

GEMEINDE BIETIGHEIM

Bebauungsplan „Ärzte- und Wohnhaus“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 15.07.2020

Redaktionelle Anpassungen: 02.11.2020

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am 15.07.2020 rechtskräftigen Fassungen.

Satzungsbeschluss

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 15.07.2020 rechtskräftigen Fassungen - hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 01.12.2020 den Bebauungsplan „Ärzte- und Wohnhaus“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan als Satzungen beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 15.07.2020 maßgebend.

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil M. 1:500 in DIN A3	in der Fassung vom	15.07.2020
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	15.07.2020
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom	15.07.2020

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom	15.07.2020
E	Begründung	in der Fassung vom	15.07.2020

Weitere gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung, Wald+Corbe / Hügelsheim	in der Fassung von	Mai 2019
Geotechnisches Gutachten, Hagelauer+Scheuerer, Walldorf	in der Fassung vom	09.07.2020
Schalltechnische Stellungnahme, Koehler+Leutwein / Karlsruhe	in der Fassung vom	13.07.2020
Schalltechnische Untersuchung BP „Bahnhofsumfeld“ – Anlage 5 Koehler+Leutwein / Karlsruhe	in der Fassung vom	16.05.2018

Inkrafttreten

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

Ordnungswidrigkeiten

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

Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Ärzte- und Wohnhaus“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind vom Gemeinderat am 01.12.2020 als Satzungen beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass die Inhalte der Änderungen mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Bietigheim, den 10.12.2020

Constantin Braun, Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	06.08.2020
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	17.08.2020
		bis	18.09.2020
Beteiligung der Ämter und TöBs	gem. § 4 (2) BauGB	vom	17.08.2020
		bis	18.09.2020
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	01.12.2020
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	10.12.2020

Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

Teil B - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten i. V. m. den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am 15.07.2020 rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Unzulässige Nutzungen:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die **Bezugshöhe (BZH)** zur Ermittlung der Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere Bezugspunkt.

Unter **Gebäudehöhe (GH)** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Abschluss der Oberkante Gebäude, einschließlich Attika und Dachrandabdeckung zu verstehen.

Die tatsächliche Gebäudehöhe darf mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, etc.) und Treppenaufgängen um maximal 2,5 m überschritten werden.

Die zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Baugrenzen dürfen nur mit untergeordneten Teilen und Vorbauten gem. § 5 (6) LBO überschritten werden. Die in der Planzeichnung festgesetzte „Baugrenze für das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss“ ist mit dem Erdgeschoss sowie dem 1. Obergeschoss eines Gebäudes einzuhalten. Mit dem 2. Obergeschoss eines Gebäudes ist die in der Planzeichnung festgesetzte „Baugrenze für das 2. Obergeschoss“ einzuhalten. Eine Überschreitung der jeweiligen Baugrenzen ist unzulässig.

Bauweise:

Es gilt die **offene Bauweise (o)** gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

In der offenen Bauweise sind Gebäude als Einzelhäuser, mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf nicht mehr als 50,0 m betragen.

4 Garagen / Carports, KFZ-Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 i. V. m. § 9 (1) Nr. 2 a BauGB)

Oberirdische Garagen sowie Carports sind unzulässig.

KFZ-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

Nebenanlagen sind nur innerhalb überbaubarer Flächen sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil für Nebenanlagen festgesetzten Fläche zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind (überdachte) Fahrradabstellplätze. Fahrradabstellplätze sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig, jedoch ist mit ihnen ein Abstand von mindestens 1,0 m zur Gehweghinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

5 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist bis zu einer Grundstückstiefe von 1,0 m zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

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

6.1 Schutz des Oberbodens

Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn von Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern.

6.2 Leuchtmittel

Als Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung sind insektenschonende staubdichte Leuchtmittel (z. B. Natriumdampfniederdrucklampen, LED ...) zu verwenden.

6.3 Dachmaterialien

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Metallen (Zink, Blei, Kupfer) und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind ohne wasserrechtliche Erlaubnis unzulässig.

