die Baugenehmigung aufzunehmen, einschließlich Vorgaben zu Unterhaltungsdauer, Reinigung, Ersatz bei Schäden und Überprüfung der Nutzung (Monitoring) in angemessenen Zeiträumen.

Die CEF- Maßnahmen sind grundsätzlich mindestens zeitgleich mit der Rodung von Bäumen und dem Abriss von Gebäuden umzusetzen. Die Nisthilfen müssen bis zur nachfolgenden Brutzeit zur Verfügung stehen.

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

Nach Planeinschrieb.

- Gehrecht (gr) zugunsten der Allgemeinheit
- Fahrrecht (fr) für den Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit sowie Fahrrecht für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge und deren Besatzung
- Leitungsrecht (lr) zugunsten der Leitungsträger

Überbaubare Flächen, die mit Fahrrechten belastet sind, müssen im Erdgeschoss eine lichte Durchfahrts Höhe von mindestens 4,50 m aufweisen.

Mit Fahrrechten belastete Flächen, die mit Tiefgaragen unterbaut sind, müssen von Fahrzeugen mit einer Masse von bis zu 16 Tonnen überfahren werden können.

1.8 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) 24 BauGB

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Büros ISIS vom März 2023 (Anlage zum Bebauungsplan) besteht im gesamten Geltungsbereich die Nachweispflicht zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Für schutzbedürftige Räume sind entsprechend DIN 4109 passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan dargestellte maßgebliche Außenlärmpegel oder Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Die DIN 4109 kann im Amt für Stadtentwicklung und Baurecht Bietigheim-Bissingen eingesehen werden.

1.9 Pflanzgebote

§ 9 (1) 25a BauGB

1.9.1 Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche im WA und MU ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste (Ziff. 1.9.3) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.
Bei der gemeinschaftlichen Entwicklung mehrerer Grundstücke kann unter Heranziehung der Gesamtgröße ein gemeinsames Pflanzkonzept vorgelegt werden.

1.9.2 Ab einer Anzahl von je 1 bis 4 Stellplätzen ist ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen, der die Stellplätze soweit möglich überstellt. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.
Pflanzquartiere für Bäume müssen mindestens eine Größe von 2 m x 2 m aufweisen.

1.9.3 Pflanzliste Einzelbäume

Pflanzqualität: Hochstämme, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm.

Feldahorn (*Acer campestre*)
Felsenahorn (*Acer monspessulanum*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Großblättrige Erle (*Alnus x spaethii*)
Kupferfelsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
Zügelbaum (*Celtis australis*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Weißdorn (*Crataegus* Sorten)
Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
Dreilappiger Zierapfel (*Malus trilobata*)
Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Zerreiche (*Quercus cerris*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Speierling (*Sorbus domestica*)
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus x intermedia*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Silberlinde (*Tilia tomentosa*)
Krimlinde (*Tilia x euchlora*)
Obsthochstämme (regionaltypische Sorten)
Pflanzqualität: Hochstämme
Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Mirabelle

Pflanzliste Sträucher

Qualitäten: Sträucher, mindestens 1 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm

Gewöhnliche Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Echter Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

1.10 Pflanzbindung
§ 9 (1) 25b BauGB

Die gekennzeichneten Baumstandorte sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch Laubbäume gemäß Pflanzliste (Ziff. 1.9.3) zu ersetzen. Die Hinweise unter 3.1 sind zu beachten.

1.11 Höhenlage der Gebäude
§ 9 (3) BauGB

Maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen werden entsprechend den Einschrieben im Plan (bezogen auf Meereshöhe / üNN) begrenzt.

Maximale Höhe baulicher Anlagen (OK)

Die maximalen Höhen baulicher Anlagen werden entsprechend den Einschrieben im Plan (bezogen auf Meereshöhe / üNN) begrenzt. Für Gebäude ist der Bezugspunkt Oberkante Attika.

Unterkante baulicher Anlagen (UK)

Überbaubare Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten belastet sind, müssen im Erdgeschoss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,50 m aufweisen.

Ausnahmen:

Geländer von Balkonen dürfen die festgesetzten Höhen (OK) um das zur Absturzsicherung notwendige Maß überschreiten, sofern sie mind. 15 cm zurückgesetzt oder in einem sich von der Fassade unterscheidenden Material ausgeführt werden.

Technischen Anlagen dürfen die festgesetzten Höhen (OK) um max. 1,50 m auf max. 10 % der überbauten Fläche überschreiten, soweit sie 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 2.1.3.

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 Dachneigung:
Flachdach: 0°-3°.

2.1.3 Dachdeckung / Dachbegrünung:
Die Dachflächen sind mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm anzulegen und dauerhaft mit gebietsheimischen und insektenfreundlichen Pflanzenarten zu begrünen. Davon ausgenommen sind die Dachterrassen der Staffelgeschosse. 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 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.

