

GEMEINDE BIETIGHEIM

Bebauungsplan „Kinderhaus Schneidergarten“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 30.11.2020

ENTWURF

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 30.11.2020 rechtskräftigen Fassungen.

Satzungsbeschluss

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 30.11.2020 rechtskräftigen Fassungen - hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplan „Kinderhaus Schneidergarten“ 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 02.11.2020 maßgebend.

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil M. 1:500 in DIN A2	in der Fassung vom	02.11.2020
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	27.11.2020
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom	02.11.2020

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom	02.11.2020
E	Begründung	in der Fassung vom	30.11.2020

Weitere gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung, Wald+Corbe / Hügelsheim	in der Fassung von	Jan. 2020
Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen /Luftbildauswertung, RP Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst / Stuttgart	in der Fassung vom	07.02.2019
Umweltbericht, Wald+Corbe / Hügelsheim	in der Fassung von	Nov. 2020

Inkrafttreten

Die Satzungen über den Bebauungsplan „Kinderhaus Schneidergarten“ 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, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

Ausfertigung

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

Bietigheim, den _____

Constantin Braun, Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Frühzeitige öffentliche Auslegung	gem. § 3 (1) BauGB	vom bis
Frühzeitige Beteiligung der Ämter und TöBs	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Beteiligung der Ämter und TöBs	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

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 30.11.2020 rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindergarten“

Zulässig sind

- Kindertagesstätte/Kindergarten
- zugehörige Nebenanlagen und Stellplätze

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

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung von Trauf- und Gebäudehöhe bezieht sich auf die gemittelte Höhenlage des Grundstücks und ist dem Eintrag gemäß Planzeichnung zu entnehmen.

Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die **Gebäudehöhe (GH)** das Maß zwischen Bezugshöhe und der Oberkante Flachdach - Attika. Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH ist als Höchstmaß im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3 Überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung 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.

Bauweise:

Es gilt die **abweichende Bauweise (a)** gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude als Einzelhäuser, mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf mehr als 50,00 m betragen.

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

Carports im Sinne dieser Festsetzung sind auf Stützenkonstruktionen überdachte KFZ-Stellplätze ohne Außenwände, vertikale Verkleidungen oder Beplankungen. Sobald eine der seitlichen Teilflächen des überdachten KFZ-Stellplatzes geschlossen, verkleidet oder beplankt ist, handelt es sich im Sinne dieser Festsetzung um eine Garage.

Garagen sind unzulässig.

KFZ-Stellplätze sowie Carports sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig, wobei eine Zufahrt ausschließlich über den Fichtenweg zulässig ist.

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

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 1,00 m 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).

6 Grünordnerische Festsetzungen

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

6.1.1 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.

6.1.2 Leuchtmittel

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

6.1.3 Entwässerungseinrichtungen

Regeneinläufe sind mit engstrebigen Gullyrosten auszustatten (Verhinderung Kleintierfalle).

6.1.4 Dachdeckungen und Dachinstallationen

Dachdeckungen und Dachinstallationen sind aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

6.1.5 Wasserschutzgebiet

Das überplante Gebiet befindet sich in seiner gesamten Größe im Wasserschutzgebiet der Stadt Karlsruhe Rheinwaldwasserwerk 43 (Zone III B). Die Schutzgebietsverordnung muss in der jeweils gültigen Fassung im Hinblick auf die Nutzung und Behandlung von Flächen im Wasserschutzgebiet beachtet werden. Zur Errichtung baulicher Anlagen müssen laut Schutzgebietsverordnung die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften getroffen

werden. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind im Hinblick auf den Grundwasserschutz strikt zu befolgen und zu überwachen. Im Bereich von Versickerungsflächen ist der Einsatz von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Tausalz verboten. (siehe hierzu auch Hinweise Punkt 3)

6.1.6 Dachbegrünung

Dächer sind mind. extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm). (siehe hierzu auch örtliche Bauvorschriften Punkt 1)

6.1.7 Artenschutzfachliche Maßnahmen

Die Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung hat außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober-Februar) zu erfolgen.

6.1.8 Kompensationsmaßnahme

Zur Kompensation der Schutzgüter Biotope und Arten sowie Boden ist auf dem Flurstück 6660 eine 1.900 m² große Fläche mit einer speziellen Blütmischung mit Saatgut aus der Herkunftsregion 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ sowie dem Produktionsraum 6 „Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrhein“ einzusäen. Ein Schnitt darf auf der Fläche erst im Frühjahr erfolgen, damit die Pflanzen aussamen können bzw. der Samen den Vögeln über den Winter zur Verfügung steht.