6.4 Entwässerung

Auf den Wohnbauflächen anfallendes Niederschlagswasser ist dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken -soweit technisch möglich ohne Notüberlauf in das Kanalnetz- zu versickern. Die Versickerung soll über Versickerungsmulden mit 30 cm bewachsener Oberbodenschicht erfolgen. Technische Lösungen wie z.B. Rigolen oder Sickerschächte sind nur mit Vorbehandlung durch gleichwertiges Filtersubstrat bezogen auf die Reinigungsleistung des

bewachsenen Oberbodens zulässig. Die Versickerungsanlage muss den Stand der Technik erfüllen. Die Anforderungen der Arbeitsblätter DWA-A 138, DWA-A 117, der Arbeitshilfe zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW und der DIN 1986-100 sind zu berücksichtigen.

7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Grünflächen auf Privatgrundstücken

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist jeweils ein Einzelbaum zu pflanzen und zu erhalten. Von den eingetragenen Standorten kann um 5,0 m abgewichen werden. Baumarten, die für eine Verwendung im Stadtbereich bei prognostiziertem Klimawandel besonders geeignet sind, gemäß nachfolgender Artenliste oder Obstbäume (Birnen-, Apfel-, Kirschbäume, Walnuss; Hochstämme, Sorten gem. Kreissortiment der Beratungsstelle für Obst- und Gartenbau beim Landratsamt Rastatt) werden empfohlen. Heimische Arten (fett hervorgehoben) sind zu bevorzugen. Qualitäts- und Größenbindungen für die Baumarten: Hochstämme, 3x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm. Qualitäts- und Größenbindungen für die Sträucher: mind. 2x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch. Zierflächen aus Kies- und Schotterflächen, sind als Mittel der gärtnerischen Gestaltung nicht zulässig.

Baumarten 1. Ordnung

Betula pendula

Corylus colurna
Liquidambar styraciflura
Platanus occidentalis

Birke

Baumhasel
Amerikanischer Amberbaum
Amerikanische Platane

Tilia cordata

Tilia tomentosa
Quercus petraea
Quercus rubra

Winterlinde

Silber-Linde
Traubeneiche
Rot-Eiche

Baumarten 2. Ordnung

Acer campestre

Carpinus betulus

Acer buergerianum

Feldahorn

Hainbuche

Dreizahn-Ahorn

Sträucher:

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rosa spec.

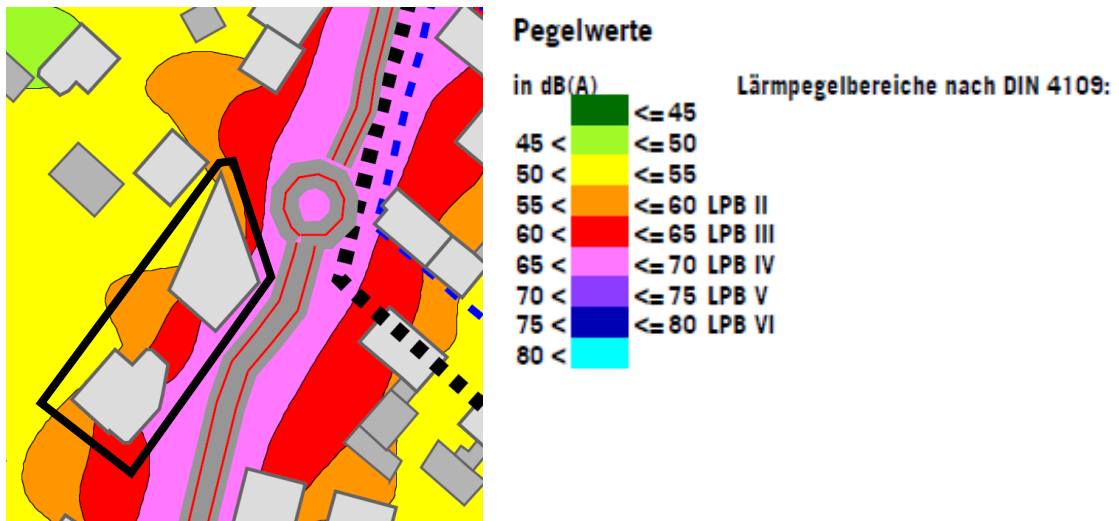
Roter Hartriegel
Hasel
Pfaffenhütchen
Liguster
Schlehe
Wildrosen

8 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 2016-07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich IV sind für Aufenthaltsräume Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen. Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV oder höher ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sicher zu stellen, dass insgesamt eine Schallminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereichen Tagespegel < 62 dB(A) erreicht werden. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc.

ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertig Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen. Die nach Nordwesten orientierten Gebäudefronten befinden sich im Lärmpegelbereich II, die nach Nordosten und Südwesten orientierten Gebäudefronten im Lärmpegelbereich III und die nach Südosten orientierten Gebäudefronten im Lärmpegelbereich IV. Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der folgenden Abbildung zu entnehmen:



Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der am 15.07.2020 rechtskräftigen Fassung.

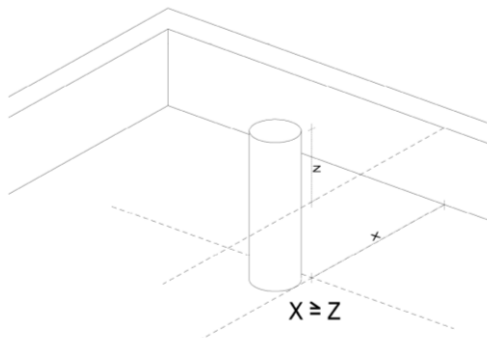
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dachform und Dachneigung

Es sind Flachdächer gemäß dem Einschrieb in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils zulässig. Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

2 Dachaufbauten

Bei Flachdächern haben Dachaufbauten zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten ($X \geq Z$; s. Beispielskizze).



Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten zu Außenfassaden

3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze bei Wohnungen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO richtet sich nach der Größe der Wohneinheit. Sie beträgt bei

Wohnungen bis 50 m ² Wohnfläche	1,0 Stellplätze
Wohnungen größer 50 m ² bis 100 m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze
Wohnungen größer 100 m ² Wohnfläche	2,0 Stellplätze

Bruchzahlen in der Summe sind aufzurunden. Gefangene Stellplätze sind anrechenbar, sofern der Stellplatz, über den sie angefahren werden, zur selben Wohneinheit gehört.

4 Oberflächen von Stellplätzen, Privatwegen und Freiflächen

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. Nicht bebaute oder befestigte Grundstücksflächen sind als Gartenflächen begrünt herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

5 Werbeanlagen

Je Gebäude ist ein einzeiliger Schriftzug mit Einzelbuchstaben von max. 0,5 m Höhe und Breite direkt an der Fassade zulässig. Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sind an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 2,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

Die tatsächliche Gebäudehöhe darf mit der Oberkante von Werbeanlagen nicht überschritten werden.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Automaten sind nur am Gebäude zulässig. Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten bestimmt sind oder andere werbewirksame Einrichtungen sind nicht zulässig.

6 Fassaden

Fassadenfarben mit einer Helligkeit < 80 und einer Buntheit > 30 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

7 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,0 m Tiefe entlang der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen.

Teil D - Hinweise

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 **Artenschutz**

Vor Beginn der Baufeldfreimachung und sonstiger Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Notwendige Rodungen und die Baufeldfreimachung haben im Zeitraum von Oktober bis Februar zu erfolgen.

3 **Altlasten**

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

4 **Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Der Bauplanbereich liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes der Stadt Karlsruhe Rheinwasserwerk und des ZV Albgau Rheinwasserwerk. Auf die Schutzgebietsverordnung wird hingewiesen. Die einschlägigen Auflagen zum Grundwasserschutz sind zu beachten. Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 37 (4) WG dem Landratsamt Rastatt angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens. Das entsprechende Beiblatt ist in der Gemeindeverwaltung erhältlich.

