**Gemeinde Bietigheim**

# Bebauungsplan „Birkig – 2. Bauabschnitt“

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

Bearbeiter:in: GO

**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<br>bis | ……<br>…… |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB | vom<br>bis | ……<br>…… |
| 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<br>bis | ……<br>…… |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB | vom<br>bis | ……<br>…… |
| 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.

……..., den……

Constantin Braun

Bürgermeister

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

# Satzungen

## über die Aufstellung des Bebauungsplans „Birkig – 2. Bauabschnitt“ 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 „Birkig – 2. Bauabschnitt“ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Birkig – 2. Bauabschnitt“ 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**

| | |
|---|---|
| faunistische Bestandserhebung und Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung (saP) | in der Fassung vom 13.03.2024 |
| Aktueller Stand umweltfachlicher Planungen, Karte Bestand Obstbäume im Planungsgebiet (Format A3) | in der Fassung vom 06.03.2024 |

| | |
|---|---|
| Aktueller Stand umweltfachlicher Planungen, Karte Ausgleichsflächen/-maßnahmen (Format A3) | in der Fassung vom 12.11.2024 |
| schalltechnisch-städtebaulich-strategische Beratung | in der Fassung vom 27.11.2024 |
| Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Lidl-Lebensmittel-discounters in Bietigheim, Baugebiet „Birkig, 2. Bauabschnitt“ (GMA-Gutachten) | in der Fassung vom 08.07.2024 |

## § 3 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.

## § 4 Inkrafttreten

Die Satzungen über den Bebauungsplan „Birkig – 2. Bauabschnitt“ 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 ..... 8
Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen ..... 8
1. Art der baulichen Nutzung ..... 8
2. Maß der baulichen Nutzung ..... 10
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen ..... 11
4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports/ Tiefgaragen mit ihren Einfahrten ..... 12
5. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen ..... 13
6. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen ..... 13
7. Öffentliche Grünflächen ..... 13
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..... 14
9. Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm 14
10. Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen ..... 15
Teil C - Örtliche Bauvorschriften ..... 18
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen ..... 18
2. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze bei Wohnungen ..... 20
3. Werbeanlagen ..... 20
4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen ..... 21
5. Einfriedungen ..... 21
Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen ..... 23
1. Belange des Denkmalschutzes ..... 23
2. Wasserwirtschaft und Bodenschutz ..... 23
3. Starkregenrisikokarte und Hochwasser ..... 23
4. Geologie und Rohstoffe ..... 23
5. Auffüllungen/ Aufschüttungen ..... 23
6. Höhen Straßenplanung und Lärmschutzanlage ..... 23
7. Leitungen ..... 23
8. Deutsche Bahn ..... 23
9. Nachbarrecht ..... 24
10. Wärmepumpen ..... 24
11. Pflanzungen auf Privatgrundstücken ..... 24
12. Pflanzempfehlung ..... 24
13. Spezielle artenschutzrechtliche Maßnahmen ..... 24
14. Verzicht zu Schottergärten im Vorgartenbereich ..... 24
15. Anforderungen der Niederschlagswasserbeseitigung ..... 24
16. Bodenschutz ..... 25
17. Gründungsberatung ..... 25
18. Normen und Richtlinien ..... 25

Teil E – Begründung ..... 26
1. Planerfordernis ..... 26
2. Bestehendes Baurecht ..... 26
3. Regionalplan ..... 26
4. Raumordnung ..... 27
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) ..... 28
6. bestehende Planungen ..... 29
7. Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Örtliche Gegebenheiten ..... 31
8. Verfahrenswahl ..... 32
9. Belange der Umwelt ..... 32
10. Erschließung ..... 42
11. Ver- und Entsorgung ..... 43
12. Klimaschutz und Klimaanpassung ..... 45
13. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen ..... 48
14. Örtliche Bauvorschriften ..... 57
Teil F - Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB ..... 61

## 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)

**Im Teilbereich A gilt: Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel gemäß § 11 (2) BauNVO, Anlagen für freie Berufe und Wohnen**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von der Nahversorgung dienenden Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieben, von Gebäuden für freie Berufe und von Wohnungen. Im Rahmen der Zweckbestimmung sind allgemein zulässig:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass eine Verkaufsflächenzahl von 0,1748 (entspricht im derzeit dafür vorgesehenen Grundstück einer Verkaufsfläche von 1.200 m²). einzuhalten ist und überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.
    - Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche als Obergrenze je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Grundstücksfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte Fläche eines Baugrundstücks, die innerhalb des Sondergebiets gelegen ist, unabhängig davon, ob die Fläche überbaubar ist oder nicht.
    - Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente werden im Sinne dieser Bestimmung dann überwiegend angeboten, wenn sie mindestens 90 % der Verkaufsfläche vereinnahmen. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung.
    - Darüber hinaus gehende Sortimente dürfen nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche vereinnahmen.
- Zulässig sind Läden und Schank- und Speisewirtschaften im gleichen Gebäude über einen separaten Eingang. Die Verkaufsfläche Läden und Schank- und Speisewirtschaften wird nicht auf die Verkaufsflächenzahl des Lebensmittelmarktes angerechnet.
- Zulässig sind auch betriebsnotwendige Büro-, Verwaltungs- und Lagerräume sowie Sozial- und Sanitärräume sowie ferner betriebsnotwendige Be- und Entladezonen in baulich-räumlichem Zusammenhang mit dem Gebäude des Lebensmittelmarktes.

- Zulässig ist die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
- oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen;
- Stellplätze für Wohnungen in einer Tiefgarage;
- Stellplätze für den Lebensmittelmarkt;
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser dienen, Anlagen zur Abwasserbeseitigung sowie fernmeldetechnische Anlagen;
- Nebenanlagen, die dem Betrieb der geplanten Einzelhandelsnutzung dienen.

**In den Teilbereichen B, C, D, E, F, G gilt: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO**

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude;
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässige Nutzungen:

- Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

**In dem Teilbereich H gilt: Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (4, 5, 6) BauNVO**

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
- Vergnügungsstätten.

Unzulässige Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen;
- Anlagen für sportliche Zwecke;
- Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist;
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und nicht wie nachfolgend genannt, nicht zulässig sind;
- Vergnügungsstätten, soweit sie Spielhallen oder spielhallenähnlich, Lokale mit Gewinnspielen im Sinne des § 33d GewO oder Wettbüros, Spielcasinos und Spielbanken sind.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

### 2.1. Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

### 2.2. Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche darf in den Teilbereichen A und H durch die in § 19 (4) BauNVO benannten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 1,0 überschritten werden.

Eine geringfügige Überschreitung der GRZ mit Stellplätzen aufgrund der Erfüllung der Zahl der nachzuweisenden Stellplätze bei Wohnungen (siehe Ziffer 2 der örtlichen Bauvorschriften, Teil C) ist zulässig.

Garagengeschosse und Garagen in Vollgeschossen sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21 a (1) BauNVO).

### 2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die **Bezugshöhe** zur Ermittlung von Wand- und Gebäudehöhe ist die Höhe der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Zufahrt erfolgt, gemessen an der Grundstücksgrenze in der Mitte der Grundstückszufahrt. Bei Grundstücken mit mehreren Zufahrten gilt der höhere Wert.

Die **Wandhöhe** ist bei geneigten Dächern das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdach- Attika. Die maximal zulässige Wandhöhe **WH** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die **Gebäudehöhe** für **Flachdächer und flachgeneigte Dächer** (bis einschl. 5° Dachneigung) ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des letzten raumabschließenden Bauteils (einschließlich Brüstung oder Attika). Die maximal zulässige Gebäudehöhe **GH** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die **Gebäudehöhe** für **geneigte Dächer** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut (Firsthöhe). Die maximal zulässige Gebäudehöhe **GH** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die tatsächliche Gebäudehöhe darf mit **Gauben und Zwerchgiebeln** auf geneigten Dächern und mit **technischen Dachaufbauten** und **untergeordneten Bauteilen** (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Klimageräten, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, etc.) um maximal 1,5 m überschritten werden.

Auf Ziffer 1.2 der örtlichen Bauvorschriften (Dachaufbauten) wird bezüglich der Abstände zur Außenfassade verwiesen.

Für **Doppelhäuser und Hausgruppen** sind jeweils nur gleiche Wandhöhen zulässig. Im Übrigen sind die örtlichen Bauvorschriften für Doppelhäuser und Hausgruppen bzgl. Dachform und Dachneigung zu beachten.

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

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

### 3.1. Überbaubare Grundstücksflächen

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden im zeichnerischen Teil durch **Baugrenzen** und **Baulinien** festgesetzt.

**Baulinien** und **Baugrenzen** dürfen ausnahmeweise mit untergeordneten Teilen und Vorbauten gem. § 5 (6) LBO überschritten werden.

Die **Gebäudestellung** der Gebäude im Teilbereich F hat gemäß der im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtung zu erfolgen.

### 3.2. Bauweise

Es gilt die offene oder die **abweichende Bauweise** gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils.

In der abweichenden Bauweise „**a**“ (Teilbereich G) sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind auch maximale Gebäudelängen über 50,00 m zulässig.

Die Errichtung von **Doppelhaushälften und Hausgruppen** (Einzelgebäude einer Hausgruppe) ist nur zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte/ jedes weiteren Hauses der Hausgruppe gesichert ist.

## 4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports/ Tiefgaragen mit ihren Einfahrten

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

### 4.1. Flächen für Stellplätze und Garagen/ Carports/ Tiefgaragen mit ihren Einfahrten

**Garagen / Carports** sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Mit ihrer Zufahrtsseite müssen Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 6,50 m einhalten, Carports einen Abstand von 2,50 m. Die Mindestabstände gelten nur für die aufgehenden Bauteile (Wände, Stützen, Verkleidungen, Beplankungen, etc.). Der Mindestabstand gilt nicht für Dachüberstände.

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.

Bei Hausgruppen (Reihenhäuser und Kettenhäuser) sind Garagen und Carports außerhalb des Hauptgebäudes als eingeständige Gebäude unzulässig. Die Garage ist im Hauptgebäude zu integrieren.

**KFZ-Stellplätze** sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

Im Teilbereich A sind KFZ-Stellplätze und ihre erforderlichen baulichen Anlagen zur Erfüllung der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

**Tiefgaragen** sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zur Tiefgarage gehörige Zufahrten, Rampen und Belüftungsanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**Tiefgaragen** unterhalb der Geländeoberfläche (i.S.d. § 19 (4) BauNVO) einschließlich der zugehörigen Zufahrten, Rampen und Belüftungsanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zulässig ist nur die Ausführung, die unter Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzung, Teil B, Ziffer 10.6 (Pflanzgebote auf Tiefgaragen) so gestaltet ist, dass die Oberkante des Substrataufbaus Tiefgaragendach niveaugleich an die Oberkante des bestehenden Geländes anschließt.

### 4.2. Flächen für Nebenanlagen

**Nebenanlagen,** ausgenommen Einfriedungen, erforderliche Zugänge und Zufahrten, Aufstellflächen für Fahrräder und Abfallbehälter sowie Ladestationen für die E-Mobilität, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen, gemäß § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise zulässig.

Wärmepumpen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

## 5. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 und 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. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis einschl. 5° Dachneigung) der Hauptgebäude sind als Retentionsdächer mit einem maximalen Spitzenabfluss von Cs = 0,1 auszuführen.

Im zeichnerischen Teil werden Flächen für die Abwasserbeseitigung (Versickerungs- und Retentionsbecken) festgesetzt.

## 7. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen, ausgenommen Flächen für die Niederschlagswasserbehandlung (Versickerung und Retention) sind zu begrünen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Alle notwendigen Einbauten, Einzäunungen, Zufahrten und Böschungsbefestigungen für die Flächen der

Niederschlagswasserbeseitigung sowie Retention und Versickerung sind zulässig. Weiterhin ist die Errichtung von Stadtmobiliar (z.B. Sitzbänke, Spiel- und Bewegungselemente) zulässig. Stein- und Kiesflächen sind nur für die Befestigung von Wegen und Zufahrten zulässig. Befestigungen sind dauerhaft wasserdurchlässig herzustellen, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.