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

6.2.1 Anpflanzung von Bäumen

Es sind mind. 20 Bäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Qualitäts- und Größenbindungen für die Baumarten: mind. Hochstämme, Stammdurchmesser 16-18 cm.

6.2.2 Artenverwendungsliste

Baumarten 1. Ordnung:

Platanus occidentalis	Amerikanische Platane
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus rubra	Rot-Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silber-Linde

Baumarten 2. Ordnung:

Acer buergerianum	Dreispitziger Ahorn
Acer campestre	Feldahorn
Alnus spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Liquidambar styraciflura	Amerikanischer Amberbaum
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche

7 Flächen mit Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fläche ist ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers einzurichten. Der Schutzstreifen dieser Leitungen (1,50m links und rechts der Leitungsachse) muss aus sicherheitstechnischen Gründen von jeglicher

Bebauung freigehalten werden. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen Arbeiten nur nach vorheriger Absprache und nur unter der Aufsicht des Versorgungsträgers durchgeführt werden. Arbeiten mit schwerem Gerät sind innerhalb dieses Schutzstreifens, ohne besondere Schutzmaßnahmen, nicht erlaubt. Das Anlegen von Straßen, Gehwegen oder Parkierungsflächen ist gestattet.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der am 02.11.2020 rechtskräftigen Fassung.

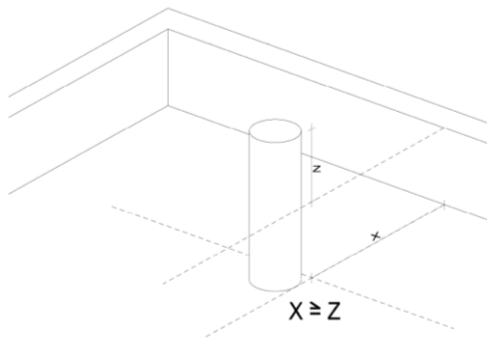
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung

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

1.1 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

1.2 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.

2 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.

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 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.

3 Grundwasserschutz

Das Planungsvorhaben liegt innerhalb der Zone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Rheinwaldwasserwerk“ (WSG-Nr. 216-043). Auf die Schutzgebietsverordnung wird hingewiesen.

Folgende Regelungen sind besonders zu beachten:

- Das Verbot von auswasch- oder auslaugbaren und wassergefährdenden Materialien ist insgesamt und insbesondere beim Bau von Lärmschutzwällen sowie für Aufschüttungen, sofern solche vorgesehen sind, zu beachten. Zu dieser Thematik gehört auch das Verbot von unbeschichteten Metalldachflächen oder Dachinstallationen aus Zink, Kupfer oder Blei.
- Das Verbot von auswasch- oder auslaugbaren und wasser-gefährdenden Materialien ist insgesamt und insbesondere beim Bau von Lärmschutzwällen sowie für Aufschüttungen sofern solche vorgesehen sind zu beachten. Zu dieser Thematik gehört auch das Verbot von unbeschichteten Metalldachflächen oder Dachinstallationen aus Zink, Kupfer oder Blei.
- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne von § 53 Wassergesetz außerhalb landwirtschaftlicher, forstwirtschaftlicher und gärtnerischer Nutzungen ist die Bundesanlagenverordnung für wassergefährdende Stoffe - AwSV (2017) sowohl im Rahmen der Bauausführung als auch bei den späteren Flächennutzungen zu beachten.
- Ein Risiko auf Verunreinigung des Grundwassers durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geht beispielsweise auch von der Verwendung von Schmierstoffen im Bereich von Verlustschmierung und von Schalölen aus. Hier ist sicherzustellen, dass nur biologische schnell abbaubare Stoffe verwendet werden.
- Beim Errichten, Erweitern und Betreiben von Abwasserkanälen und Abwasserleitungen, müssen die Vorgaben der Technischen Regel DWA A 142 "Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten" (2016) umgesetzt werden.
- Die Möglichkeit der schadlosen Versickerung von Niederschlagswässern ist nach dem DWA Merkblattes 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" (korrigierte Fassung 2012) oder alternativ nach den „Arbeitshilfen für den Umgang mit

Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LfU 2005) zu prüfen. Sofern die Möglichkeit der schadlosen Versickerung gegeben ist, hat die Dimensionierung und Auslegung der Versickerungsanlagen nach DWA A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" (korrigierte Fassung 2005) zu erfolgen. Im Bereich von Versickerungsanlagen ist sicherzustellen, dass in deren Bereich der Einsatz von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Tausalzen ausgeschlossen wird.

- Beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Parkplätzen und sonstigen Verkehrsflächen müssen die für den Grundwasser-schutz notwendigen Vorkehrungen und Maßnahmen der "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten" (RiStWag; 2016) in der in Baden- Württemberg eingeführten Fassung und der gemeinsamen Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums und des Umweltministeriums über die Beseitigung von Straßenoberflächenwasser (VwV Straßenoberflächenwasser) bzw. der "Technischen Regeln zur Ableitung und Behandlung von Straßenoberflächenwasser" in der jeweils gültigen Fassung umgesetzt werden.
- Sofern der Bau von Absenkbrunnen für Grundwasserhaltungen oder von Brunnen/Grundwasserpegel für die Brauchwassernutzung geplant ist, sind die DVGW-Regelwerke Merkblatt W 119 und Arbeitsblatt W 116 zu beachten.

4 Niederschlagswasserversickerung

Im Zusammenhang mit der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind folgende Regelungen zu beachten:

- Die „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999“ ist zu beachten.
- Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu beseitigen, soweit dies mit vertretbarem Aufwand technisch und schadlos möglich ist.
- 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 im unbebauten Bereich 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.
- Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich genutzter Flächen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

5 Geothermie

Der überplante Bereich liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Rheinwald. Für Erdwärmesonden darf hier nur Wasser, CO₂ oder Propangas als Wärmeträgermedium verwendet werden. Wasser-Wasserwärmepumpen sind grundsätzlich erlaubnisfähig. Zuständig hierfür ist das Landratsamt Rastatt – Umweltamt.

6 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.

7 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können 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 Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8 Hinweise zur Abfallwirtschaft

Grundsätzlich sind die folgenden Vorgaben zu beachten:

- Straßen mit Begegnungsverkehr müssen bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 5,50 m aufweisen (4,50 m zuzüglich 2 x 0,50 m seitlicher Sicherheitsabstand). In Kurven- und Einmündungsbereichen liegt ein erhöhter Platzbedarf vor.
- Nach dem 1. Oktober 1979 gebaute Stichstraßen dürfen mit den eingesetzten ASF nur befahren werden, wenn eine richtig bemessene und gestaltete Wendeanlage vorhanden ist. Die Freihaltezonen müssen im öffentlichen Straßenraum sein.
- Ein rückwärtiges Befahren neu angelegter Stichstraßen mit ASF erfolgt nicht.
- Um den ASF das Wenden zu ermöglichen, muss die Wendeanlage frei von parkenden Fahrzeugen sein. Die Einrichtung eines Halteverbots auf der gesamten Wendefläche wird empfohlen.
- Schleppkurven und Abbiegeradien müssen im gesamten Straßenverlauf (ggf. einschließlich der Wendeanlagen) für 3-achsige ASF ausgelegt sein. Die benötigten Freihaltezonen und seitlichen Sicherheitsabstände sind im öffentlichen Straßenraum einzuplanen.
- Damit ASF die Straße dauerhaft hindernisfrei befahren können, ist sicherzustellen, dass in das Fahrbahnprofil bis in eine Höhe von 4,50 m keine Gegenstände wie z.B. starke Äste hineinragen.
- Die Müllsammelgefäße sind von den Tonnennutzern an einer für ASF erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen bereitzustellen. Im Plangebiet ist dafür wahrscheinlich der Fichtenweg vorgesehen.
- Ist eine Erschließungsstraße oder die Zufahrt mit 3-achsigen ASF nicht befahrbar, sind die Müllbehälter an eine für die ASF erreichbare Stelle zu bringen. Die Einplanung von öffentlichen Müllbehälterstellplätzen/Sammelplätzen wird in solchen Fällen empfohlen.
- Die Tragfestigkeit aller von ASF zu befahrenden Straßen muss auf deren Gewicht von bis zu 26 t und einer Achslast von 12 t ausgelegt sein.

9 Lage im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen

Das Gemeindegebiet von Bietigheim befindet sich zudem in einem Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen. Dieser Grundsatz der Raumordnung ist zu berücksichtigen.

