Gemeinde Bietigheim

Bebauungsplan „Brühlwiese“

Gemeinde Bietigheim
Fachbereich …….
Fachgebiet ……..

SCHÖFFLER
STADTPLANER ARCHITEKTEN
WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Bearbeiter:in: AH

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am	……
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	……
Billigung des Vorentwurfs sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	……
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Veröffentlichung im Internet	am	……
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (1) BauGB	vom bis	…… ……
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	vom bis	…… ……
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	……
Ortsübliche Bekanntmachung und Veröffentlichung im Internet	am	……
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis	…… ……
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom bis	…… ……
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	……
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am	……

<u>Ausfertigungsvermerk</u>: Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Bietigheim, den……

……..

Constantin Braun

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB	am	……

Satzungen

über die Aufstellung des Bebauungsplans „Brühlwiese“ und der örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bietigheim hat am ……. aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in der am Tag des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassung – den Bebauungsplan „Brühlwiese“ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brühlwiese“ und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom …… maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A –	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom ……
B –	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom ……
C –	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom ……

Anlagen

D –	Hinweise	in der Fassung vom ……
E –	Begründung	in der Fassung vom ……

Weitere, gesonderte Anlagen

Natura 2000-Vorprüfung	in der Fassung vom 07.12.2023
Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung	in der Fassung vom 05.02.2025
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*
Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*
Geotechnischer Bericht nach Eurocode 7	in der Fassung vom 26.06.2025
Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung	in der Fassung vom 08.01.2025

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzungen über den Bebauungsplan „Brühlwiese“ und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Bietigheim, den……

…….
Constantin Braun
Bürgermeister

Inhalt

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans 7

Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 7
1. Art der baulichen Nutzung 7
2. Maß der baulichen Nutzung 7
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen 7
4. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen 7
5. Aufschüttungen 8
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 8
7. Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen 8

Teil C - Örtliche Bauvorschriften 9
1. Dachform und Dachneigung 9
2. Fassadengestaltung 9
3. Werbeanlagen 9
4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen 9
5. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken 10
6. Niederspannungsfreileitungen 10
7. Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser 10

Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen 11
1. Artenschutz 11
2. Verzicht auf Schottergärten 11
3. Belange des Denkmalschutzes 11
4. Geologie und Rohstoffe 11
5. Auffüllungen/ Aufschüttungen 11
6. Dachbegrünung und Solaranlagen 11
7. Einfriedungen 12
8. Normen und Richtlinien 12

Teil E – Begründung 13
1. Planerfordernis 13
2. Bestehendes Baurecht 13
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) 13
4. Regionalplan 14
5. Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Örtliche Gegebenheiten 14
6. Verfahrenswahl 14
7. FFH-Schutzgebiete und Biotope 15
8. Umweltprüfung/ Umweltbericht und Artenschutz 15
9. Erschließung 16
10. Klimaschutz und Klimaanpassung 16
11. Kampfmittelbelastung 17
12. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 17
13. Örtliche Bauvorschriften 19

14. Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser 20

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

(siehe separate Planzeichnung)

Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (5), (6), (9) und 4 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO.

Zweckbestimmung: Bauhof und Reisigplatz

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Bau- und Betriebshof
- Reisigplatz
- Die der Hauptnutzungen entsprechenden Nebenanlagen /-nutzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **Grundflächenzahl GRZ, die Bezugshöhe BZH** und die **maximale Gebäudehöhe GH** gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die BZH zur Ermittlung der Gebäudehöhen ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut / OK Flachdach-Attika. Die **maximale Gebäudehöhe GH** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Baugrenzen werden im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Es wird die **offene Bauweise** gemäß des zeichnerischen Teils festgesetzt.

4. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

5. Aufschüttungen
(§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen bis maximal 0,20 m über dem Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, gemessen an der Grundstücksgrenze.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Wird ggf. im Laufe des Verfahrens ergänzt.

7. Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen
(§ 9 (1) Nr. 25a) und b) BauGB)

Wird ggf. im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung
(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Sonnenkollektoren und Photovoltaikelemente sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. Bei Flachdächern haben sie zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (s. Abb. 1: Dachaufbauten auf Flachdächern).