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

(§9 (1) Nr. 20 BauGB)

### 8.1. 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.

### 8.2. Verhinderung des Eintrags von Schwermetallionen

Sofern ein Anschluss an die zentrale Versickerung erfolgt, ist bei der Verwendung von Materialen für Dachdeckungen und Dachinstallationen der Eintrag von Schwermetallionen über das abfließende Niederschlagswasser zu verhindern.

### 8.3. Entwässerungseinrichtungen

Regeneinläufe sind mit engstrebigen Gullyrosten auszustatten (Verhinderung Kleintierfalle).

### 8.4. Leuchtmittel

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

### 8.5. Spezielle artenschutzrechtliche Maßnahmen

**Planinterne Maßnahmen**

*Werden im weiteren Verfahren mit der Erstellung des Umweltberichtes mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergänzt.*

## 9. Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

*Die Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt. (Das schalltechnische Gutachten wird im weiteren Verfahren erstellt – gemäß Ziffer 9.5, Teil E, Lärmschutz).*

## 10. Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen

(§ 9 (1) Nr. 25a) und b) BauGB)

*Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt. (Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahren erstellt – gemäß Ziffer 9.3 der Begründung, Umweltbericht)*.

Die Begrünungen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht mit einem arttypischen Habitus zu pflanzen, zu pflegen, bei Trockenheit zu bewässern und zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Pflanzbindung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB. Ausgefallene Pflanzen sind bis spätestens der darauffolgenden Pflanzperiode durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Dem Bauantrag ist ein Grüngestaltungsplan beizufügen, der die Art und den Umfang der Begrünung der Baugrundstücke gemäß den Festsetzungen nachweist und bindend festlegt.

### 10.1. Ansaaten und Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Auf mind. 5 % der öffentlichen Grünflächen sind naturnahe Gehölze zu entwickeln. Es sind die Baum- und Straucharten gemäß der Pflanzempfehlung (Ziffer 12, Teil D, Pflanzempfehlung) zu verwenden. Qualitäts- und Größenbindungen für die Baumarten: mind. Heister, 2 x verpflanzte Ware, 200-250 cm hoch. Qualitäts- und Größenbindungen für die Sträucher: mind. 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch.

### 10.2. Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Je angefangene 300,00 m² öffentlicher Grünfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Es sind die Baum- und Straucharten gemäß der Pflanzempfehlung (Ziffer 12, Teil D, Pflanzempfehlung) zu verwenden. An die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten sind zulässig. Qualitäts- und Größenbindungen: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen im öffentlichen Raum sind verbindlich. Bei Überschneidungen mit Leitungsrechten oder bei sonstigen nicht vermeidbaren Hinderungsgründen dürfen die Baumstandorte um bis zu 5,00 m verschoben werden. Die Anzahl der Pflanzgebote ist dennoch umzusetzen. Es sind die Baum- und Straucharten gemäß der Pflanzempfehlung (Ziffer 12, Teil D, Pflanzempfehlung) zu verwenden. An die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten sind zulässig. Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm.

### 10.3. Baumpflanzungen im Verkehrsraum

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen im öffentlichen Raum sind verbindlich. Bei Überschneidungen mit Leitungsrechten oder bei sonstigen nicht vermeidbaren Hinderungsgründen dürfen die Baumstandorte um bis zu 5,00 m verschoben werden. Die Anzahl der

Pflanzgebote ist dennoch umzusetzen. Bei Straßenknotenpunkten sind die erforderlichen Sichtfelder durch Pflanzung von geeigneten Hochstämmen zu berücksichtigen. Für die Baumpflanzungen werden die Baum- und Straucharten gemäß der Pflanzempfehlung (Ziffer 12, Teil D, Pflanzempfehlung) empfohlen. An die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten sind zulässig. Qualitäts- und Größenbindungen: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 20-25 cm. Bei überbauten Pflanzgruben, die auch als Baugrund für die Verkehrsfläche genutzt werden, ist eine Größe von mindestens 16,00 m³ je Baumgrube zu beachten. Die Tiefe der Baumgrube sollte mindestens 1,50 m betragen. Baumgruben sollten, soweit möglich, verbunden werden. Die Pflanzgruben sind mit verdichtungsfähigem Pflanzsubstrat zu verfüllen. Ein Baumbelüftungs- und Bewässerungssystem ist einzubauen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

### 10.4. Baum- und Gehölzpflanzungen auf Privatgrundstücken

Je angefangene 200,00 m² privater Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum/Obstbaum oder alternativ 15,00 m² Fläche mit Strauchpflanzungen zu pflanzen. Arten und Sorten aus der nachfolgenden Artenliste werden empfohlen. Es sind die Baum- und Straucharten gemäß der Pflanzempfehlung (Ziffer 12, Teil D, Pflanzempfehlung) zu verwenden. An die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten sind zulässig. Qualitäts- und Größenbindung für Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm. Qualitäts- und Größenbindungen für Sträucher: mind. 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch.

### 10.5. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

*Die Standorte für die Erhaltung von Bäumen werden im weiteren Verfahren ergänzt. (Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahren erstellt – gemäß Ziffer 9.3, Teil E, Umweltbericht).*

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten für die Erhaltung von Bäumen sind vorhandene Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es sind nur Pflegeschnitte zulässig. Bei natürlichem Abgang oder Notwendigkeit aus Gründen der Sicherheit ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Es sind Gehölze gemäß der Pflanzempfehlung (Ziffer 12, Teil D, Pflanzempfehlung) zu verwenden. An die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten sind zulässig. Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 20-25 cm.

### 10.6. Pflanzgebote auf Tiefgaragen

Tiefgaragendächer sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Wege oder Terrassen benötigt werden, dauerhaft intensiv zu begrünen und als Gartenanlage anzulegen. Dabei sind mindestens 0,50 m Substrataufbau, im Bereich von Pflanzungen von Bäumen und Großsträuchern mindestens 0,80 m Substrataufbau aufzubringen, zu begrünen und dauerhaft als begrünte Flächen zu erhalten. Die oberen 0,20-0,30 m der Erdüberdeckung müssen aus kulturfähigem Oberbodenmaterial bestehen.

## 10.7. Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung, die nicht anderweitig für notwendige technische Dachaufbauten, untergeordnete Bauteile oder Dachterrassen etc. genutzt werden, sind flächig zu begrünen. Die Begrünung ist extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 16 cm Stärke auszuführen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung von Garagen und Carports sind flächig zu begrünen. Die Begrünung ist extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke auszuführen.

Die zu begrünende Dachfläche ist als extensives, einfach intensives oder als Biodiversitätsgründach anzulegen und als solches zu unterhalten. Als Mindestvorgabe ist eine Extensivbegrünung mit einer gemischten Pflanzung oder Ansaat aus standorttypischen Gräsern, Kräutern und Sedumarten auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Begrünungen gemäß der Pflanzempfehlung (Ziffer 12, Teil D, Pflanzempfehlung) zu verwenden.

Zur Verwirklichung von Vorhaben zur Energieeinsparung und zu Nutzung **erneuerbarer Energien** kann die Dachbegrünung um den Anteil der dafür notwendigen Anlagen reduziert werden, sofern die Funktion zur **Rückhaltung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers erhalten bleibt.**

## 10.8. Begrünung der Lärmschutzanlage

Die Lärmschutzwände sind beidseitig zu begrünen. Es sind Pflanzen gemäß der Pflanzempfehlung (Ziffer 12, Teil D, Pflanzempfehlung) zu verwenden. Abschnittsweise sind zur Gewährleistung der Sichtbeziehungen in den Schleusen und aus gestalterischen Aspekten nicht begrünte und transparente Ausführungen zulässig.

## Teil C - Örtliche Bauvorschriften

**In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:**

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

### 1.1. Dachform und Dachneigung

Die jeweils zulässigen **Dachformen** sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis einschl. 5° Dachneigung)** sind mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sind für Hauptgebäude, Garagen und Carports, zulässig. Für Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern von Gebäuden für Hauptnutzungen sind die Attiken bzw. Dachabschlüsse an allen Gebäudeseiten gerade (0° Neigung zur Waagrechten) auszuführen.

Abb. 1: Beispielskizze zur Ausführung der Attika bzw. des Dachabschlusses
Quelle: Büro Schöffler, Karlsruhe (C) 2024

**Geneigte Dächer**, Sattel- und Walmdächer, sind in den im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Teilbereichen mit einer Dachneigung von 25°- 45° für Hauptgebäude zulässig. Für Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Auf Ziffer 10.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen, Teil B (Dachbegrünung) und Ziffer 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen. Teil B (Retentionsdächer) wird verwiesen.

**Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen** ist dieselbe Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und straßenseitige Wandhöhe zu sichern.

### 1.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten müssen zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses überschreiten (X ≥ Z; siehe nachfolgende Beispielskizze).

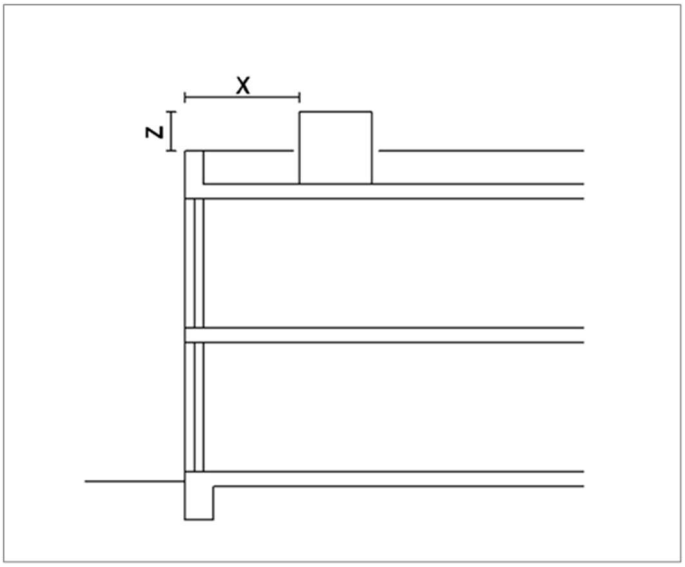


Abb. 2: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten zu Außenfassaden
Quelle: Büro Schöffler, Karlsruhe (C) 2024

In Kombination mit Gauben oder Gegengiebeln sind Dacheinschnitte auf derselben Dachseite nicht zulässig.

### 1.3. Dachdeckung / Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Mit Ausnahme von thermischen Solarkollektoranlagen und Photovoltaikmodulen sind hochglänzende, stark lichtreflektierende Materialien als Dacheindeckungen nicht zulässig.

Zulässig sind als Deckungsmaterial auch Solar- und Photovoltaikmodule, die direkt als Dacheindeckung verwendet werden.

Bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung über 5° sind Solarkollektoranlagen und Photovoltaikmodule nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebenengleich zur Dachhaut zulässig.

Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind nur auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis 5° zulässig. Die äußere Kante der Anlagen muss einen Mindestabstand von mindestens der Höhe der Anlage zur Außenkante der Attika einhalten. Auf Ziffer 1.2 der örtlichen Bauvorschriften, Teil C (Dachaufbauten) wird bezüglich der Abstände zur Außenfassade verwiesen.

### 1.4. Fassaden

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

## 2. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze bei Wohnungen

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

| | |
|---|---|
| Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche | 1,0 Stellplätze |
| Wohnungen größer 50 m² bis 100 m² Wohnfläche | 1,5 Stellplätze |
| Wohnungen größer 100 m² 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.

## 3. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.

### 3.1. Sondergebiet für großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel (Teilbereich A)

Im Geltungsbereich sind - mit Ausnahme von Fahnenstangen - keine Werbeanlagen zulässig, welche die zulässigen Wandhöhen der Gebäude überschreiten (Definition siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 2). Ausnahmsweise darf die Wandhöhe nur dann überschritten werden, wenn die Werbeanlage vollständig im Giebelfeld eines Gebäudes angebracht wird.