2.1.4 Technische Dachaufbauten sind räumlich zusammenzufassen und vollständig mit einer einheitlich gestalteten und in der Materialität dem Gebäude angepassten Umhausung zu versehen.

2.1.5 Technische Geräte oder Einrichtungen an den Fassaden sind unzulässig.

2.1.6 Überwiegend geschlossene Fassaden (>80%) sind zu begrünen.

2.2 Werbeanlagen und Automaten

§ 74 (1) 2 LBO

2.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur in Verbindung mit Gebäuden zulässig.

2.2.2 Werbeanlagen dürfen nicht über die Fassade hinausragen und architektonische Gliederungselemente nicht überdeckt werden. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Vom Fassadenrand sowie fassadengliedernden Elementen

(z.B. Fenstern, Mauervorsprüngen) ist dabei ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Bei Anbringung auf Brüstungen darf die jeweilige Höhe und Länge der Brüstung nicht überschritten werden.

2.2.3 Werbeanlagen dürfen angestrahlt oder hinterleuchtet werden. Leuchtkästen sind unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht, greller und stechender Farbgebung sowie auffälligen Mustern, sind unzulässig.

2.2.4 Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss bis max. Brüstungshöhe im 1. OG möglich. Pro Nutzungseinheit ist eine Werbeanlage zulässig.

2.2.5 Flächige Werbeschilder dürfen eine Höhe von 80 cm und eine Breite von 350 cm, jedoch 50 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Ab einer Schrifthöhe von 50 cm sind anstelle von flächigen Werbeschildern nur Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben zulässig. Einzelbuchstaben sind auf eine Höhe von max. 80 cm zu begrenzen. Stehschilder sind unzulässig.

2.2.6 Ausnahmsweise können Sammelwerbeträger zugelassen werden. Die einzelnen Werbeanlagen auf dem Sammelwerbeträger sind in ihrer Größe und hinsichtlich des Materials aufeinander abzustimmen. Es ist maximal ein Sammelwerbeträger pro Gebäude und bis zu einer max. Höhe von 5,00 m und einer max. Breite von 2,00 m zulässig.

2.2.7 Schaufenster, sonstige Fenster und Glastüren dürfen weder zugeklebt noch zugestrichen oder zugedeckt werden. Als Ausnahme kann die Beschichtung von bis zu 20 % ihrer jeweiligen Glasfläche zugelassen werden.

2.2.8 Automaten sind nur in Verbindung mit 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 sind als Rasen-/Wiesenflächen gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen, Büschen und Sträuchern gemäß Pflanzlisten (Ziff. 1.9.3) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Notwendige bauliche Anlagen wie Hauszugänge, Zufahrten für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge und sonstige erforderliche Einrichtungen (wie z.B. Lüftungsanlagen, Spielflächen) sind hiervon ausgenommen.

2.3.2 Lose Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) sind unzulässig.

2.3.3 Gering belastete private Verkehrsflächen (wie Stellplätze) sind wasserdurchlässig und begrünt herzustellen (z.B. Rasenliner, Rasengitter).

- 2.3.4 Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.
- 2.4 Einfriedungen**
§ 74 (1) 3 LBO
- Einfriedungen dürfen nur als Bepflanzung mit innenliegenden Maschen- und Knüpfdrahtzäunen ausgeführt werden. Zur öffentlichen Fläche ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten. Einfriedungen sind so zu gestalten, dass diese von Kleintieren passiert werden können.
Entlang der Hans-Stangenberger-Straße sind Sockelmauern bis max. 1 m zulässig, sofern die Baumstandorte mit Pflanzbindung (Ziff. 1.11) nicht beeinträchtigt werden.
Zwischen den Gebäuden Austraße 131, 133 sowie Stuttgarter Straße 90 sind Einfriedungen in Form von Schiebetoren bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.
- 2.5 Müllbehälterstandorte**
§ 74 (1) 3 LBO
- Müllbehälterstandorte sind in das Gebäude zu integrieren.
- 2.6 Stellplatzverpflichtung für Pkw**
§ 74 (2) 1 LBO i.V. mit
§ 37 (1) LBO
- Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird eingeschränkt, mindestens nachzuweisen sind für
Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche: 0,4 Stellplätze
Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche: 0,6 Stellplätze
Wohnungen über 80 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der 1. Wohnflächenverordnung 2004.
- 2.7 Erfordernis der Kennntnisgabe**
§ 74 (1) 6 LBO
- Werbeanlagen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, bedürfen der Kennntnisgabe.
- 2.8 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**
§ 74 (3) 2 LBO
- Zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses sind auf den Grundstücken Rückhalteeinrichtungen vorzusehen. Die Rückhalteeinrichtungen sind so vorzusehen, dass neben möglicher Regenwasser- bzw. Brauchwassernutzung, ein Rückhaltevolumen von mindestens 0,01 m³ pro m² Grundstücksfläche vorgehalten wird. Der Abfluss ist auf 10 l/s pro ha Grundstücksfläche zu drosseln.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN/HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