5 **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Boden Kennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur

Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6 Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung

- Die „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999“ ist zu beachten.
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig.
- Flächenversiegelungen innerhalb der Grundstücke sind zu vermeiden. Beläge sind wasserdurchlässig auszubilden.
- Gering frequentierte PKW-Parkplätze (z.B. Mitarbeiterparkplätze) können wasserdurchlässig gestaltet werden. Hierbei sind wasserdurchlässige Beläge mit hoher Reinigungswirkung zu verwenden.
- Stellplätze und Fahrgassen stark frequentierter Parkplätze (z.B. von Einkaufszentren) sind wasserundurchlässig zu befestigen.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser über Flächen mit Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen ist nicht erlaubnisfähig.

Teil E - Begründung

1 **Geltendes Baurecht / Planerfordernis**

Die Bauherrenschaft bestehend aus der Baugenossenschaft Gartenstadt Rastatt eG und der Sparkasse Rastatt-Gernsbach plant ein innerörtliches Areal im Eck zwischen Malscher Str., Rastatter Str. und Rosenstraße zu entwickeln. Das Plangebiet liegt dem neu geschaffenen öffentlichen Platz gegenüber, der im Rahmen des Bebauungsplans „Badenstraße Süd“ entstanden ist. Dieser Platz wird durch die Planung auf dieser Seite neu gefasst. Es ist ein Gebäude mit Wohnnutzung und insbesondere in den unteren Geschossen öffentlich relevanten Nutzungen geplant. Die Planung beinhaltet den derzeitigen Standort der Bietigheimer Filiale der Sparkasse Rastatt-Gernsbach.

Die Weiterentwicklung und Stärkung der innerörtlichen Wohnnutzung sowie die dauerhafte Ansiedlung von Nutzungen der Bevölkerungsversorgung (Bank, Apotheke, etc.) in zentraler Ortslage sind wesentliche Planungsziele der Gemeinde Bietigheim. Das Vorhaben wurde im Vorfeld intensiv zwischen Gemeindeverwaltung, Vorhabenträger und Architekt beraten und kann als wichtiger Beitrag zum Erreichen der Bietigheimer Planungsziele gesehen werden.

Zur Umsetzung der Planungsziele, zum Ausbau und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 **Abgrenzung und Größe des Plangebiets | Örtliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet befindet sich sehr zentral in der Ortslage der Gemeinde Bietigheim, direkt an einem Verkehrsknotenpunkt zwischen Malscher Straße, Badenstraße sowie Rastatter Straße. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Malscher Straße im Norden, die Rastatter Straße im Osten, die Rosenstraße im Süden sowie durch bestehende Wohnbebauung im Westen. Das Gelände ist weitestgehend eben und wird derzeit als Stellplatzfläche sowie durch ein zweistöckiges Gebäude der Sparkasse Rastatt-Gernsbach genutzt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 7862 sowie 2050/9 und ist insgesamt ca. 1.241 qm groß.

3 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) | Geltendes Planungsrecht**

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Durmersheim als bestehende Mischbaufläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan ist zu berichtigen.



Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Auf Teilflächen des Plangebiets herrscht Baurecht gemäß dem Bebauungsplan „Badenstraße Süd“, auf den übrigen Flächen sind Baugesuche auf der Grundlage des Bebauungsplans „Breithalbjeuchen – Pfaffenpfädel“ zu bewerten. Die Planung ist auf dieser Rechtsgrundlage derzeit nicht genehmigungsfähig.

4 Verkehrserschließung

Die aktuelle Gebäudeplanung sieht Stellplätze entlang aller umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen vor. Der Haupteingang in das Gebäude wird von der Rastatter Straße aus erfolgen.

5 Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Basierend auf einem geotechnischen Gutachten (Büro Hagelauf+Scheuerer) wurden vom Büro Wald+Corbe Maßnahmen zur Entwässerung erarbeitet. Diese wurden in die textlichen Festsetzungen zur Gewährleistung der Grundstücksentwässerung übernommen.

Abfallbeseitigung

Über das entstehende sowie das bestehende Erschließungssystem ist die Leerung der Abfallbehälter auf dem Grundstück sichergestellt.