Ein freistehender Werbepylon, mit einer maximal Höhe 6,50 m und einer maximalen Breite 2,00 m, sowie eine Einfahrtsstele ist auf dem Grundstück zulässig. Der Standort des Werbepylon und der Einfahrtsstele unter Beachtung der Bestimmungen des Straßenrechts und des Straßenverkehrsrechts zu wählen.

### 3.2. Allgemeines Wohngebiet (Teilbereiche B, C, D, E, F, G)

Je Gebäude ist ein einzeiliger Schriftzug mit Einzelbuchstaben von max. 0,30 m Höhe und Breite direkt an der Erdgeschossfassade zulässig. Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sind an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 m² und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Die Wandhöhe 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 Anschlagen von Plakaten bestimmt sind oder anderen werbewirksame Einrichtungen sind nicht zulässig.

### 3.3. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (Teilbereich H)

Werbeanlagen sind nur am Gebäude bis zur Brüstungskante 1. Obergeschoss und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,50 m Höhe und Breite
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1,00 m².

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 und nicht in der Vorgartenzone zulässig. Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

## 4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege und Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Kies- und Schotterflächen sowie Steinschüttungen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung.

Befestigte Freiflächen, wie Zufahrten, Wege und Stellplätze sind – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann. Die Eignung des Bodens zur Versickerung ist im Vorfeld zu ermitteln und zu dokumentieren.

Im Einzelfall ist die Befestigung von stark frequentierten Stellplätzen, Fahrflächen und Fahrgassen ausnahmsweise in engfugigem Pflaster oder in Asphaltbauweise zulässig.

## 5. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von **1,60 m** über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen, Einfriedungen an Eckgrundstücken und in Kreuzungsbereichen eine Höhe von **0,80 m** nicht überschreiten.

Einfriedungen an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen sind nur zulässig als:

- Hecken mit oder ohne eingezogenem Drahtgeflecht
- Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung
- Metallstabzäune (ohne Füllung), mit Gehölzen hinterpflanzt.

Bei Doppel-, Reihen-, Kettenhaus- und Mehrfamilienhäusern sind Sichtschutzwände (Zäune, Mauern u.ä.) bis zu 2,0 m Höhe und 4,0 m Länge ab Gebäude zulässig.

## Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

*Hinweise werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 1. Belange des Denkmalschutzes

*Hinweise werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 2. Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet IIIB (Rheinwaldwasserwerk 43).

*Hinweise werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 3. Starkregenrisikokarte und Hochwasser

Die Starkregengefahrenkarte Bietigheim und Informationen zum Hochwasser/Starkregen sind unter folgendem Link abrufbar: https://www.bietigheim.de/web/leben_bauen_starkregenrisikomanagement.html.

### 4. Geologie und Rohstoffe

*Hinweise werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 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. Höhen Straßenplanung und Lärmschutzanlage

*Hinweise werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 7. Leitungen

*Hinweise werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 8. Deutsche Bahn

*Hinweise werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 9. Nachbarrecht

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedungen sowie bei Bepflanzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

## 10. Wärmepumpen

Für Wärmepumpen gelten die Anforderungen der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Die Geräte emittieren zum Teil tieffrequenten Schall, der insbesondere im Nachtzeitraum besonders störend wirkt.

Zur Vermeidung von Lärmschutzproblemen (Nachbarbeschwerden) ist daher vom Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer neben dem geeigneten Standort bereits bei der Auswahl der Geräte auf den Stand der Technik zu achten, um Konflikte mit den Anwohnern zu vermeiden.

## 11. Pflanzungen auf Privatgrundstücken

Bei Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind die einschlägigen Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

## 12. Pflanzempfehlung

Es wird auf die Empfehlung der Pflanzliste auf der Internetseite der Gemeinde Bietigheim
verwiesen:https://www.bietigheim.de/web/leben_bauen_pflanzliste.html

## 13. Spezielle artenschutzrechtliche Maßnahmen

### Planinterne Maßnahmen

*Werden im weiteren Verfahren mit der Erstellung des Umweltberichtes mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergänzt.*

## 14. Verzicht zu Schottergärten im Vorgartenbereich

Die nicht überbauten Flächen müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden (§ 9 (1) 1 LBO). Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) 1 LBO. Gartenanlagen sollen insektenfreundlich gestaltet und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden (§ 21a NatSchG BW).

## 15. Anforderungen der Niederschlagswasserbeseitigung

Leitlinien zur Versickerung finden sich im Arbeitsblatt A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) sowie in den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg.

## 16. Bodenschutz

*Hinweise werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 17. Gründungsberatung

*Hinweise werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 18. Normen und Richtlinien

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

## Teil E – Begründung

### 1. Planerfordernis

Im Osten der Ortslage Bietigheim ist mit dem 2. Bauabschnitt die Erweiterung des Baugebiets „Birkig“ geplant. Zwischen der Stadtbahnlinie und der Bundesstraße B 36 gelegen, wurde für den direkt nördlich angrenzenden 1. Bauabschnitt Birkig bereits Baurecht geschaffen. Zur Deckung des anhaltendend hohen Wohnbaubedarfs soll der 2. Bauabschnitt nachhaltig und klimagerecht mit Wohnbauflächen und Flächen für eine Kindertagesstätte und den Lebensmitteleinzelhandel umgesetzt werden. Das Gebiet ist verkehrstechnisch in die Planungen zum 2. Bahnhalt Bietigheim mit Radunterführung sowie einen regionalen Radschnellweg integriert. Perspektiv sind zwei weitere Bauabschnitte im Wohnbauschwerpunkt „Birkig“ vorgesehen. Die Kindertagesstätte befindet sich damit perspektivisch im zentralen Bereich aller Bauabschnitte. Der südliche Quartiersplatz verknüpft den Standort des Lebensmitteleinzelhandels mit dem 2. Bahnhalt und der neu hergestellten Fuß-/Radwegeverbindung zu den südlichen Ortsteilen Bietigheims.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll Baurecht auf der Basis des dafür entwickelten und vom Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Entwurfs geschaffen werden. Die städtebauliche Konzeption entspricht den Planungszielen der Gemeinde Bietigheim. Zur Realisierung des geplanten Baugebiets und für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

### 2. Bestehendes Baurecht

Im Geltungsbereich gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Nordöstlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Birkig. 1.Bauabschnitt“, an der westlichen Ortsseite der Bebauungsplan „Pfaffenpfädel“ und an der südwestlichen Ortsseite der Bebauungsplan „Schneidergarten, 1. Änderung“ an.

### 3. Regionalplan

Aktuell wird der derzeit gültige Regionalplan 2003 des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein, Fortschreibung Stand März 2021, fortgeschrieben. Die aktuelle Fortschreibung ist die vierte des Gesamtwerkes. Im derzeit gültigen Regionalplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als landwirtschaftliche Fläche / Fläche für Siedlungserweiterung vorgesehen, die im Westen durch die Eisenbahnhauptlinie durchschnitten sowie weiter östlich durch die Straße für den großräumigen Verkehr begrenzt ist. Die frühzeitige Beteiligung zur Fortschreibung ist im Frühjahr 2024 erfolgt. In der Fassung der Fortschreibung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Vorbehaltsgebiet für Siedlungserweiterung vorgesehen.

Der raumordnerische Vertrag wird zurzeit fortgeschrieben (Ziffer 4.2, Teil D, Fortschreibung raumordnerischer Vertrag).

Die Ziele des Regionalplans stehen dem Bebauungsplan damit nicht entgegen.

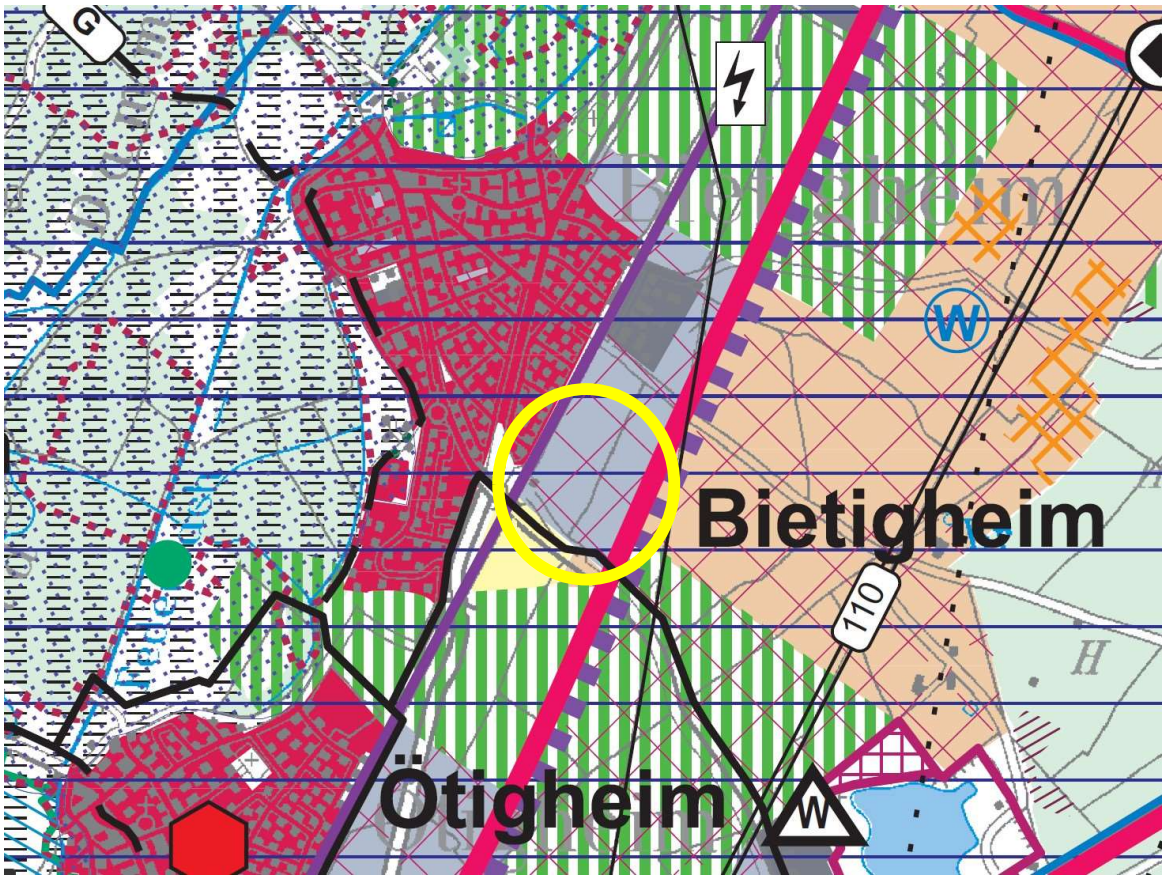


Abb. 3: Plangebiet (gelber Kreis) im Regionalplan des Regionalverbands Mittlerer, Oberrhein, 3. Änderung Stand März 2021, Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein. (C) 2022

## 4. Raumordnung

### 4.1. GMA-Gutachten - Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters

Zur Prüfung der Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters wurde eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in Bietigheim, Baugebiet „Birkig, 2. Bauabschnitt“ (Büro GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg, 08.07.2024) erstellt. Auf die Inhalte der Auswirkungsanalyse, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, wird verwiesen.

### 4.2. Fortschreibung raumordnerischer Vertrag

Aus den Ergebnissen der „Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in Bietigheim, Baugebiet „Birkig, 2. Bauabschnitt“, Juli 2024, wurde der raumordnerische Vertrag (Regionalverband Mittlerer Oberrhein/Gemeinde Bietigheim/Gemeinde Ötigheim) aus dem Jahr 2018 fortgeschrieben.