Teil E - Begründung

1 **Geltendes Baurecht / Planerfordernis**

Die Gemeinde Bietigheim sieht den Bedarf eines zusätzlichen Kindergartens bzw. einer Kindertagesstätte, da die beiden bestehenden Einrichtungen vollständig ausgelastet sind. Zudem befinden sich die bestehenden Einrichtungen eher im Norden der Ortslage, sodass sich der Standort im Süden von Bietigheim als gute Ergänzung des Gesamtangebotes anbietet.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde, sind gut erschlossen und erreichbar. Deshalb möchte die Gemeinde Bietigheim hier einen 4-gruppigen Kindergarten ansiedeln, der bis auf 8 Gruppen erweitert werden können soll. Das Bauvorhaben ist derzeit nicht genehmigungsfähig, da das Plangebiet momentan weder baurechtlich überplant noch eine Beurteilung nach § 34 BauGB möglich ist.

Um die beiden bestehenden Einrichtungen zu entlasten und für Kinder und Familien ein zukunftsorientiertes Angebot zu schaffen, soll eine dritte Kindertageseinrichtung realisiert werden. Für die angestrebte Entwicklung und die städtebauliche Ordnung ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Im Rahmen eines nicht offenen architektonischen Realisierungswettbewerbs nach RPW 2013 mit insgesamt 18 Teilnehmern wurde ein architektonisches Konzept für den Kindergarten-Neubau entwickelt, welches nun auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans realisiert werden soll. Der Entwurf des Gewinners wird unter Punkt 4 näher erläutert.

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

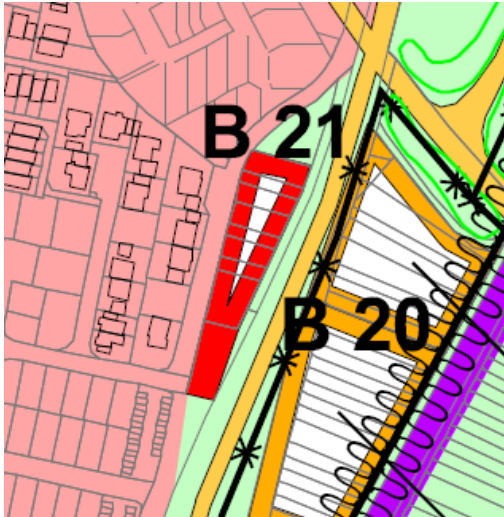
Im Süden von Bietigheim, südlich der K 3737 wird die Badenstraße vor einem Kreisverkehr unterbrochen, von dem je eine weitere Abfahrt nach Osten (Schneidergarten) und Westen (Fichtenweg) abgeht. Zwischen der südlichen Fortsetzung der Badenstraße und dem Fichtenweg liegt das unbebaute Plangebiet, das weitgehend frei von Gehölzpflanzungen ist. Die vorhandenen Bestandsbäume befinden sich am südöstlichen Rand des Gebiets.

Das Plangebiet läuft nach Süden in eine Spitze aus und wird dort zu einer schmalen straßenbegleitenden Grünfläche, so dass man die Fläche als allseitig von öffentlicher Straßenverkehrsfläche umschlossen ansehen kann. Das Plangebiet liegt zudem nicht am wahrgenommenen Ortsrand, da jenseits der Badenstraße, östlich des Schneidergartens der EDEKA Aktivmarkt Fitterer sowie der Drogeriemarkt dm in einem Sondergebiet SO liegen. Der hauptsächlich von Wohnhäusern geprägte im Zusammenhang bebaute Ortsteil endet jedoch westlich des Fichtenwegs. Die Wohnhäuser haben im Wesentlichen zwei Vollgeschosse mit einem aufgesetzten Satteldach.

3 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Durmersheim als Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) ausgewiesen.

Gemäß der Darstellung im FNP wird im Bebauungsplan der Geltungsbereich als Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten ausgewiesen, die Zweckbestimmung bleibt gleich. Der Bebauungsplan wird somit aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt.



Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan

4 Städtebauliche Konzeption



Ausschnitt Lageplan Gewinnerentwurf Realisierungswettbewerb

4.1 Ziele

Ziel ist es, auf der gemeindeeigenen Fläche einen Kindergarten errichten zu können, der den zukünftigen Bedarf an erforderlichen Kindergartenplätzen deckt.

Auf der Basis des Gewinnerentwurfs eines im Vorfeld durchgeführten Realisierungswettbewerbs soll nun die im FNP bereits vorgesehene Entwicklungsfläche mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Kinderhaus Schneidergarten“ realisiert werden.