6 Artenschutz / Umweltbericht

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf den Artenschutz wurde eine Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung erstellt (Büro Wald+Corbe, Stand Januar 2020). Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Die in Baden-Württemberg vorkommenden Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Untersuchungsgebiet im Rahmen einer Begehung am 03. Mai 2019 abgeprüft.

Die Begehung zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab Hinweise auf mögliche Nahrungsräume für Fledermäuse. Fledermausquartiere innerhalb des B-Plangebietes sind nicht zu erwarten. Mit einem Vorkommen weiterer Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen oder fehlender Nahrungspflanzen nicht zu rechnen. Auch mit dem Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten ist nicht zu rechnen.

Nach derzeitigen Erkenntnissen werden bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Abriss- und Rodungszeiten für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG ausgelöst.“

7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten künftigen Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll der Weiterentwicklung und Stärkung der innerörtlichen Wohnnutzung dienen sowie die dauerhafte Ansiedlung von Nutzungen der Bevölkerungsversorgung ermöglichen. Um diese Schwerpunkte zu setzen und um Konflikten mit der umgebenden Wohnnutzung vorzubeugen sind im Geltungsbereich nur Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig. Alle anderen gem. § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes entsprechen nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde für dieses hauptsächlich dem Wohnen und der Bevölkerungsversorgung vorbehaltenen Gebiet und können zu einer höheren Verkehrs- und Lärmbelastung führen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil für sie in der zentralen Ortslage weder ein Bedarf

noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen sind und diese Nutzungen ein erhebliches Konfliktpotential mit der angestrebten Nutzung sowie der Umgebungsbebauung bergen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ sowie die maximal zulässige 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 Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Im Plangebiet wird anstatt des in der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Maximalwertes eine etwas höhere GRZ von 0,6 festgesetzt (wie z.B. für besondere Wohngebiete oder Dorfgebiete in der BauNVO vorgesehen). Dies ist notwendig, um die schon aus einem Planungswettbewerb für die Umgestaltung der Rastatter Straße hervorgegangene, dichtere Bebauung am Kreisel Ecke Malscher Straße auf den besonderen Grundstückszuschnitten zu ermöglichen. Weil nachbarliche Belange davon unberührt bleiben, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden und eine GRZ von 0,6 für zentrale Ortslagen städtebaulich unkritisch ist, wird die höhere GRZ im Plangebiet auch im allgemeinen Wohngebiet für vertretbar erachtet.

Über die Höhenfestsetzungen und die Bezugshöhe wird die Einpassung des geplanten Gebäudes in den umgebenden Gebäudebestand und die Landschaft gesichert.

Um die geplante Abstufung der einzelnen Geschosse in Richtung westlich angrenzende Bestandsbebauung umsetzen zu können, gelten unterschiedliche maximale Gebäudehöhen innerhalb des Plangebietes.

Damit technisch notwendige Dachaufbauten nicht unverhältnismäßig in Erscheinung treten, darf mit ihnen die tatsächliche Gebäudehöhe bis zu maximal 2,5 m überschritten werden. Dabei müssen die örtlichen Bauvorschriften zur Lage von Dachaufbauten unbedingt beachtet werden.

Die zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Mit dieser Festsetzung wird auf die städtebauliche Sondersituation reagiert, die sich aus der Lage des Gebäudes an einer Auftaktsituation in die neu gestaltete Rastatter Straße sowie aus der geplanten öffentlichen Nutzung des Gebäudes ergibt.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Um die geplante Abstufung der einzelnen Geschosse in Richtung westlich angrenzende Bestandsbebauung umsetzen zu können, gilt für das 2. Obergeschoss die entsprechend in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenze in Kombination mit der jeweils per Planeinschrieb festgesetzten maximalen Gebäudehöhe.

Es gilt die **offene** Bauweise gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil. Dabei dürfen Gebäude nicht länger als 50 m sein und müssen den seitlichen Grenzabstand einhalten.