Die Gemeindeverwaltungen von Ötigheim und Bietigheim haben eine maximale Versorgungssicherheit für die Zukunft beider Gemeinden formuliert und mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein vereinbart. Das neue Versorgungskonzept muss im Rahmen einer Änderung des bestehenden raumordnerischen Vertrages festgesetzt werden.

Der fortgeschriebene raumordnerische Vertrag soll mit der Beschlussfassung im Planungsausschuss des Regionalverband Mittlerer Oberrhein, 04.12.2024, im Nachgang von den Vertragspartnern unterzeichnet werden.

## 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Aktuell wird der derzeit gültige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Durmersheim, 3. Änderung, Stand September 2020, fortgeschrieben. Die aktuelle Fortschreibung ist die vierte des Gesamtwerks. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft (Vermerk: Entwicklungsfläche) vorgesehen, die Im Westen durch die Bahnanlage Bestand sowie weiter östlich durch die überörtliche Straße Bestand begrenzt ist. Im Norden grenzt die Wohnbaufläche Planung „Birkig 1.Bauabschnitt“ an.

Die frühzeitige Beteiligung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist im Dezember 2023 erfolgt. In der Fassung der Fortschreibung ist der ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche Siedlungserweiterung „Birkig / 2.BA“ mit Wohnbauflächen, Sondergebiet Einzelhandel, Gemeinbedarfsfläche Kindergarten, Grünflächen (Retention/ Eingrünung) und Verkehrsfläche vorgesehen.

Im Sinne der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist der Bebauungsplan perspektivisch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

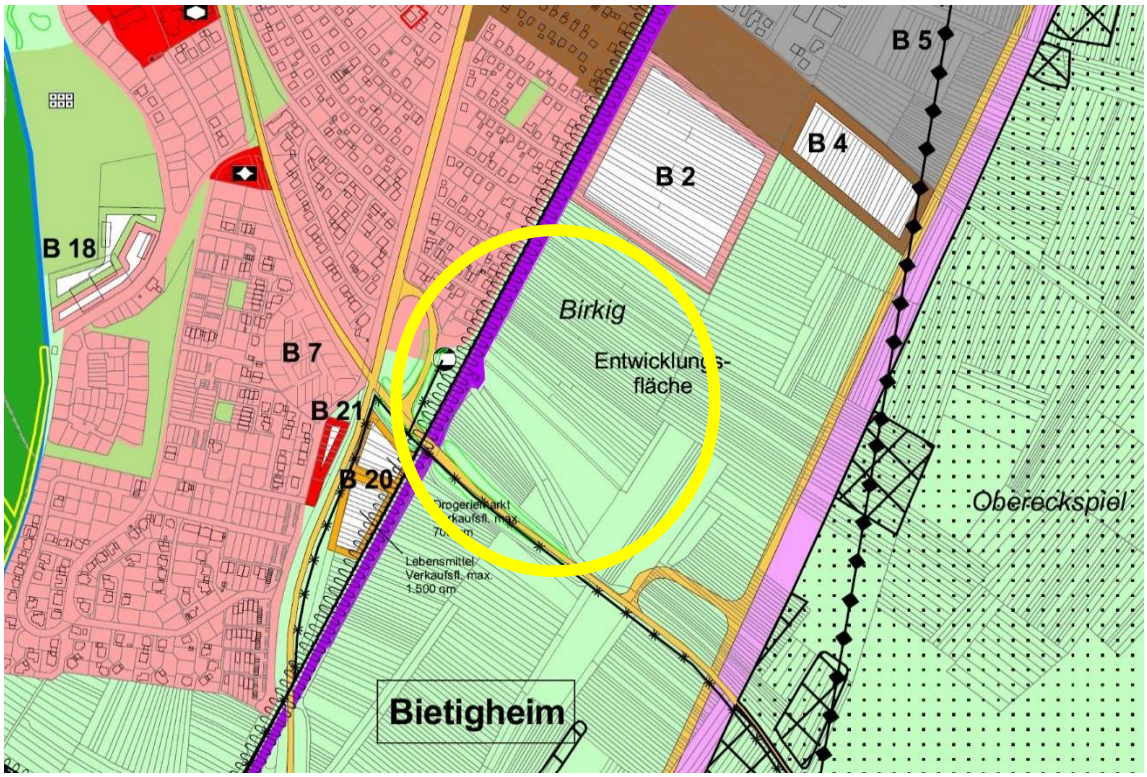


Abb. 4: Plangebiet (gelber Kreis) im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Durmersheim, 3. Änderung, Stand September 2020, Quelle: Gemeindeverwaltungsverbandes Durmersheim, (C) 2020

## 6. bestehende Planungen

### 6.1. Städtebaulicher Entwurf „Birkig – 2. Bauabschnitt“

Die Entwicklung des Wohnbauschwerpunkt „Birkig“ mit dem Abschnitt „Birkig – 2. Bauabschnitt“ wurde durch einen städtebaulichen Entwurf erarbeitet. Der städtebauliche Entwurf wurde durch den Gemeinderat Bietigheim im Dezember 2024 beschlossen. Das Konzept schließt mit der Raum- und Grünstruktur sowie der verkehrstechnischen Erschließung an den bereits in Bebauung befindlichen „Birkig – 1. Bauabschnitt“, sowie an die Kreisstraße K3737 im Süden an und eröffnet zugleich die zukünftige Siedlungserweiterung nach Osten mit „Birkig – 3. und 4. Bauabschnitt“.

Der städtebauliche Entwurf sieht ein nördliches und südliches Teilquartier, die durch Grünzüge verknüpft und durch eine Haupterschließungsstraße mit Quartiersplätzen vom nördlichen „Birkig – 1.Bauabschnitt“ zum südlichen Kreisverkehr an die K 3737 angeschlossen sind. Kleinteilige und niedere Bautypologien (Einzel- und Doppelhäuser) im nördlichen und östlichen Bereich verdichten sich entlang der westlichen Bahnlinie, des mittigen Grünzuges, der Haupterschließung sowie am südlichen Quartiersplatz zu dichterer und höherer Mehrfamilienhausbebauung. Der südliche Quartiersplatz stellt den Siedlungsauftakt mit einem großflächigen Einzelhandelsstandort mit Wohnbebauung, kleinem Café sowie weiteren möglichen Gastronomie- und nicht störende Gewerbenutzungen dar, der in direkter Anbindung den neuen

2. Bahnhalt Bietigheim erschließt. An der westlichen Ortsseite ist ein Hotelstandort vorgesehen. Weiterhin befindet sich eine Kindertagesstätte im nördlichen Bereich, die zugleich eine zentrale Lage innerhalb der zukünftigen vier Baugebiete abbildet.

Die Höhe der Bebauung variiert zwischen zwei Vollgeschossen und drei Vollgeschossen. Je nach städtebaulicher Situation ist zusätzlich noch ein Staffelgeschoss zulässig.

Im westlichen Bereich ist zur Verbesserung des Schallschutzes beidseitig der Bahnlinie eine Lärmschutzwand vorgesehen, die außerdem mit Lärmschutzschleusen am 2. Bahnhalt gestaltet werden soll.

Die Haupterschließungsstraße und die gemischt genutzten Quartiersstraßen werden durch ein Fuß- und Radwegenetz ergänzt, das zukünftig an den überregionalen östlichen Radweg sowie an die westliche Fuß– und Radwegeunterführung des 2. Bahnhaltes anknüpft.

Die öffentlichen Grünzüge nehmen die notwendigen Spiel-, Bewegungs- und Erholungsräume, Retentionsmulden und erhaltene sowie neu geschaffene Obstgehölz- und Lebensraumstrukturen für Tiere auf, dienen der internen Vernetzung und schaffen für viele Grundstücke durch den direkten Grünbezug eine besondere Wohnqualität. Im Südwesten des Gebietes befindet sich die Versickerungs- und Retentionsfläche als zentrale Regenwasserbehandlungsanlage für das Gesamtgebiet.

Abb. 5: Städtebaulicher Entwurf „Birkig – 2.Bauabschnitt“, Quelle: Büro Schöffler, Karlsruhe (C) 26.11.2024

## 7. Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 12,6 ha. Die maßgebliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Das Plangebiet, in dem die S-Bahn-Trasse Karlsruhe-Rastatt verläuft, befindet sich im Südosten der Gemeinde Bietigheim. Westlich grenzt das Siedlungsgebiet der Gemeinde an, nördlich schließt sich das Neubaugebiet „Birkig 1.Bauabschnitt“ an. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen und weiterführend die Bundesstraße B 36 an, im Süden wird das Plangebiet von der Kreisstraße K 3737 begrenzt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine größtenteils landwirtschaftlich genutzte Fläche, die in kleinteilige Parzellen gegliedert ist. Einige Parzellen sind mit einem Strauch-, dichten (Obst-)Baumbestand bewachsen. Die Topographie im Geltungsbereich verzeichnet ein gleichmäßig ebenes Niveau. Die südlich im Gebiet verlaufende Kreisstraße K 3737 wird mit einem Straßendamm und begleitenden Böschungen und einem Brückenbauwerk über die Bahngleise geführt.

## 8. Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan 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.

## 9. Belange der Umwelt

### 9.1. Faunistische Bestandserhebung und Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung (saP)

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine faunistische Bestandserhebung und Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung (saP) (Büro Wald+Corbe, Hügelsheim, 13.03.2024) erstellt. Auf die Inhalte des Gutachtens wird verwiesen. Das Gutachten, das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*Im Jahr 2022 und 2023 erfolgten im Bereich des geplanten Baugebiets „Birkig II“ in Bietigheim Bestandserfassungen zu den Tierartengruppen Fledermäuse, Reptilien, Wildbienen, xylobionte Käfer sowie Vögel. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind die im Gebiet nachgewiesenen Fledermausarten, Zaun- und Mauereidechse, 14 Wildbienenarten der Roten Liste bzw. Vorwarnliste, der Körnerbock, der Bunte Apfelbaum-Prachtkäfer sowie die im Gebiet brütenden europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (v. a. planungsrelevante Arten wie Bluthänfling, Gartenrotschwanz, Goldammer, Klappergrasmücke, Mäusebussard, Star, Schwarzkehlchen und Wendehals). Maßnahmenvorschläge zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten werden unterbreitet. Diese sind unterteilt in Maßnahmen zur Minimierung und in notwendige CEF-Maßnahmen (nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG), wie im Folgenden kurz aufgelistet:*

*<u>Maßnahmen zur Minimierung:</u>*

- *Rodung von Gehölzen von Mitte September bis Mitte Oktober*

- *Reptilienschutzzaun*
- *Erhaltung von Gehölzen wo möglich*
- *Neupflanzung von gebietsheimischen Gehölzen*
- *Verwendung umwelt- und insektenfreundliche Leuchten bei der Außenbeleuchtung*
- *Erhaltung von Dunkelkorridoren an den Außengrenzen des Baugebietes*
- *Vermeidung Vogelschlag*

*CEF-Maßnahmen:*

- *Ausgleich des Verlusts von Jagdgebieten für Fledermäuse durch Anlage von Streuobstwiesen mit hochstämmigen Obstbäumen in doppelter Anzahl der von der Fällung betroffenen Obstbäumen*
- *Ausgleich von Fledermausquartieren durch Aufhängen von 54 Fledermauskästen in geeigneten Habitaten*
- *Herstellung von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse sowie Umsiedlung der Zauneidechsen aus dem Eingriffsbereich auf die CEF-Flächen (Flächenbedarf ca. 3,2 ha)*
- *Brut(Verdachts)bäume des Körnerbocks und des Bunten Apfelbaum-Prachtkäfers bergen und als Totholzpyramiden aufstellen*
- *Anlage von Nahrungs- und Nist-Habitaten für Wildbienen in Form von Streuobstflächen mit magerem, blütenreichem Grünland sowie Ruderalfluren mit entsprechenden Nahrungspflanzen*
- *Aufhängen von Nisthilfen für die betroffenen Vogelarten in geeigneten Bereichen*
- *Anlage von Streuobstwiesen (4 ha), extensiv genutzten Wiesen- oder Weideflächen (0,5 ha), Ruderalfluren als Rotationsbrache (0,5 ha) sowie dichte Hecken und Gebüschen (0,3 ha) für die betroffenen Vogelarten (mit Maßnahme für Fledermäuse, Wildbienen und Eidechsen kombinierbar)*

*Bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen werden für die planungsrelevanten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.*

## 9.2. Ausgleichskonzept Artenschutz und Streuobstausgleich

Zur Klärung des Ausgleichskonzeptes Artenschutz und Streuobstausgleich wurde ein aktueller Stand der umweltfachlichen Planung erarbeitet (Büro Wald+Corbe, Hügelsheim, November 2024) erstellt, der zu folgendem Ergebnis kommt:

*Die Ermittlung des erforderlichen Streuobstausgleichs erfolgte auf der Grundlage eines Erlasses des Umweltministeriums zur Prüfung von Umwandlungsanträgen nach §33a NatSchG. Für Birkig BA2 ermittelt sich aus dem Bestand von 146 Obstbäumen im Planungsgebiet ein Bedarf von 640 Obstbäumen, die im Ausgleichskonzept dargestellt sind. Darüber hinaus beinhaltet das Ausgleichskonzept auch die erforderlichen Maßnahmen, die sich aus der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsprüfung ergeben, wobei noch Hangplätze für 114 Vogel-/Fledermauskästen fehlen. Das Konzept beinhaltet noch keine Maßnahmen, die ggf. zusätzlich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich werden könnten.*

Die nachfolgenden Karten „faunistische Bestandserhebung und artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung“ und „Aktueller Stand umweltfachlicher Planungen, Karte Bestand Obstbäume im Planungsgebiet“ sind dem Bebauungsplan als Anlage im Originalformat (A3) beigefügt.

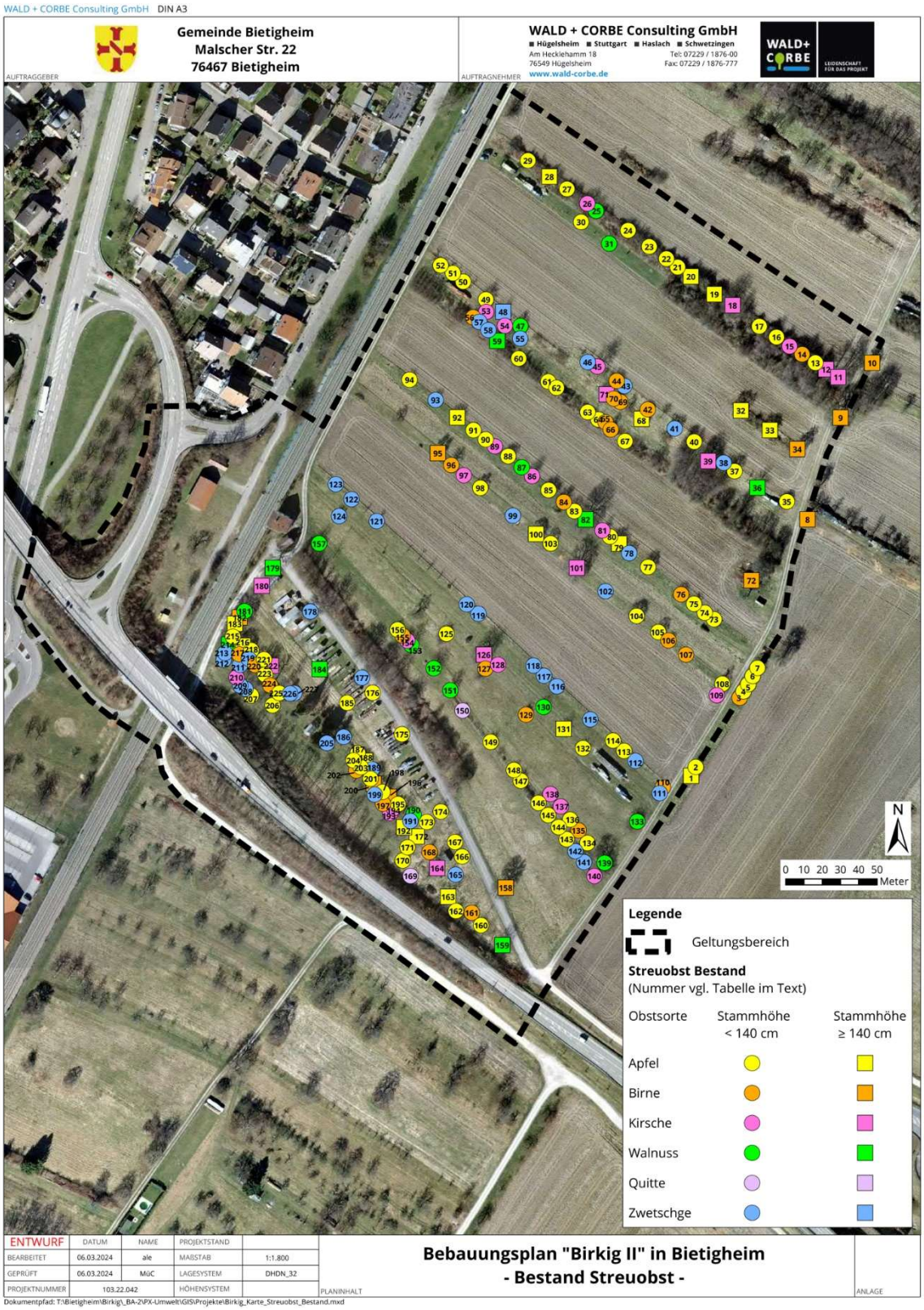


Abb. 6: Karte Bestand Obstbäume im Planungsgebiet, o.M., Quelle: Wald+Corbe, Hügelsheim (C) 06.03.2024

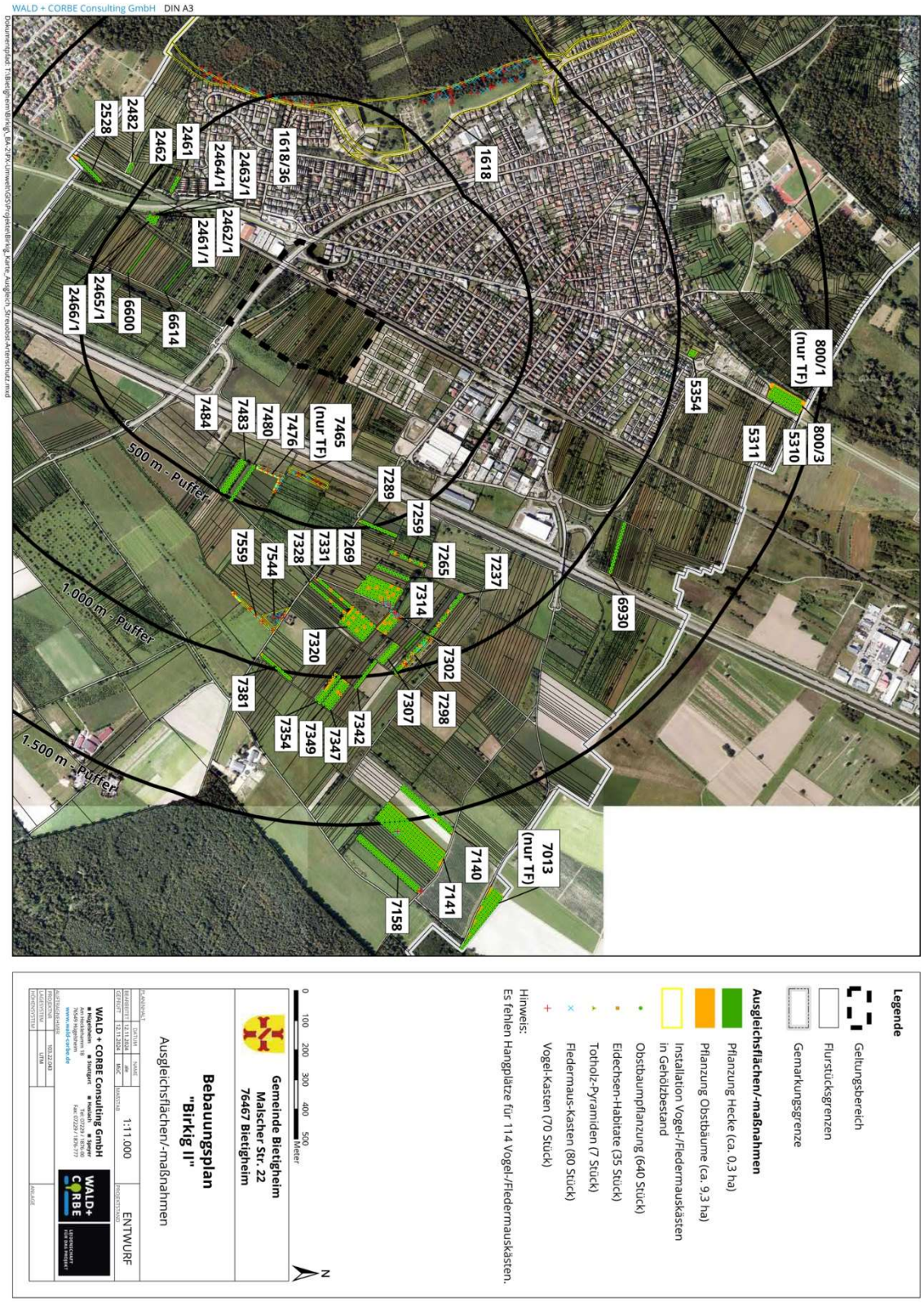


Abb. 7: Karte Ausgleichsflächen/-maßnahmen, o.M. Quelle: Wald+Corbe, Hügelsheim (C) 12.11.2024

## 9.3. Umweltbericht

*Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt. Die festgesetzten Maßnahmen für den Artenschutz sowie die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Flächen sowie der umweltrechtliche Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in die Schutzgüter werden im weiteren Verfahren in die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie in die Hinweise aufgenommen.*

## 9.4. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet IIIB (Rheinwaldwasserwerk 43).

## 9.5. Lärmschutz

Zur Klärung der schalltechnischen Belange wurde eine schalltechnisch-städtebaulich-strategische Beratung (Büro Kohnen, Freinsheim, 27.11.2024) erstellt. Auf die Inhalte des Gutachtens wird verwiesen. Das Gutachten, das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

### 9.5.1. *Zusammenfassung*

*Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Birkig 2. BA“ ist ein schalltechnisches Gutachten zu erarbeiten. In diesem Gutachten sind die folgenden Aufgabenstellungen zu untersuchen.*

***Straßenverkehrslärm***

- *Geräuscheinwirkungen im Plangebiet*
- *Zunahme des Straßenverkehrslärms auf vorhandenen Straßen*

***Schienenverkehrslärm***

- *Geräuscheinwirkungen im Plangebiet*

***Gesamtverkehrslärm*** *(Überlagerung von Straßen- und Schienenverkehrslärm)*

- *Geräuscheinwirkungen im Plangebiet*

***Gewerbelärm*** *(Verbrauchermarkt und gewerbliche Fläche westlich der Rheinbahn)*

- *Geräuscheinwirkungen im Plangebiet*
- *Geräuscheinwirkungen außerhalb des Plangebiets*

*Für den Schienenverkehrslärm ist die Situation nach Inbetriebnahme der Neubaustrecke, die nach Aussage der DB InfraGO im Jahr 2026/27 erfolgen soll, maßgeblich. Aufbauend auf den Untersuchungsergebnissen wird ein finales Schallschutzkonzept für die unterschiedlichen Lärmarten erarbeitet, das gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherstellt. Hier ist insbesondere die erforderliche Verlängerung der vorhandenen Schallschutzwand aus dem 1. Bauabschnitt entlang der im Osten gelegenen Bahnstrecke zu nennen.*