4.2 Verkehrserschließung

Die Zufahrt zur Plangebietsfläche erfolgt von der Straße „Fichtenweg“.

4.3 Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Ableitung Regenwasser:

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen erfolgt über innenliegende Regenfallrohre und wird im Freispiegel entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Terrassen versickert auf der Grünfläche.

Ableitung Schmutzwasser:

Das anfallende häusliche Abwasser wird über den öffentlichen Abwasserkanal im Trennsystem abgeleitet.

Abfallbeseitigung

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

4.4 Freiflächen

Die Freiflächen werden als Aufenthalts- und Spielflächen gärtnerisch gestaltet und mit verschiedenen altersgerechten Spielgeräten versehen. Der direkt an das Gebäude grenzende Freiflächen-Bereich wird als Terrasse ausgebildet, was eine Verlagerung von Aktivitäten vom Innen- in den Außenbereich ermöglicht. Eine das Gebiet umlaufende Baumreihe rahmt das Gelände ein, vereinzelte Baumgruppen bespielen die Freifläche.

5 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 Anhang IV-Arten wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Vorhabensbereich abgeprüft. Eine Begehung am 24. Januar 2020 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab keine Hinweise auf relevante Vorkommen dieser Arten.

Bei den Vogelarten sind überwiegend gewöhnliche und weit verbreitete Arten vorhanden, bzw. werden erwartet. Diese Arten können im Gebiet nur an den wenigen vorhandenen Bäumen brüten bzw. können im Verlauf des Jahres Nester in den Gehölzen anlegen. Bei Einhaltung der empfohlenen Rodungszeiten der Gehölze (Oktober bis Februar) werden für die nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst.

Nach derzeitigen Erkenntnissen werden bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen 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.“

Zudem wurde ein Umweltbericht erstellt (Büro Wald+Corbe, Stand November 2020), welcher sich wie folgt zusammenfassen lässt:

„Der Ausgangszustand besteht überwiegend aus innerstädtischen Zierrasenflächen umgeben von Verkehrsflächen über einem ergiebigen Grundwasserleiter. Dem Planungsgebiet kommt hinsichtlich aller Schutzgüter eine geringe Bedeutung zu.

Das Vorhaben ist mit geringen Eingriffen in die Schutzgutfunktionen verbunden. Die zulässige Überbauung von 80% führt zu einer Versiegelung von bis zu ca. 0,32 ha.

Durch die Begrünung der Dachflächen sowie der nicht überbaubaren Flächen, durch die Pflanzung von Bäumen sowie die komplette Versickerung von Niederschlagswässern können nachteilige Auswirkungen deutlich verringert werden. Bei den Schutzgütern Biotope und Arten sowie Boden verbleiben jedoch Defizite, die planextern zu kompensieren sind.

Als Kompensationsmaßnahme soll auf der Hardt eine ca. 1.900 m² große Blühfläche angelegt werden. Hierdurch können die Defizite bei den Schutzgütern Biotope und Arten sowie Boden vollständig kompensiert werden. Beim Schutzgut Boden muss dies schutzgutübergreifend geschehen.

Sowohl die planinternen Minimierungsmaßnahmen als auch die planexternen Kompensationsmaßnahmen sollen nach Satzungsbeschluss über ein Monitoring-Programm auf Ihre Wirksamkeit hin untersucht werden. Ziel ist es, dass bei Durchführung der Planung im vorgesehenen Umfang und unter Berücksichtigung der empfohlenen Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.“

Die im Umweltbericht enthaltenen Festsetzungsvorschläge wurden in die Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen.

6 Kampfmittelabfrage

Eine bereits durchgeführte Kampfmittelabfrage ergab auf der Basis einer Luftbildauswertung keine Anhaltspunkte für das Vorkommen von potentiellen Kampfmitteln.

7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten künftigen Entwicklung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten ausgewiesen:

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass diese Fläche nur für diesen Zweck zur Verfügung steht. Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche sichert die Entlastung der beiden bestehenden Einrichtungen und schafft ein zukunftsorientiertes Angebot für Kinder und Familien in Bietigheim.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ, die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Da für Gemeinbedarfsflächen Orientierungswerte von Gebietstypologien aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) herangezogen werden, werden die Werte für ein sonstiges Sondergebiet angesetzt. Es handelt sich bei der im Planteil festgesetzten GRZ von 0,8 um einen in der BauNVO vorgegebenen Maximalwert, 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.