7.4 Garagen / Carports, KFZ-Stellplätze und Nebenanlagen

Um auf dem dreiseitig von Verkehrsflächen begrenzten Grundstück ein ansprechendes Siedlungsbild zu erzeugen, ist die Errichtung von Garagen / Carports nicht zulässig. Nebenanlagen können je nach Standort ebenfalls unerwünschte negative Auswirkungen auf das Siedlungsbild haben und zusätzlich Sichtbehinderungen für den Straßenverkehr

hervorrufen. Deshalb sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind (überdachte) Fahrradabstellplätze, die sowohl für die künftigen Hausbewohner als auch für die Besucher der öffentlichen Versorgungseinrichtungen zum Beispiel auch serviceorientiert in der Nähe des Eingangsbereichs des Gebäudes erstellt werden sollten. Damit die Fahrradabstellplätze baugestalterisch nicht überproportional in Erscheinung treten, ist ein Mindestabstand zur nächstgelegenen Gehweghinterkante vorgeschrieben.

7.5 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 bis zu einer Grundstückstiefe von 1,0 m zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

7.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dem Schutz der Natur und Landschaft.

7.7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Hinblick auf das Thema Umweltschutz werden Baum- und Straucharten zur Verwendung festgesetzt, die einen Beitrag zur Klimaschonung leisten und in der Region heimisch sind. Die Festsetzung von Baumstandorten sichert eine Gebietsdurchgrünung.

7.8 Immissionsschutz

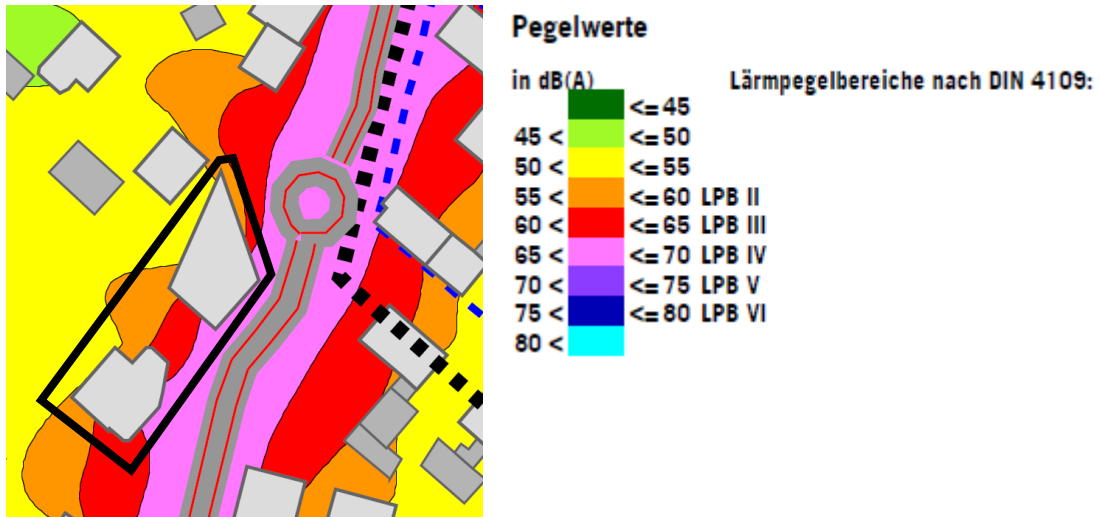
Hinsichtlich der schalltechnischen Aus- und Einwirkungen des Bebauungsplans wurde vom Büro Koehler+Leutwein, Karlsruhe eine schalltechnische Stellungnahme erarbeitet. In dieser wird auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Bahnhofsumfeld“ von 2018 verwiesen, die den Plangebietsbereich abdeckt. Folgende Aussagen können getroffen werden:

Im Bereich des Bebauungsplangebietes Ärztehaus im Tageszeitraum lässt sich eine Lärmbelastung von 45,8 dB(A) auf der von der Rastatter Straße abgewandten Westseite ablesen, an den nördlichen und südlichen Gebäudefronten Lärmbelastungen zwischen 55 und 59 dB(A) und auf der Westseite Belastungen von ca. 61 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete würden somit im Tageszeitraum an den seitlichen und vor allem nach Osten gerichteten Gebäudefronten in gewissem Umfang überschritten.