3.1 Arten- und Naturschutz

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-durchzuführen. Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen wird auf die Einhaltung der DIN 18 920 (insbesondere stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge etc.), die Berücksichtigung der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil IV: Landschaftspflege: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP 4) sowie die Baumschutzsatzung vom 17.11.98 verwiesen (die DIN 18 920, die RAS-LP 4 sowie die Baumschutzsatzung können im Amt für Stadtentwicklung und Baurecht Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).
Zum Umsetzung im Rahmen der Projektplanung wird auf das Merkblatt des NABU „Nistquartiere an Gebäuden“ (https://baden-wuerttemberg.nabu.de/imperia/md/content/badenwuerttemberg/broschueren/nistquartiere_an_geb_uden_nabu-akbw.pdf) sowie die Veröffentlichung der Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf) hingewiesen (beides kann im Amt für Stadtentwicklung und Baurecht Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

3.2 Bahn

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) in der näheren Umgebung wird hingewiesen.

3.3 Bodenfunde

Das Plangebiet liegt unmittelbar im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) „Siedlung des Neolithikums und der Latènezeit“. Im gesamten Plangebiet ist mit archäologische Funden und Befunden, denen die Eigenschaft von Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG zukommen würde, zu rechnen. Im Vorfeld der Erschließung sollten frühzeitig archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Darüber hinaus wird auf §20 DSchG, wonach zufällig entdeckte Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg zu melden sind, und §27, Ahndung von Ordnungswidrigkeiten, verwiesen.

3.4 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 Amt für Stadtentwicklung und Baurecht Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

3.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal Austraße 133, 131, Elbe-Werk (Kulturdenkmal nach §2 DSchG - BuK). An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 28 DSchG i. V. m. §8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

3.6 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.

3.7 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) erwartet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllun-

gen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen (die DIN 4020 kann im Amt für Stadtentwicklung und Baurecht Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

3.8 Grundwasserschutz

Maßnahmen, welche das Grundwasser berühren können, bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu zählen Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit, Grundwasserumleitungen über die Standzeit von Bauwerken sowie punktuelle Eingriffe in das Grundwasser (z.B. mittels Bohrungen, Verbauträger oder Tiefergründungen). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung oder -ableitung ist nicht zulässig. Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

3.9 Technische Gebäudesicherung

Es wird auf das kostenlose Angebot der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Ludwigsburg zur technischen Gebäudesicherung (Einbruchsprävention) hingewiesen.

3.10 Wasserschutzgebiet

Die Flächen befinden sich innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „BIETIGHEIM“. Auf die geltenden Rechtsverordnungen wird verwiesen. Im Plangebiet stehen unter gering mächtigen quartären Deckschichten noch Reste des Lettenkeupers über den folgenden Schichten des Oberen Muschelkalks an. Im Lettenkeuper können noch gering Grundwasser führende Schichten vorhanden sein. Das Wasser des Muschelkalkaquifers wird über die Bietigheimer Wasserfassungen ‚Grünwiesen‘ und ‚Mühlwiesen‘ zur Trinkwasserversorgung genutzt. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet dieser Wasserfassungen, innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten Zone IIIA. Nach der derzeitigen Sach- und Rechtslage sind daher hier tiefe geothermische Anlagen (Erdwärmesonden), welche in den Muschelkalk reichen, grundsätzlich nicht zulässig.

Aufgestellt:
Bietigheim-Bissingen, den 02.10.2023
- Amt für Stadtentwicklung und Baurecht -
III-611/26.04.2.1 gr

- F e i e r t -

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
1. Aufstellungsbeschlüsse gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	09.03.2021
2. Frühzeitige Beteiligung	
2.1 Ortsübliche Bekanntmachung	15.03.2021
2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	von 22.03.2021 bis 30.04.2021
2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	von 18.03.2021 bis 18.04.2021
3. Entwurfsbeschlüsse	09.05.2023
4. Offenlage	
4.1 Ortsübliche Bekanntmachung	12.05.2023
4.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von 22.05.2023 bis 30.06.2023
4.3 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	von 22.05.2023 bis 30.06.2023
5. Erneute Entwurfsbeschlüsse nach Änderungen und Ergänzungen	24.10.2023
6. Erneute Offenlage nach Änderungen und Ergänzungen	
6.1 Ortsübliche Bekanntmachung	27.10.2023
6.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB	von 06.11.2023 bis 27.11.2023
6.3 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB	von 06.11.2023 bis 27.11.2023
7. Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	25.06.2024
8. Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	28.06.2024