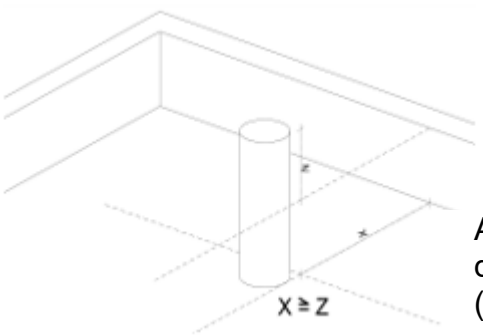


Abbildung 1: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten
(Quelle: SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten)

2. Fassadengestaltung
(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

3. Werbeanlagen
(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unversiegelten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen aus Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung, vgl. auch die Hinweise, Kapitel 2: Verzicht auf Schottergärten.

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/ oder rechtlich nicht anders geboten ist.

5. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,0 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

6. Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

7. Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser
(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Wird ggf. im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

1. Artenschutz

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

2. Verzicht auf Schottergärten

Die nicht überbauten Flächen müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) LBO.

3. Belange des Denkmalschutzes

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4. Geologie und Rohstoffe

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren wird auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

5. Auffüllungen/ Aufschüttungen

Am 1. August 2023 ist die Mantelverordnung in Kraft getreten. Diese umfasst unter anderem die neue Ersatzbaustoffverordnung und eine Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen ist die Mantelverordnung zu beachten. Diese löst die technischen Regeln der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) ab.

6. Dachbegrünung und Solaranlagen

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von

Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende" Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind nach Möglichkeit in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und ausreichend Abstand zur Begrünung auszuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, sodass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

7. Einfriedungen

Sofern keine anderweitigen Regelungen zu Einfriedungen im Plangebiet getroffen sind, gilt das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.

8. Normen und Richtlinien

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen und Richtlinien genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten beim Bauamt im Rathaus Bietigheim, Malscher Str. 22, 76467 Bietigheim eingesehen werden.

Teil E – Begründung

1. Planerfordernis

Die Gemeinde Bietigheim plant die Erweiterung des Bauhofes und den Bau eines Retentionsbodenfilters am RÜB Alte Kläranlage. Dafür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2. Bestehendes Baurecht