Über die Höhenfestsetzungen und die Bezugshöhe wird die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption des Wettbewerbsgewinners ermöglicht und die Einpassung des geplanten Gebäudes in den umgebenden Gebäudebestand und die Landschaft gesichert.

7.3 **Überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung und Bauweise**

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Es gilt die **abweichende** Bauweise gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil, um die Herstellung eines Gebäudes zu ermöglichen, welches länger als 50 m sein kann. Die Länge des Gebäudes richtet sich nach der inneren Raumeinteilung, die im Gewinnerentwurf des vorangegangenen Realisierungswettbewerbs angedacht ist.

7.4 **Garagen / Carports, KFZ-Stellplätze und Nebenanlagen**

Carports sind im Sinne dieser Festsetzung auf Stützenkonstruktionen überdachte KFZ-Stellplätze ohne Außenwände, vertikale Verkleidungen oder Beplankungen. Sobald eine der seitlichen Teilflächen des überdachten KFZ-Stellplatzes geschlossen, verkleidet oder beplankt ist, handelt es sich im Sinne dieser Festsetzung um eine Garage.

Garagen und Carports sind für die geplante Nutzung als Kindergarten nicht notwendig bzw. vorgesehen. Somit sind Garagen und Carports unzulässig.

Die Vorzone des Kindergartens zwischen dem Eingang des Gebäudes und dem Fichtenweg ist als sogenannte „Kiss-and-Go“-Zone angedacht, in der die Eltern ihre Kinder verabschieden bzw. wieder abholen können. In dieser Zone sollen auch (überdachte) Fahrradabstellplätze errichtet werden. Die benötigten KFZ-Stellplätze sind im Gewinnerentwurf des Realisierungswettbewerbs entlang des Fichtenwegs angeordnet. Um diese Planung zu ermöglichen sind KFZ-Stellplätze sowie Nebenanlagen innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

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 1,00 m 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).

7.6 **Grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden dem Umweltbericht entnommen und sichern ein ansprechendes Siedlungsbild sowie eine angemessene Gebietsdurchgrünung. Unter Berücksichtigung der empfohlenen Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollen durch die Durchführung der Planung keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

7.7 **Flächen mit Leitungsrecht**

Parallel zum Fichtenweg verlaufen unterirdische Versorgungsleitungen. Diese sollen mit der entsprechenden Kennzeichnung inklusive eines Streifens mit Leitungsrecht gesichert werden.

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.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

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

Dachmaterialien

Um den Eintrag von Schadstoffen in den Wasserkreislauf zu verhindern, sind unbeschichtete Dachdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

8.2 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.

Teil F - Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Planerfordernis

Die Gemeinde Bietigheim sieht den Bedarf eines zusätzlichen Kindergartens bzw. einer Kindertagesstätte, da die beiden bestehenden Einrichtungen vollständig ausgelastet sind. Zudem befinden sich die bestehenden Einrichtungen eher im Norden der Ortslage, sodass sich der Standort im Süden von Bietigheim als gute Ergänzung des Gesamtangebotes anbietet.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde, sind gut erschlossen und erreichbar. Deshalb möchte die Gemeinde Bietigheim hier einen 4-gruppigen Kindergarten ansiedeln, der bis auf 8 Gruppen erweitert werden können soll. Das Bauvorhaben ist derzeit nicht genehmigungsfähig, da das Plangebiet momentan weder baurechtlich überplant noch eine Beurteilung nach § 34 BauGB möglich ist.

Um die beiden bestehenden Einrichtungen zu entlasten und für Kinder und Familien ein zukunftsorientiertes Angebot zu schaffen, soll eine dritte Kindertageseinrichtung realisiert werden. Für die angestrebte Entwicklung und die städtebauliche Ordnung ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Im Rahmen eines nicht offenen architektonischen Realisierungswettbewerbs nach RPW 2013 mit insgesamt 18 Teilnehmern wurde ein architektonisches Konzept für den Kindergarten-Neubau entwickelt, welches nun auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans realisiert werden soll.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

...nach Satzungsbeschluss zu ergänzen...

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

...nach Satzungsbeschluss zu ergänzen...

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

...nach Satzungsbeschluss zu ergänzen...

3.2 Behördenbeteiligung

...nach Satzungsbeschluss zu ergänzen...

4 Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

...nach Satzungsbeschluss zu ergänzen...