*Derzeit beschränkt sich die schalltechnische Untersuchung auf den Straßen-, Schienen- und den daraus resultierenden Gesamtverkehrslärm im östlichen Teil des Plangebiets. Diese Geräuscheinwirkungen haben großen Einfluss auf das Nutzungs- und Bebauungskonzept in diesem Teil des Plangebiets. Die Planungen im westlichen Teil des Plangebiets sind derzeit noch nicht ausreichend konkret. Darüber hinaus sind die Planungen für den Haltepunkt noch nicht so weit fortgeschritten, dass diese derzeit bereits berücksichtigt werden können. Im finalen Gutachten zur Offenlage werden sowohl für das Gebiet westlich der Bahn als auch für den Bahnhaltepunkt Aussagen getroffen.*

*Im vorliegenden Gutachten wird außerdem die Zunahme des Straßenverkehrslärms außerhalb des 2. Bauabschnitts untersucht und bewertet.*

*Die Geräuscheinwirkungen der aufgeführten Schallquellen sind anhand des einschlägigen Regelwerks zu ermitteln und zu bewerten. Werden die zulässigen Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte überschritten, sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zu entwickeln und deren Wirksamkeit zu untersuchen. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind durch Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.*

*Im finalen Gutachten wird auch der Gewerbelärm aufgrund des Verbrauchermarkts untersucht. Aufgrund der schalltechnisch günstigen Lage im Süden des Plangebiets, mit Ausrichtung der Stellplatzflächen nach Süden, weg von der schutzbedürftigen Wohnbebauung im Plangebiet wird es möglich sein, einen mit den Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet verträglichen Betrieb sicherzustellen.*

### 9.5.2. *Straßenverkehrslärm*

*1 Geräuscheinwirkungen im Plangebiet*

*Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt für den Prognose-Planfall 2035 mit Birkig BA 1-4 nach Vollaufsiedlung des Gebiets Birkig.*

*Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)*

*An den Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet und an der geplanten Kita wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten und z. T. unterschritten. Lediglich an den unmittelbar zur innergebietlichen Haupterschließungsstraße gelegenen Fassaden und einzelnen Gebäuden in zweiter Reihe sowie an der Südseite der südlichsten Gebäudereihe beträgt der Beurteilungspegel bis zu 59 dB(A). Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird um bis zu 4 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) und der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) werden eingehalten.*

*An der Wohnbebauung auf dem Verbrauchermarkt wird der Orientierungswert für Mischgebiete überwiegend eingehalten und nur an wenigen Stellen um 1 dB(A) geringfügig überschritten.*

*Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)*

*In Teilen des allgemeinen Wohngebiets wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) in den unteren Geschossen eingehalten. In weiten Teilen des Gebiets, insbesondere in den oberen Geschossen, wird dieser Wert überschritten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von*

*49 dB(A) und der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) werden weitgehend eingehalten. Lediglich an den unmittelbar zur innergebietlichen Haupterschließungsstraße gelegenen Fassaden und an der Südseite der südlichsten Gebäudereihe beträgt der Beurteilungspegel bis zu 52 dB(A). Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) und der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) werden um 3 bzw. 2 dB(A) überschritten.*

*An der Wohnbebauung auf dem Verbrauchermarkt wird der Orientierungswert für Mischgebiete überwiegend eingehalten und nur an wenigen Stellen um bis zu 3 dB(A) geringfügig überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) wird eingehalten.*

*2 Zunahme des Straßenverkehrslärms auf vorhandenen Straßen*

*Die Ermittlung der Zunahme des Straßenverkehrslärms erfolgt durch den Vergleich der Beurteilungspegel des*

- *Prognose Nullfalls mit Birkig BA 1 und des*
- *Prognose Planfall 2035 mit Birkig BA 1-4 nach Vollaufsiedlung des Gebiets Birkig*

*Die Zunahme des Straßenverkehrslärms beträgt am Tag 0,1 bis 4,7 dB(A) und in der Nacht 0,1 bis 40 dB(A). Zunahmen von mehr als 1 dB(A) treten lediglich an den Gebäuden entlang der Haupterschließung im 1. Bauabschnitt und der Fortführung dieser Straßen bis zur Malscher Straße auf.*

*Die Zunahme des Beurteilungspegels um weniger als 1 dB(A) sehr gering. Eine Geräuschbelastung in dieser Größenordnung liegt unterhalb der Hörschwelle, die mit 1 bis 2 dB(A) festgemacht ist.*

*Am Tag und in der Nacht nimmt der Beurteilungspegel an wenigen Immissionsorten um mindestens 3 dB(A) zu. An keinem dieser Immissionsorte werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für den Tag oder die Nacht überschritten.*

*An keinem Immissionsort entlang der das Plangebiet erschließenden Straßen wird durch den zusätzlichen Verkehr des Plangebiets eine gesundheitsgefährdende Geräuschbelastung von 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erstmalig erreicht oder weitergehend erhöht.*

*Die Geräuschzunahme durch den Verkehr des Plangebiets und der für den Prognose-Planfall 2035 mit Birkig BA 1-4 ermittelten Beurteilungspegel kann den Bewohnern in den vorhandenen Gebäuden zugemutet werden.*

### 9.5.3. *Schienenverkehrslärm - Geräuscheinwirkungen im Plangebiet*

*Die Berechnung der Beurteilungspegel im Plangebiet erfolgt für den Zeitpunkt nach Inbetriebnahme der Neubaustrecke auf Basis der Zugzahlen für das Prognosejahr 2030 Deutschlandtakt.*

*Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)*

*An den Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet, an der geplanten Kita und an der Wohnbebauung auf dem Verbrauchermarkt wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um mindestens 3 dB(A) unterschritten. An einer Vielzahl der Gebäude wird der Orientierungswert noch deutlicher unterschritten.*

*Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)*

*In weiten Teilen des allgemeinen Wohngebiets wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) in den unteren Geschossen eingehalten. Dies gilt in den oberen Geschossen für die Gebäude in der Mitte des Gebiets. An den westlichen und östlichen Gebietsrändern beträgt der Beurteilungspegel bis zu 50 dB(A). Die Überschreitung des Orientierungswerts für allgemeine Wohngebiete beträgt bis zu 5 dB(A). Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) wird weitgehend und der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) an allen Gebäuden eingehalten.*

*An der Wohnbebauung auf dem Verbrauchermarkt wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) eingehalten.*

### 9.5.4. *Gesamtverkehrsverkehrslärm - Geräuscheinwirkungen im Plangebiet*

*Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)*

*An einer Vielzahl den Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet und an der geplanten Kita wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten oder nur geringfügig überschritten. Lediglich an den unmittelbar zur innergebietlichen Haupterschließungsstraße gelegenen Fassaden und einzelnen Gebäuden in zweiter Reihe sowie an der Südseite der südlichsten Gebäudereihe beträgt der Beurteilungspegel bis zu 59 – 60 dB(A) der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird um bis zu 5 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) und der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) werden eingehalten.*

*An der Wohnbebauung auf dem Verbrauchermarkt wird der Orientierungswert für Mischgebiet überwiegend eingehalten und nur an wenigen Stellen um 2 dB(A) geringfügig überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) wird unterschritten.*

*Im Beurteilungszeitraum Tag ist der Straßenverkehrslärm die pegelbestimmende Lärmart.*

*Da im gesamten Plangebiet zumindest der Orientierungswert für Mischgebiete und im allgemeinen Wohngebiet der Immissionsgrenzwert für Wohngebiete eingehalten wird, sind am Tag auch ohne weitere Schallschutzmaßnahmen als die Schallschutzwand entlang der Rheinbahn gesunden Wohnverhältnisse innerhalb und außerhalb (Außenwohnbereiche) der Gebäude gewährleistet.*

*Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)*

*Im allgemeinen Wohngebiet wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nur an wenigen Fassaden im Erdgeschoss eingehalten. In den oberen Geschossen wird an einer Vielzahl von Gebäuden der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) bzw. der Orientierungswert für Mischgebiet von 50 dB(A) eingehalten. An den Gebäudeseiten entlang der innergebietlichen Haupterschließungsstraße, der östlichen Gebäudereihe in Orientierung zur Neubaustrecke, der westlichen Gebäudezeile in Zuordnung zur Rheinbahn und der südlichen Gebäudezeile beträgt der Beurteilungspegel bis zu 53 dB(A). Dort wird der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) und der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) um bis zu 4 bzw. 3 dB(A) überschritten.*

*An der Wohnbebauung auf dem Verbrauchermarkt wird der Orientierungswert für Mischgebiet von 50 dB(A) nur an wenigen Stellen eingehalten. Der höchste Beurteilungspegel beträgt an nur wenigen Stellen 55 dB(A). Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 54 dB(A) wird somit überwiegend eingehalten.*

### 9.5.5. *Schallschutzmaßnahmen gegen Straßen- und Schienenverkehrslärm*

*Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.*

- *Schallschutzmaßnahmen SM 1 Schallschutzwand östlich der Rheinbahn*

  *Zum Schutz des Bauabschnitts 1 des Wohngebiets Birkig ist bereits eine 6 m hohe Schallschutzwand östlich der Rheinbahn umgesetzt. Diese Schallschutzwand ist nach Süden bis zum Rand des Plangebiets Birkig 2. BA zu verlängern. Bis zur Fertigstellung des Gutachtens (zur Veröffentlichung des Bebauungsplans im Internet gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB) erfolgt die konkrete Planung des schalltechnisch optimierten Durchgangs durch die Schallschutzwand zur Anbindung des Plangebiets an den geplanten 2. Bahnhalt.*

- *Schallschutzmaßnahmen SM 2*

  *Baulicher Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Einbau von Schallschutzfenster)*

- *Schallschutzmaßnahme SM 3*

  *Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen (insbesondere Kinder- und Schlafzimmer).*

## 10. Erschließung

### 10.1. Erschließung Fuß- und Radverkehr

Um den Anteil des MIV im Plangebiet sowie im angrenzenden Gebiet „Birkig 1.BA“ möglichst gering zu halten, wird ein umfangreiches Netz an Fuß- und Radwegen angeboten.

Entlang der Haupterschließungsstraße werden beidseitige Fußwege angeboten. Im Bereich der gemischten, verkehrsberuhigten Straßenverkehrsflächen werden keine separaten Radwege ausgewiesen.

Das Wegenetz gestaltet sich mit einem Fuß- und Radweg-System innerhalb der öffentlichen Grünflächen. Die Wegebreiten betragen 2,50 m. Von Nord nach Süd verläuft ein 3,50 m breiter Weg (Pflegeweg) innerhalb des Grünzuges. Die bestehenden Wegeanschlüsse im Norden (Birkig 1.BA), werden in das System integriert. Zugleich erfolgt damit die perspektivische Anbindung an den geplanten östlichen regionalen Radschnellweg.

### 10.2. Verkehrsanlagen

Zur Vorplanung der Verkehrsanlagen wurde eine Ersteinschätzung (Büro Wald+Corbe, 31.10.2024) erstellt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

*Die Planung der Querschnitte und Oberflächenbefestigungen erfolgt in Anlehnung an den 1. Bauabschnitt des Neubaugebietes. Eine Höhenplanung liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor, wodurch keine Aussagen zu Aufschüttungen resultierend aus dem Höhenniveau der neuen Straße getätigt werden können. Die Privatgrundstücke sollten auch aufgrund der Starkregenvorsorge höher als die angrenzenden Straßen ausgebildet werden. Eine Höhe von 0,20 bis 0,50 m über den angrenzenden Straßen macht Sinn.*

*Straßenbegleitgrün im Verkehrsraum muss unter Berücksichtigung von Grundstückszufahrten festgesetzt bzw. entsprechend flexibel reagierbar auf Bebauungswünsche beschrieben festgesetzt werden. Wenn die Typen der Bebauung stehen und die Zufahrtsbereiche relativ robust sind, wäre eine variable Querschnittgestaltung im Bereich der aktuell 7,00 m breit dargestellten gemischten Verkehrsflächen (Wohnstraßen) z.B. zwischen 6,00 m und 8,00 m, um Gehölzpflanzungen und Baumbeete durch bereichsweise Aufweitungen des Querschnitts und Verengungen der Fahrspur zu ermöglichen, denkbar.*

Der nördliche Quartiersplatz verfügt über Kurzzeitparkplätze für Kita-Besucher und führt mit einem separat geführten Gehweg zum Eingang der Kita. Eine Einbahnstraßenregelung sowie die Einrichtung weiterer Kurzzeitparkplätze im Bereich der Kita ist zurzeit in Prüfung.

### 10.3. Erschließung Bahnverkehr

Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches verläuft die Stadtbahnlinie zwischen Karlsruhe und Rastatt. Zurzeit werden hier die Planungen für den 2. Bahnhalt

Bietigheim geplant, der den Wohnbauschwerpunkt „Birkig“ sowie die Ortsteile Bietigheims anbindet.

## 11. Ver- und Entsorgung

### 11.1. Versorgung

Die Versorgung mit der technischen Infrastruktur (Wasser, Strom, Telekommunikation) erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze.

### 11.2. Siedlungsentwässerung

Zur Vorplanung der Siedlungsentwässerung wurde eine Ersteinschätzung (Büro Wald+Corbe, 31.10.2024) erstellt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

*Die reguläre Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser soll nach aktuellem konzeptionellen Planungsstand gleichermaßen zum 1. Bauabschnitt zentral behandelt werden. Die erhöhten Anforderungen ergeben sich aus der Lage des Neubaugebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Als zentrale zweistufige Regenwasserbehandlungsanlage ist ein Retentionsbodenfilter vorgesehen. Der Retentionsbodenfilter als offenes, nach unten abgedichtetes Erdbecken kombiniert einen Regenwasserrückhalt und die Reinigung des Niederschlagswassers durch Filtration partikulärer Stoffe sowie Sorptions- und Umsatzprozesse, um gelöste Abwasserinhaltsstoffe zurückzuhalten bzw. abzubauen. Im Nachgang des Retentionsbodenfilters wird das Niederschlagswasser über ein Versickerungsbecken mit belebter Bodenzone in zweiter Stufe behandelt und zentral versickert. Für Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten am technischen Bauwerk ist eine Zufahrt mit Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen (mind. 4,0 -5,0 m breit). Die Behandlungsanlage wird umzäunt.*

*Während Starkregenereignissen soll das Niederschlagswasser temporär im Straßenraum zwischengespeichert, oberflächig in Richtung der Grünflächen sowie zur zentralen Retention abgeleitet und dort versickert werden. Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen auf den Privatgrundstücken (Aufschüttungen auf dem Privatgelände) ergeben sich aus der im Zuge der Erschließungsplanung festzulegenden Höhenabwicklung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie privaten Objektschutzmaßnahmen. Für Grundstücke größer 800,0 m² wird ein Überflutungsnachweis nach DIN 1980-100 erforderlich werden.*

*Gründächer zur verzögerten Ableitung des Niederschlagwassers (Retention) sollen für alle Gebäudetypen außer Einfamilienhäuser und Doppelhäuser im Bebauungsplan festgesetzt werden.*

Abb.8: Städtebaulicher Entwurf, Dachbegrünung „Birkig – 2.Bauabschnitt“, Quelle: Büro Schöffler, Karlsruhe (C) 26.11.2024

*Im Zuge der Erschließungsplanung und zur Abstimmung der Festsetzungen im Bebauungsplan werden Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde im Landkreis Rastatt erfolgen. Es soll die Möglichkeit zur Umsetzung von dezentralen*

*Elementen der Regenwasserbewirtschaftung und Behandlung innerhalb des Erschließungsgebietes geprüft werden, die ohne negative Auswirkungen auf den Grundwasserschutz im Vergleich zur zentralen Behandlungsanlage umgesetzt werden können. Ob und in welchem Umfang verpflichtende Festsetzungen im Bebauungsplan getätigt werden können sowie dezentrale Entwässerungselemente maßgebende Auswirkungen auf die Dimensionierung der zentralen Behandlungsanlage haben, muss im Zuge der Erschließungsplanung geprüft werden.*

### 11.3. Trassen- und Medienkoordination

Zur Vorplanung der Trassen- und Medienkoordination wurde eine Ersteinschätzung (Büro Wald+Corbe, 31.10.2024) erstellt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

*Die Festlegung der Kanaltrassen für den Schmutz- und Regenwasserkanal erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. Ebenso die Trasse der Trinkwasserleitung.*

*Nach Anfrage bei der Netze-Gesellschaft Südwest ist eine Erschließung des Neubaugebietes mit Gasleitungen aus wirtschaftlichen Gründen nicht geplant. Für die weitere Trassenkoordination ist zu prüfen, ob Leitungen für ein alternatives Wärmenetz zu berücksichtigen sind.*

*Die Rückmeldung auf eine Anfrage bei der Netze BW hinsichtlich dem Stromversorgungsnetz und einem Großspeicher steht aus.*

*Weitere Versorgungstrassen (z.B. Beleuchtungskabel, Telekommunikations- und Breitbandversorgung, Anbindung PV-Anlage auf der Lärmschutzwand und Kindergarten) sind zum jetzigen Planungszeitpunkt noch nicht bekannt.*

*Für die Gemeinde Bietigheim wird ein Leerrohrnetz geplant.*

*Leitungsrechte sind nach aktuellem Planungsstand nicht erforderlich. Versorgungsflächen sowie Trassen werden zu gegebener Zeit in der Planung berücksichtigt.*

### 11.4. Ver- und Entsorgung - Abfallbeseitigung

Über das entstehende Erschließungssystem ist eine haushaltsnahe Leerung aller Grundstücke sichergestellt.

## 12. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 (5) Satz 2 BauGB) sowie ein neuer Absatz 5 in § 1 a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, führt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitung und

daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch nicht ausgelöst.

Somit sind bei der Entwicklung neuer Baugebiete nach Baugesetzbuch die Ziele des Klimaschutzes in der Planung zu berücksichtigen. Dabei geht es sowohl um die Vermeidung („mitigation“) eines von der Naturwissenschaft als gefährlich eingestuften Klimawandels als auch um die Anpassung („adaptation“) an die bereits nicht mehr abwendbaren Folgen des Klimawandels.

## 12.1. Adaptionsmaßnahmen

Der Klimawandel führt zu erhöhten Risiken für die Bewohner der Städte und Gemeinden, die kommunale Infrastruktur oder das öffentliche Grün. Hochsommerliche Extremtemperaturen, starke Niederschläge, Dürreperioden und Stürme werden weiter zunehmen. Dies erfordert zusätzliche Anpassungen bei der städtebaulichen Planung. Grünräume im Siedlungsraum gewinnen sowohl als Retentions- und Überflutungsflächen als auch zum Hitzeausgleich an Bedeutung.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden folgende Adaptionsmaßnahmen bei den Festsetzungen berücksichtigt:

- Grünzüge und offene Stellung der Baukörper im Gebiet zur ausreichenden Durchlüftung des Plangebiets;
- Festsetzung von begrünten Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern als zulässige Dachform (nur für Einzel- und Doppelhäuser, die den deutlich geringen Siedlungsumfang umfassen, sind neben den Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern weitere geneigte Dachformen zulässig) mit einer Substratstärke von min. 16 cm bei Hauptgebäuden;
- Begrünung von Tiefgaragendächern;
- Berücksichtigung von Starkregenereignissen beim Entwässerungskonzept;
- Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen und den öffentlichen Flächen;
- Vorgaben zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge;
- Vorgaben zur Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsfläche, Unzulässigkeit von Steinschüttungen zur Freiflächenabdeckung.

## 12.2. Mitigationsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan berücksichtigten Maßnahmen zur Vermeidung eines von der Naturwissenschaft als gefährlich eingestuften Klimawandels umfassen viele Aspekte.

Neben grundsätzlichen Entwurfsparametern wie dem sparsamen Umgang mit der zur Verfügung stehenden Fläche, der sich hier in der vom Flächennutzungsplan

vorgegebenen baulichen Dichte ausdrückt, spielt u.a. die Auswahl der Gebäudetypologien und der Energiestandard der Gebäude, die Gebäudestellung, und das Mobilitätskonzept eine Rolle.

Insbesondere bei der Auswahl der Gebäudetypologien sind neben den Belangen des Klimaschutzes auch weitere Belange einzubeziehen wie z.B. die Auswirkungen auf das Ortsbild, die mit einer angemessenen Größe bzw. Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung berücksichtigt werden.

Folgende Mitigationsmaßnahmen werden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

**Minimierung des Wärmebedarfs für Gebäude:**

- Kompakte Bauweise: Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen im Zusammenspiel mit der festgesetzten Bauweise und der Zahl der Vollgeschosse (mindestens 2 Vollgeschosse in allen Teilbereichen) die Umsetzung kompakter Baukörper.
- Optimierung der Stellung der Baukörper für die passive Nutzung solarer Energie / Verschattung: große Teile der städtebaulichen Struktur ermöglichen eine südliche bis südwestliche Ausrichtung der Baukörper. Für Teilbereiche werden in Abwägung mit anderen städtebaulichen Belangen (z.B. räumliche Fassung von öffentlichen Verkehrsräumen) auch abweichende Ausrichtungen der Gebäude gewählt.
- Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien: die zulässigen Dachformen (Flachdächer, flachgeneigte Dächer sowie die Ausrichtung geneigter Dächer) ermöglichen eine effiziente Nutzung der solaren Energie. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung, die sich positiv auf die klimatische Situation auswirkt und wichtig für das Entwässerungskonzept ist, stehen dem nicht entgegen.
- Minimierung verkehrsbedingter Emissionen von CO2: durch die Lage des Plangebiets in Nachbarschaft zur 2.Stadtbahn-Haltestelle, das engmaschigen Wegenetz und die geplanten Flächen für Fahrradstellplätze auf den öffentlichen Verkehrsflächen und alternative Mobilitätsangebote wird ein Beitrag zur Verminderung des MIV geleistet.

## 13. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 13.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten künftigen Entwicklung in unterschiedliche Gebietstypen nach Baunutzungsverordnung unterteilt:

**Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel (SO)** gemäß § 11 (2) BauNVO, Anlagen für freie Berufe und Wohnen

Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel ist gemäß § 11 (3) BauNVO nur in Kerngebieten oder Sondergebieten zulässig. Ein Kerngebiet scheidet an dieser Stelle aufgrund der städtebaulichen Situation aus, es entspricht auch nicht den Planungszielen der Gemeinde, so dass der hier geplante großflächiger Einzelhandel durch die Festsetzung eines Sondergebiets ermöglicht wird. Die maximale Verkaufsfläche entspricht der Verkaufsfläche, die für die Errichtung eines zeitgemäß ausgestatteten großflächigen Einzelhandelbetrieb in der Regel benötigt wird. Die maximale Verkaufsfläche bezieht sich auf die Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebs.

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente beziehen sich auf die „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Bietigheim“ (2016, Büro GMA) sowie auf die Abstimmung zur „Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in Bietigheim, Baugebiet „Birkig, 2. Bauabschnitt“ (Büro GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg, 08.07.2024; siehe weitere, gesonderte Anlage des Bebauungsplanes).

Läden und Schank- und Speisewirtschaften sind im gleichen Gebäude über einen separaten Eingang zulässig. Die Verkaufsfläche Läden und Schank- und Speisewirtschaften wird nicht auf die Verkaufsflächenzahl des Lebensmittelmarktes angerechnet. Im raumordnerischen Vertrages (Ziffer 4.2, Teil D, Fortschreibung raumordnerischer Vertrag) ist festgehalten, dass die, neben dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, geplante Bäckerei mit Café im gleichen Gebäude über einen separaten, auf den Quartiersplatz ausgerichteten Eingang verfügt und nur von dort aus für den Kunden zugänglich ist. Unter diesen Bedingungen muss weiterhin, die Verkaufsfläche der geplanten Bäckerei mit Café nicht auf die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes angerechnet werden.