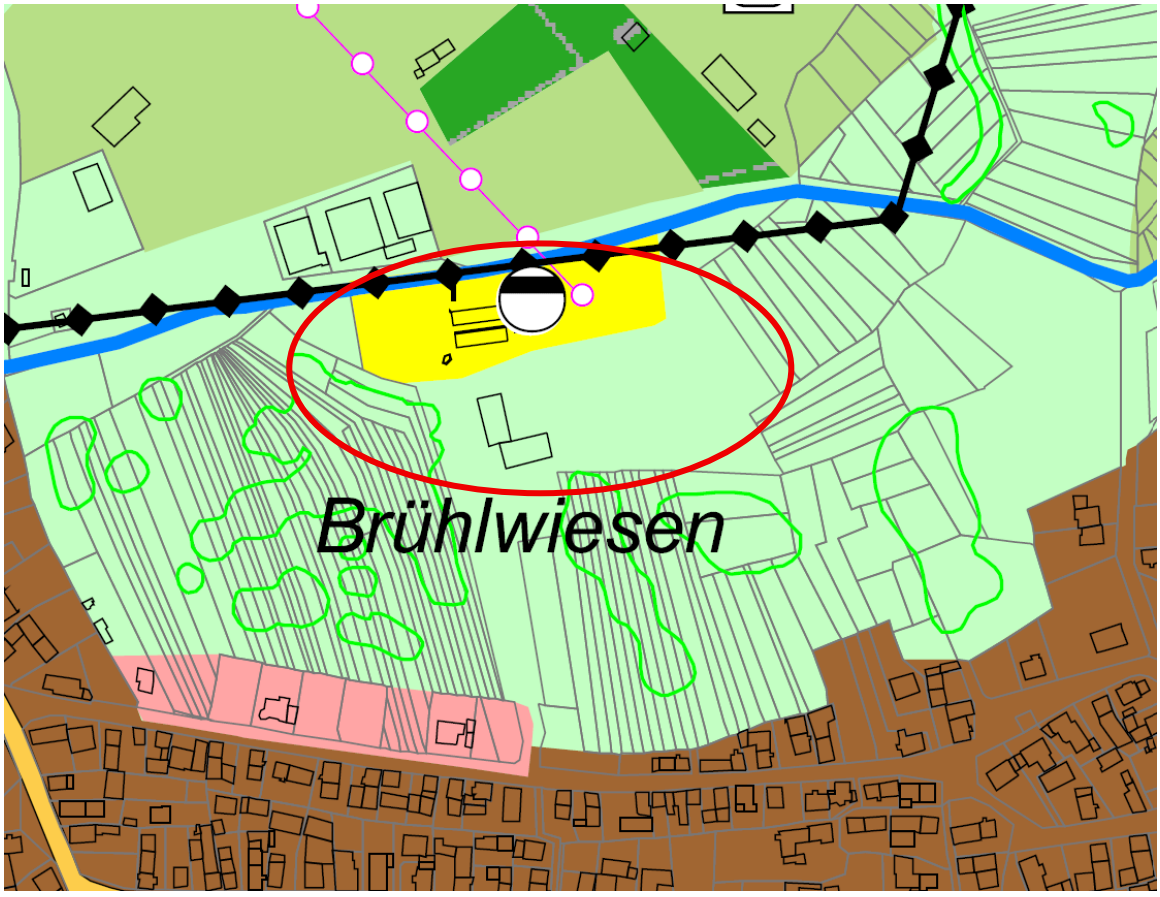
Im Geltungsbereich gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Entwicklung zu schaffen und um die städtebauliche Ordnung zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

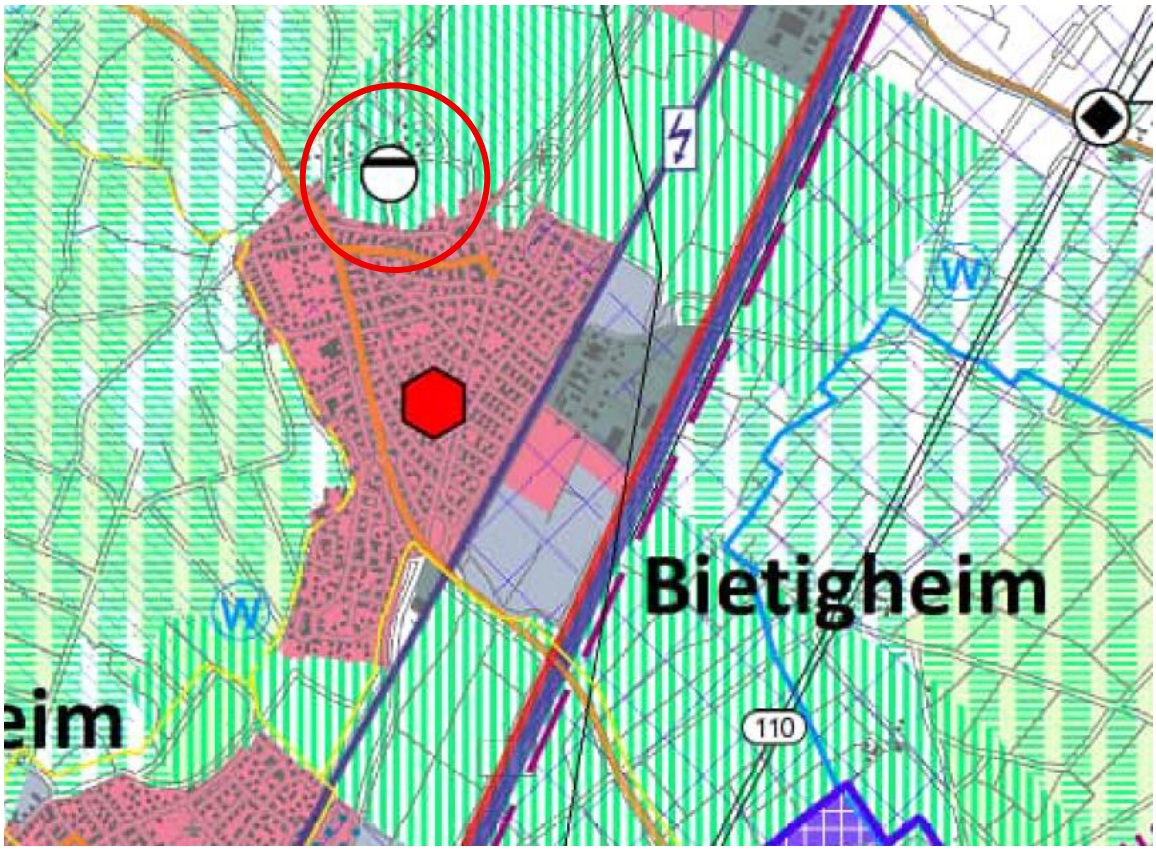
Das Plangebiet wird im Flächennutzugsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Durmersheim zu großen Teilen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Ein kleiner Teil ist als „Fläche für Ver- und Entsorgung Abwasser“ vorgesehen.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der FNP muss daher parallel geändert werden.



4. Regionalplan

Im gültigen Regionalplan 2025 des Regionalverbands Karlsruhe ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünzäsur und Kläranlage gekennzeichnet. Der Bauhof an dieser Stelle besteht schon und wird lediglich im erforderlichen Maße ergänzt. Der Retentionsbodenfilter entspricht als Entsorgungsfläche für das Niederschlagswasser der Darstellung des Regionalplans. Im Sinne dieses Bebauungsplans wird davon ausgegangen, dass die Planung den Zielen des Regionalplans mit den entsprechenden Ausformungsspielräumen entspricht.



5. Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Örtliche Gegebenheiten

Der ca. 1,15 ha große Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Er umfasst die Flurstücke mit den Nummern 802, 849/5, 849/4 und 849 teilweise. Das Plangebiet wird im Norden vom bestehenden Klärwerk der Gemeinde Bietigheim sowie im Osten, Süden und Westen von der „Brühlwiese“, bestehend aus Wiesen und Hecken, begrenzt.

6. Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan im planungsrechtlichen Außenbereich ist im zweistufigen Regelverfahren aufzustellen. Dies bedeutet, dass eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß § 2 a BauGB erstellt werden muss sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) durchzuführen ist.

7. FFH-Schutzgebiete und Biotope

Im Süden und Westen des Plangebiets grenzt das geschützte Biotop Nr. 170152162207 „Röhrichte, Riede und Feuchtgebüsche im Gewann Brühlwiese“ an. Des Weiteren grenzt nördlich des Geltungsbereichs das FFH-Gebiet Nr. 7015341 „Rheinniederung zwischen Wintersdorf und Karlsruhe“ an. Innerhalb des Plangebiets sind keine Biotope oder FFH-Gebiete kartiert.

8. Umweltprüfung/ Umweltbericht und Artenschutz

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange sind eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (Wald & Corbe Hügelsheim, Februar 2025), eine Natura 2000-Vorprüfung (Wald & Corbe Hügelsheim, Dezember 2025) sowie ein Umweltbericht (Wald & Corbe Hügelsheim, xx 2025) und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Wald & Corbe Hügelsheim, xx 2025) erarbeitet worden. Zusammenfassend kommen die Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung:
Die in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten wurden hinsichtlich potenzieller Vorkommen im Bereich des Vorhabens abgeprüft. Eine Begehung am 04. Februar 2025 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab Hinweise auf relevante Vorkommen von Laub- und Springfrosch.

Bei den Vogelarten sind Vorkommen planungsrelevanter Arten (u. a. Rohrammer, Stockente, Teichhuhn) zu erwarten. Diese Arten können im Gebiet brüten bzw. können im Verlauf des Jahres Nester in den Gehölzen anlegen.