Im Nachtzeitraum ergeben sich wiederum für die seitlichen Gebäudefronten und für die nach Osten orientierten Gebäudefronten der innerhalb der Baufenster möglichen Gebäude Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Umfang zwischen 2 und 8 dB(A). Die als Grenze des Zumutbaren anzusehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden dabei in geringem Umfang überschritten. Aufgrund der Überschreitungen sind im Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen festzusetzen, da aktive Lärmschutzmaßnahmen städtebaulich und erschließungstechnisch nicht wirksam möglich sind. Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt anhand der DIN

4109 (Schallschutz im Hochbau), 07/2016. Die festzusetzenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ergeben sich dabei grundsätzlich aus dem maßgeblichen „Außenlärmpegel“, der sich nach Ziffer 4.4.5 der DIN 4109-2:2016-07 definitionsgemäß aus den errechneten Beurteilungspegel, bei einem Additionszuschlag von 3 dB(A) für Verkehrslärm zur Berücksichtigung der Freifeldkorrektur, ergibt. Anlage 5 zeigt die sich ergebenden Lärmpegelbereiche. Es ergeben sich innerhalb des Plangebietes die Lärmpegelbereiche II, III und IV und damit Bereiche, überwiegend noch von herkömmlichen Fenstern ausgeführt werden können, die bereits aufgrund des Wärmeschutzes erforderlich sind.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die im Plangebiet vorkommenden Lärmpegelbereiche:



Die in der schalltechnischen Stellungnahme vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Bei Festsetzung und Ausführung der vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachform und Dachneigung

Die zulässige Dachform ist im zeichnerischen sowie im textlichen Teil festgesetzt und sichert die Umsetzung der im architektonischen Konzept erarbeiteten baugestalterischen Absichten.

8.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sollten gestalterisch nicht überproportional in Erscheinung treten, weshalb sie in ihrer Lage reguliert werden.

8.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze bei Wohnungen

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es nach Auffassung der Gemeinde dringend ratsam, den zu erbringenden Stellplatznachweis abhängig von der Wohnungsgröße auf bis zu 2 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen, was im

vorliegenden Fall mit Blick auf die Siedlungsstruktur und die anderen Festsetzungen umsetzbar ist. Gefangene Stellplätze (Stellplätze, deren Zufahrt über einen davorliegenden Stellplatz erfolgt, z. B. Stellplatz vor einer Garage) sind anrechenbar, sofern der Stellplatz, über den sie angefahren werden, zur selben Wohneinheit gehört.

8.4 Oberflächen von Stellplätzen, Privatwegen und Freiflächen

Zur angemessenen Begrenzung der Grundstücksversiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anderes geboten ist. Nicht bebaute oder befestigte Grundstücksflächen sind als Gartenflächen begrünt herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

8.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse werden aus städtebaulich-gestalterischen Gründen folgende Festsetzungen getroffen: Je Gebäude ist ein einzeliger Schriftzug mit Einzelbuchstaben von max. 0,5 m Höhe und Breite direkt an der Fassade zulässig. Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sind an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 2,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Die tatsächliche Gebäudehöhe darf mit der Oberkante von Werbeanlagen nicht überschritten werden. Unzulässig sind darüber hinaus Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Automaten sind nur am Gebäude zulässig. Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten bestimmt sind oder anderen werbewirksamen Einrichtungen sind nicht zulässig.

8.6 Fassaden

Für ein harmonisches Siedlungsbild trotz individueller Gestaltungsmöglichkeiten sind Fassadenfarben mit einer Helligkeit < 80 und einer Buntheit > 30 nach dem RAL Design System unzulässig.

8.7 Einfriedungen

Damit Einfriedungen baugestalterisch nicht überproportional in Erscheinung treten und um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch zu hohe Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen entstehen können, dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,8 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,0 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze.