

Gemeinde



**BEBAUUNGSPLAN
und örtliche Bauvorschriften**

„Bild III“

Textteil

Bebauungsplanvorentwurf und Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet
Bietigheim-Bissingen, den 11.07.2011/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für
Bau- und Vermessungswesen,
Grün- und Stadtplanung
Tannenbergstraße 43
74321 Bietigheim-Bissingen

Bebauungsplanentwurf und Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 02.07.2012/a/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Textteil Ziff 4.1, 4.3 erg.
Bietigheim-Bissingen, den 08.10.2012/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Umlegungs- und Erschließungsträger

Wüstenrot, Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 12-14
71630 Ludwigsburg

Anlagen:
Anlage 1 Lageplan mit Legende,
Anlage 2 Textteil,
Anlage 3 Begründung

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509ff),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.416).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Innerhalb des Geltungsbereiches gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften), sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften, werden aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für die geringen Teile des benachbarten Bebauungsplanes „Bild II“ rechtsverbindlich seit dem 14.10.1999 die miteinbezogen wurden. Dessen 1. Änderung im Textteil, rechtsverbindlich seit dem 29.01.2009 und die 2. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 02.07.2009, bleiben unverändert.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.5 und Abs.9 BauNVO sind Geschäftsgebäude für Einzelhandelsbetriebe oder Endverbrauchermärkte, Anlagen für sportliche Zwecke und Speditionen nicht zulässig. Einzelhandelsnutzungen, sofern sie untergeordneter Teil eines produzierenden, verarbeitenden oder reparierenden Betriebes sind, und gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke (z.B. Fitnesscenter) sind zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind Wohnungen nach § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, dann ausnahmsweise zulässig, wenn pro Gewerbegrundstück nicht mehr als eine Wohnung entsteht und die Wohnung nicht mehr als 1/3 der Grundfläche und der Baumasse der gewerblichen Gebäude/Gebäudeteile beträgt.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind die Nutzungen nach § 8 Abs.3 Nr.2 und 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 **Gewerbegebiet eingeschränkt** (GE/e) § 8 BauNVO

Zulässig sind Betriebe und Nutzungen nach § 8 Abs.2 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig, mit Ausnahme gewerblich betriebener Anlagen für sportliche Zwecke (z.B. Fitnesscenter).

Gemäß § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind Wohnungen nach § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, dann ausnahmsweise zulässig, wenn pro Gewerbegrundstück nicht mehr als eine Wohnung entsteht und die Wohnung nicht mehr als 1/3 der Grundfläche und der Baumasse der gewerblichen Gebäude/Gebäudeteile beträgt.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind die Nutzungen nach § 8 Abs.3 Nr.2 und 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.3 BauGB - nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze.
Von der Erdgeschoßfußbodenhöhe in m über NN kann nach oben bis zu 1,5 m und nach unten unbegrenzt abgewichen werden.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

1.2.3 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze
Die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhe (GBH) gelten von der im Bebauungsplanlageplan festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die TH wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

TH maximal 5,0 m, GBH maximal 7,0 m

TH maximal 8,0 m, GBH maximal 8,0 m

TH maximal 10,5 m, GBH maximal 12,5 m

Bautechnisch bedingte Aufbauten sind bis zu einer Höhe von 4,0 m zusätzlich zulässig.

1.3 **BAUWEISE** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO

1.4 **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO gekennzeichnet.

Gemäß § 23 Abs.2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 23 Abs.3 und Abs.5 BauNVO zulässigen Ausnahmen, allgemein zulässig sind.

1.5 **VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Je nach Eintrag im Lageplan, die Aufteilung der Verkehrsflächen im Lageplan ist unverbindlich

1.5.1 Fahrbahn

1.5.2 gemischte Verkehrsfläche

1.5.3 Geh- und Fußwege, Radfahren und landwirtschaftliche Fahrzeuge im Bereich des Kreisverkehrs frei,

1.5.4 landwirtschaftliche Wege

1.5.5 Verkehrsgrünflächen

- 1.5.6 Parkplätze
- 1.5.7 Zufahrtsverbot.

1.6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

- 1.6.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.
- 1.6.2 Straßenbeleuchtung: Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

1.7 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -
öffentliche Grünfläche Ortsrand und Eingrünung des Baugebietes, Traufwassermulden sind zulässig.

1.8 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

- 1.8.1 Kompensationsfläche Offenlandbrüder: Die Flurstücken 2367 und 2312 Gemarkung Benningen sind mit einer Saatgutmischung für Buntbrachen (Anteile von Kulturarten und mehrjährigen Wildarten) mit mindestens 40 verschiedenen Arten anzusäen. Die Saatgutmischung ist an den Naturraum anzupassen (autochthones Saatgut). Geeignet ist eine Saatgutmischung für Buntbrachen mit einjährigen Kulturarten sowie mehrjährigen heimischen Wildarten. Die Buntbrache muss mindestens zwei Jahre bestehen (Entwicklung von Strukturvielfalt) und ist nach maximal 6 Jahren zur Vermeidung von Gehölzsukzession umzubrechen und neu zu initiieren.
- 1.8.2 Auf den Öffentlichen Grünflächen am Südostrand ist eine artenreiche Gehölzvegetation zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, die geeignet ist der Goldammer einen Brutplatz zu bieten.

1.9 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ, SOWIE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR MINDERUNG VON EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

- passive Lärmschutzmaßnahmen: Auf den Flächen entlang der Ludwigsburger Straße sind besondere Vorkehrungen gegen Verkehrslärm notwendig. Im Baugenehmigungs- und im Kenntnissgabeverfahren ist nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 für schutzbedürftige Räume eingehalten werden. Die Flächen sind dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen.

1.10 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB

- 1.10.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).
- 1.10.2 Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1 : 1,5 ausgeglichen, das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- nach Eintrag im Lageplan -

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

2.1.1 **Dachform:** keine Festsetzung.

2.1.2 **Dachdeckung:** Zur Fachdeckung sind nur Materialien in gedeckten, nicht schwarzen Farbtönen zulässig. Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Solarenergieanlagen, nicht zulässig. Eine Dachbegrünung ist wünschenswert.

2.1.3 **Außenwandgestaltung:** Die Außenwände von Gebäuden und Nebenanlagen sind in gedeckten Farbtönen zu gestalten. Grellfarbige Bauteile und Verkleidungen sowie schwarze oder reflektierende Materialien sind, mit Ausnahme der Tür- oder Fensterflächen, nicht zulässig.

2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr.2 und § 11 Abs.3 LBO

Werbeanlagen nach § 2 Abs.9 LBO sind zugelassen, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des Gebäudes auf den Wandflächen der Gebäude angebracht werden. Werbeanlagen auf den Dächern baulicher Anlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen an den Wandflächen der Gebäude dürfen maximal 3 m² groß sein, freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 4 m und einer Größe von maximal 3 m² zulässig. Zur Ludwigsburger Straße ist ein Abstand von 25 m vom Fahrbahnrand einzuhalten, im westlichen und südlichen Randbereich sind Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus einsehbar sind, nicht zulässig.

2.3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDIGUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

2.3.1 **Flächen für Pkw-Stellplätze und deren Zufahrten:** Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluß nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, sofern dies wasserwirtschaftlich vertretbar ist, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand verlegt sowie wassergebundene Decken.

2.3.2 **Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen:** Mit Einfriedigungen ist entlang den gemischten Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.3.3 **Abstell- und Lagerflächen:** Grenzen Abstell- oder Lagerflächen an öffentliche Flächen, so sind sie mindestens 1,5 m abzurücken und durch Einfassungen, Sichtblenden oder Bepflanzungen zur öffentlichen Fläche hin abzuschirmen.

2.4 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser (Traufwasser) ist vor Verunreinigungen zu schützen und über eine belebte Bodenschicht (Traufwassermulde oder Dachbegrünung) dem Mischwasserkanal zuzuführen. Die Fläche der Mulde oder der Dachbegrünung muss mindestens 5 % der Grundstücksfläche betragen. Eine Speicherung in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser ist zulässig. Die Muldenfläche kann in die Außenanlagen-gestaltung einbezogen und z.B. als Spielplatz, Erholungsbereich und/oder Hecke genutzt oder mit Bäumen bepflanzt werden.

3. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 PFLANZGEBOTE

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

3.1.1 Hochstämmige großkronige Laubbäume

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Folgende Baumarten werden dieser Forderung gerecht:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Holzapfel	Malus sylvestris
Holzbirne	Pyrus pyraeaster
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum L.
Roteiche	Quercus rubra L.
Speierling	Sorbus domestica
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Traubenkirsche	Prunus padus
Waldkirsche	Prunus avium
Walnuß	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden. Empfohlen werden:

Apfelhochstämme	Birnenhochstämme
Mostsorten:	
Hauxapfel	Schweizer Wasserbirne
Gehrer's Rambour	Champagner Bratbirne
Bittenfelder	Oberösterreich. Weinbirne
Bohnapfel	Gelbmöstler
Tafelsorten:	
Berlepsch	Gute Luise
Brettacher	Conference
Champagner-Renette	Gellerts Butterbirne
Gewürzluiken	Köstliche aus Charneu
Glockenapfel	Stuttgarter Geißhirtle
Gravensteiner	Pastorenbirne
Jacob-Fischer	
James Grieve	
Kaiser Wilhelm	
Roter Boskop	
Theuringer Rambour	
Öhringer Blutstreifling	
Zabergäu-Renette	
Zuccalmaglios-Renette	

3.1.2 Gehölzpflanzung

Die ausgewiesenen Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Arten sollen heimisch und standortgerecht sein. Folgende Arten werden dieser Forderung gerecht:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea L.</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas L.</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Felsenkirsche	<i>Prunus mahaleb L.</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Berg-Johannisbeere	<i>Ribes alpium L.</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina L.</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Korbweide	<i>Salix minimalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana L.</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus L.</i>

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs.6 BauGB

4.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs.4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Gründungs- und Verbaukörper, die in das Grundwasser einbinden, sind zuvor gemäß § 37 Abs.2 WG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. LKW Standflächen sind flüssigkeitsdicht auszuführen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

Das Plangebiet liegt vollständig in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Freiberg“, WSG-Nr. 118-160. Deshalb sind Eingriffe in den anstehenden Muschelkalk (z.B. Erdsondenbohrungen) nicht zulässig. Zusätzlich liegen die Flächen in dem vorläufig hydrologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet „Hoheneck“

4.2 BODEN- UND KULTURDENKMALE

Das Gelände grenzt an die römische Straße, römische aber auch jungsteinzeitliche Funde sind auch aufgrund des Flurnamens nicht auszuschließen. Auch beim Bau des Kreisverkehrs sind Befunde der ehemaligen Römerstraße möglich.

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

4.3 BODENSCHUTZ, BAUGRUND UND ALTLASTEN

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die § 4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens, der Fachbereich Umwelt beim Landratsamt Ludwigsburg hält ein entsprechendes Merkblatt bereit.

Es sind keine Erkenntnisse vorhanden, die auf Altlasten im Plangebiet schließen lassen. Sollten andere Bodenbelastungen bekannt werden, ist der weitere Handlungsbedarf zeitnah mit dem Landratsamt Ludwigsburg - Fachbereich Umwelt - abzustimmen.

Der Untergrund des Plangebietes besteht aus Löss und Lösslehmen über Neckarschotter bzw. den Kalksteinen des oberen Muschelkalkes. Gründungen im Lösslehm sollten wegen der Gefahr des Schrumpfens und Quellens bei jahreszeitlich wechselnder Durchfeuchtung unterhalb 1,5 m unter Gelände vorgenommen werden. Auf stark wasserzehrende Gehölze ist zu achten.

4.4 NATURSCHUTZ

Auf die Vorschriften des Artenschutzes (§§ 39 ff BNatSchG, geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) wird hingewiesen. Soweit Gehölze gerodet oder Bausubstanz abgebrochen werden soll, ist rechtzeitig vorher zu prüfen, ob gebäude- oder höhlenbewohnende Arten betroffen sind.

Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- und andere Schächte mit feinmaschigem, rostfreien Drahtgeflecht gegen Hineinfallen abzusichern (Maschenweite unter 0,5 cm).

Zum Schutz der nachtschwärmenden Insekten sind waagrecht angebrachte Leuchten mit asymmetrischem Reflektor und Planen mit einglassener Abdeckung zu verwenden. Für die Außenbeleuchtung werden Natriumdampflampen empfohlen.