Da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 nicht ausgeschlossen werden können, sollten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rastatt entsprechende Geländeerhebungen zur Erfassung der o. a. Arten bzw. Artengruppen durchgeführt werden.

Ergebnis der Natura 2000-Vorprüfung:
Die Gemeinde Bietigheim plant den Neubau eines Retentionsbodenfilters (RBF) auf den gemeindeeigenen Flurstücken Nr. 802, 849, 849/4 und 849/5 in der Nähe des Schmiedbachs im Gewann Brühlwiese in Bietigheim. Das Vorhaben grenzt randlich an das FFH-Gebiet 7015-341 „Rheinniederung zwischen Wintersdorf und Karlsruhe“.

Ein direkter und dauerhafter Flächenentzug durch Überbauung oder Versiegelung ist durch das Vorhaben im FFH-Gebiet nicht gegeben. Durch die Herstellung des RBF werden keine LRT- oder LSA-Fläche beeinträchtigt. Im Gegenteil kommt es durch den Bau des Retentionsbodenfilters zu einer Verbesserung der Wasserqualität im Schmiedbach.

Die Lebensstätten im Bereich des Schmiedbachs von Scharlachkäfer [1086], Bechsteinfledermaus [1323] und Großes Mausohr [1324] sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets 7015-341 „Rheinniederung zwischen Wintersdorf und Karlsruhe“ sind durch Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten.

Ergebnis der Umweltprüfung (Umweltbericht):
Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung:
Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

9. Erschließung

9.1. Verkehrserschließung

Die bestehende Kläranlage sowie der Bauhof sind durch Wirtschaftswege bereits erschlossen. Diese Erschließung wird auch weiterhin bestehen und über die Festsetzungen des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert.

9.2. Ver- und Entsorgung

Niederschlagsentwässerung
Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Schmutzwasserentsorgung
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das bestehende System.

Wasserversorgung
Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende System.

Stromversorgung
Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Netz.

Gasversorgung
Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Telekommunikation
Die Telekommunikation erfolgt über das bestehende Netz.

10. Klimaschutz und Klimaanpassung

„Mit Klimaschutz wird das Ziel verfolgt, den Ausstoß von klimarelevanten Treibhausgasen wie Kohlendioxid und Methan zu reduzieren, um entsprechend dem Vorsorgeprinzip ein Voranschreiten des Klimawandels zu minimieren“ (Quelle: Berichte, Bd. 3, 2021, Klimaanpassung/Klimaschutz, s.16, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2021).

„Maßnahmen zur Klimaanpassung sind ein vorsorgender Umgang mit nicht mehr abwendbaren Folgen des Klimawandels und Extremwetterereignissen und minimieren somit Risiken, vermeiden Schäden und schaffen Anpassung an die zu erwartenden Veränderungen“ (Quelle: Berichte, Bd. 3, 2021, Klimaanpassung/Klimaschutz, s.16, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2021).

Der geplante Retentionsbodenfilter dient der Verdunstung und Versickerung des anfallenden Regenwassers und fördert somit auch das Mikroklima im Plangebiet. Weiterhin sind keine neuen Erschließungsflächen geplant, die den

Versiegelungsgrad deutlich erhöhen würden. Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen dienen der Daseinsvorsorge und stellen eine notwendige Infrastrukturmaßnahme für die Bietigheimer Bevölkerung dar, die zudem keine großartigen Auswirkungen für das Klima hat. Durch begrünte Dächer und die Regenwasserretention wird das Mikroklima vor Ort und deren positiven ökologischen Auswirkungen zur Klimaanpassung verbessert.

11. Kampfmittelbelastung

Es wurde eine Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung (LBA Luftbildauswertung GmbH, Stuttgart, Februar 2025) durchgeführt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung hat keine Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Es besteht keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten.

Nach unserem jetzigen Kenntnisstand sind in Bezug auf nicht detonierte Sprengkörper (Blindgänger) keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

Dieser Bericht hat nur für das oben und auf der Anlage 1 beschriebene Untersuchungsgebiet und für den Zeitraum des beschriebenen Bauvorhabens Gültigkeit. Es können daraus keine Aussagen für eventuelle Eingriffe in den Untergrund außerhalb des Untersuchungsgebiets abgeleitet werden.

Die Ergebnisse der Luftbildauswertung basieren auf der Interpretation der in Kapitel 3.1 „Grundlagen der Luftbildauswertung“ genannten Bilder. Daher beziehen sich die diesbezüglich gemachten Aussagen nur auf die Befliegungsdaten der ausgewerteten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen. In der Nachkriegszeit bereits durchgeführte Räumungen oder Veränderungen der untersuchten Fläche, wie beispielsweise Baumaßnahmen, Geländeabtragungen oder Aufschüttungen, die zu einer Veränderung der Belastungssituation geführt haben können, sind in dieser Auswertung nicht berücksichtigt. Diese Mitteilung kann nicht als Garantie für die absolute Kampfmittelfreiheit des Untersuchungsgebiets gewertet werden.

12. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

12.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Bauhof und Reisigplatz“ ausgewiesen, weil es weder im Bestand noch zukünftig geplant auf den Flächen ein Nutzungsspektrum gibt / geben soll, das einem anderen Baugebiet der BauNVO entspricht und diese sehr spezifischen Nutzungen auf den jeweils dafür vorgesehenen Grundstücken realisiert werden sollen. Deshalb werden nachfolgende Nutzungen im Sondergebiet als zulässig festgesetzt:

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Bau- und Betriebshof:
- Reisigplatz:
- Die der Hauptnutzungen entsprechenden Nebenanlagen /-nutzungen

12.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ, die Bezugshöhe BZH und die maximale Gebäudehöhe GH festgesetzt.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Orientierungswert, dessen Ausnutzung durch die festgesetzten überbaubaren Flächen begrenzt werden kann. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19(4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen aber bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Über die Höhenfestsetzungen und den Bezugspunkt wird die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption ermöglicht und die Einpassung der geplanten Bebauung in die Landschaft gesichert.

12.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

KFZ-Stellplätze sowie Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig, um die Gemeinde in der Wahrnehmung ihrer Pflichterfüllung für die öffentliche Daseinsvorsorge nicht einzuschränken, wozu im Plangebiet keinen städtebaulichen Grund gesehen wird.

12.4. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

12.5. Aufschüttungen

Um die Grundstücke an den Höhenverlauf der Erschließungsstraßen angleichen zu können, und zugunsten der Grundstücksentwässerung sind auf den Baugrundstücken Aufschüttungen bis maximal 0,20 m über dem Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, gemessen an der Grundstücksgrenze.

12.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wird ggf. im Laufe des Verfahrens ergänzt.

12.7. Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen

Wird ggf. im Laufe des Verfahrens ergänzt.

13. Örtliche Bauvorschriften

13.1. Dachform und Dachneigung

Sonnenkollektoren und Photovoltaikelemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zugelassen.

13.2. Fassadengestaltung

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig. Damit wird die Farbgebung zu kontrastreichen, grell wirkenden Farben beschränkt.

Im RAL DESIGN System entspricht das erste Zahlentripel dem Buntton H, das erste Paar der Helligkeit L und das zweite Paar der Buntheit C. So ist z.B. die RAL DESIGN System Farbe 270 30 20 ein dunkles Blau mit dem Buntton H = 270, der Helligkeit L = 30 und der Buntheit C = 20.

13.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Fassadenfarben können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

13.4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen (Flächen die nicht als Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege genutzt werden) aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen. Zur Begrenzung der Grundstücksversiegelung sind oberirdische Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr

des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/ oder rechtlich nicht anders geboten ist.

13.5. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Entsprechend der baugestalterischen Absichten für das Plangebiet beträgt die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,0 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

13.6. Niederspannungsfreileitungen

Nach Auffassung der Gemeinde kann die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb es die Gemeinde für geboten hält, oberirdische Verkabelung auszuschließen.

14. Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser

Wird ggf. im Laufe des Verfahrens ergänzt.