Da in den Obergeschossen des Lebensmittelmarktes auch Wohnungen und die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und Gewerbetreibender geplant sind, werden diese Nutzungen in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen.

**Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß (§ 4 BauNVO) mit Einschränkungen nach § 1 (6) BauNVO Birkig

Weil die entsprechenden Teilbereiche vorwiegend dem Wohnen dienen sollen wird dort gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das in Verbindung mit § 1 (5,6) BauNVO nur die den Planungszielen der Gemeinde entsprechenden Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden

Läden, Schank- und Speisewirtschaften, außerdem die nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässt.

Weil Betriebe des Beherbergungsgewerbes zwar an den zentraleren Stellen im Gebiet, insbesondere den Quartiersplätzen, je nach Ausprägung durchaus den Planungszielen der Gemeinde Bietigheim entsprechen können, aber an der falschen Stelle in der falschen Dimension ein hohes Störungspotenzial entfalten können(z.B. große Betriebe in kleineren, dafür nicht ausgelegten Wohnstraßen), sind sie -wie es die BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorsieht- genau wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Entsprechend der Planungsziele der Gemeinde soll in diesem Wohngebiet das Erschließungssystem flächensparend so ausgelegt werden, dass es den motorisierten Individualverkehr der Bewohner bewältigt und auch ein qualitativ hochwertiger öffentlicher Raum für Radfahrer und Fußgänger darstellt. Es soll nicht dazu ausgelegt werden, den zusätzlich anfallenden Suchverkehr der von außen das Gebiet aufsuchenden Tankstellenkunden aufnehmen zu können. Durch den Mehrverkehr würde die Wohnruhe in dem hier geplanten Wohngebiet über Gebühr gestört.

Für Gartenbaubetriebe wird im Gebiet weder der Bedarf gesehen noch sollen die Grundstückszuschnitte dafür ausgelegt werden, eine solche Nutzung abbilden zu können, so dass für einen Gartenbaubetrieb im Plangebiet keine Entwicklungs-Chancen gesehen werden.

Gemäß § 1 (9) BauNVO werden die gewerblichen Betriebe und Einrichtungen ausgeschlossen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist. Die Ansiedlung und Entwicklung von Gartenbaubetrieben im geplanten Wohngebiet entsprechen nicht dem städtebaulichen Konzept. Auch für neue Tankstellen werden aufgrund des Zuschnitts, der Lage und der verkehrlichen Anbindung der Flächen keine Entwicklungsmöglichkeiten gesehen. Außerdem könnten Tankstellen aufgrund des von ihnen verursachten Verkehrsaufkommens die umgebenden Nutzungen beeinträchtigen. Betriebe oder Einrichtungen für sexuelle Handlungen werden ausgeschlossen, um Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden, die Wohnruhe insbesondere abends und nachts zu schützen und um einen „Trading-Down-Effekt“ (sinkende Gebietsqualität durch einschlägige Milieubildung) zu verhindern.

**Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)** gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (4, 5, 6) BauNVO

Die Flächen westlich der Bahn im Auffahrtsohr zur K3737 werden aufgrund der hier einwirkenden Schallbelastung und der angestrebten Entwicklung entsprechend den Planungszielen der Gemeinde, am anderen Ende der Fußgänger- und Radfahrerunterführung eine öffentlichkeitsaffine Nutzung

entwickeln zu können als GE festgesetzt. Damit die angrenzende bestehende Wohnbebauung auf der anderen Seite der Auffahrt zur K3737 nicht von der geplanten gewerblichen Nutzung gestört wird, wird die Zulässigkeit der Gewerbebetriebe auf solche eingeschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Ansiedlung und Entwicklung von Gartenbaubetrieben im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet entsprechen nicht dem städtebaulichen Konzept. Auch für neue Tankstellen werden aufgrund des Zuschnitts, der Lage und der verkehrlichen Anbindung der Flächen keine Entwicklungsmöglichkeiten gesehen. Außerdem könnten Tankstellen aufgrund des von ihnen verursachten Verkehrsaufkommens die umgebenden Nutzungen beeinträchtigen.

Die plangebende Gemeinde verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans den Zweck, die Entstehung eines attraktiven Quartiers zu befördern. Für die Sicherung der Gebietsqualität und zur Vermeidung eines „Trading-Down-Effektes“ (sinkende Gebietsqualität durch einschlägige Milieubildung) werden Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, ausgeschlossen.

Eine einschlägige Milieubildung und eine Verminderung der Gebietsqualität soll auch durch die sorgfältige Differenzierung bei der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten verhindert werden. Vergnügungsstätten, die der Ortslage und dem Gebietstyp entsprechen und der Entstehung eines lebenswerten und lebhaften Gebiets der kurzen Wege dienen, in dem neben Wohnen und Arbeiten auch Kultur und Erholung stattfinden kann, sollen zulässig sein. Deshalb wird hervorgehoben, dass Vergnügungsstätten, die gemäß BauNVO wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig wären, hier nicht den Planungszielen der Gemeinde entsprechen und im MU unzulässig sind. Aus dem gleichen Grund ebenfalls unzulässig sind Vergnügungsstätten, soweit sie Spielhallen oder spielhallenähnlich sind, Lokale mit Gewinnspielen im Sinne des § 33d GewO oder Wettbüros, Spielcasinos und Spielbanken sind.

### 13.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ, die maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhen (WH / GH) sowie die Anzahl der jeweils zulässigen Vollgeschosse 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 im allgemeinen Wohngebiet der Teilbereiche B, C, D, E, F und G darf durch die Grundflächen dieser Anlagen aber bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan können davon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Die zulässige Grundfläche darf demnach in den Teilbereichen A und H durch die in § 19 (4) BauNVO benannten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 1,0 überschritten werden. Im SO (Teilbereich A) und im GEe (Teilbereich H) ist für die Realisierbarkeit der geplanten Nutzungen z.B. der Nachweis zahlreicher PKW-Stellplätze erforderlich, die durch die Erweiterung der sog. GRZ II auf den entsprechenden Grundstücken abgebildet werden können soll.

Über die Anzahl der Vollgeschosse, die Höhenfestsetzungen und die Bezugshöhe wird die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption ermöglicht und die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand und die Landschaft gesichert.

Damit flexible Bauoptionen realisiert werden können, darf die tatsächliche Gebäudehöhe mit Gauben und Zwerchgiebeln auf geneigten Dächern und mit technischen Dachaufbauten und untergeordneten Bauteilen (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Klimageräten, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, etc.) um maximal 1,5 m überschritten werden.

Für ein einheitliches und harmonisches Siedlungsbild sind aus städtebaulichen Gründen für Doppelhäuser und Hausgruppen jeweils nur gleiche Traufhöhen zulässig. Im Übrigen sind die örtlichen Bauvorschriften für Doppelhäuser und Hausgruppen bzgl. Dachform und Dachneigung zu beachten.

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

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Baulinien und Baugrenzen dürfen ausnahmeweise mit untergeordneten Teilen und Vorbauten gem. § 5 (6) LBO und § 23 BauNVO überschritten werden.

Es gilt die offene oder die abweichende Bauweise gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Grundstücksgrenzen weisen nur auf das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept hin, haben aber keinen Festsetzungscharakter. Für ein Mindestmaß an Flexibilität bei der Grundstücksaufteilung - auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans - werden deshalb über die derzeit geplanten Grundstücksgrenzen hinweggehende überbaubare Flächen festgesetzt. Hier könnten in der offenen Bauweise durch den Kauf mehrerer nebeneinander liegender Grundstücke Gebäude bis 50,00 m Länge entstehen.

**Die abweichende Bauweise „a“** (Teilbereich G) wird festgesetzt, da die Gemeinde hier die Errichtung eines Kindergartengebäudes in einer funktional angemessenen Gebäudekubatur vorsieht. In der abweichenden Bauweise **„a“** (Teilbereich G) sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist auch eine maximale Gebäudelänge über 50,00 m zulässig.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes sollen im Teilbereich E kleinteiligere Strukturen in einer flexiblen Ausführung entstehen, die im besonderen Maße Doppelhäuser und Hausgruppen, bestehend aus Reihenhäusern oder Kettenhäusern, ermöglichen. Die Hausgruppe ist ein auf mehr als zwei Grundstücken liegender, aus mehr als zwei funktional selbstständigen Häusern bestehender Gebäudekomplex, der an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen aneinandergebaut ist. Er besteht also aus zwei Kopfhäusern und mindestens einem Mittelhaus. Liegt der Komplex nur auf zwei Grundstücken, dann handelt es sich um ein Doppelhaus, auch wenn er aus mehr als zwei funktional selbstständigen Scheiben besteht. Außer der Lage auf mehr als zwei Grundstücken gelten die Anforderungen an Doppelhäuser, insbesondere hinsichtlich der gesamtheitlich einheitlichen Erscheinungsform des Gesamtgebäudes. Der Komplex Hausgruppe selbst steht frei. Das Kettenhaus, als eine Form der Hausgruppe, stellt mit weiteren gleichartig gestalteten Häusern und dazwischenliegenden niedrigeren Gebäudesegmenten (oft Garagen, hier auch mit weiterem Wohnraum im 1. OG überbaut erwünscht) eine geschlossene und regelmäßige Reihung von Gebäudeteilen unterschiedlicher Höhe / Geschossigkeit dar. Die Häuser können leicht versetzt zueinander oder in exakter Reihe angelegt sein. Ein regelmäßig wiederkehrender weniger tiefer Gebäudeteil kann einen ebenfalls regelmäßig wiederkehrenden tieferen Gebäudeteil des Nachbarhauses angebaut werden. Damit eine Kettenhaus-Reihe im Sinne dieses Bebauungsplans als Hausgruppe zulässig ist, müssen mindestens 70% der sich berührenden grenzständigen Seitenwände des 1. und 2. Geschosses (EG und 1.OG) am kettenhaustypischen (Höhen-)Versatz an der Grenze flächendeckend aneinandergebaut sein. Dadurch wird die wandartige Grenzbebauung der Überlappung auf ein Maß reduziert, das die einheitliche Wirkung der Hausgruppe als ein einziges Gebäude sichert, für das demnach lediglich der Nachweis der seitliche Abstandsflächen an den einseitig grenzständig bebauten Endgrundstücken erforderlich ist.

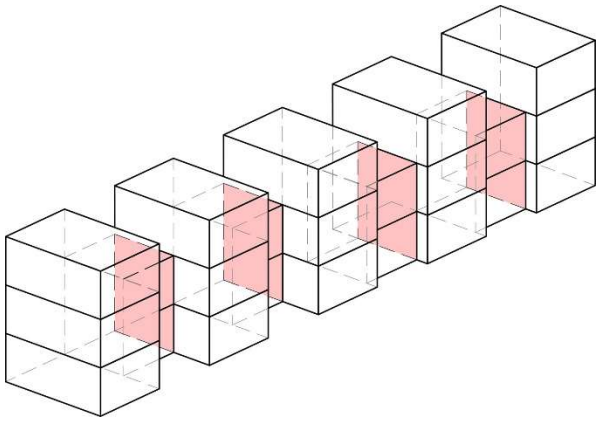

Abb.9: Beispielskizze zur Ausführung von Hausgruppen, Quelle: Büro Schöffler, Karlsruhe (C) 29.11.2024

Aus Gründen der Rechtssicherheit sind Doppelhäuser und Hausgruppen nur dann zulässig, wenn der Grenzanbau beider Doppelhaushälften / jedes weiteren Hauses der Hausgruppe gesichert ist. Insbesondere wird dadurch sichergestellt, dass von beiden Seiten an die gemeinsame Grenze angebaut wird.

## 13.4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports/ Tiefgaragen mit ihren Einfahrten

**Garagen, Carports, Stellplätze**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Für eine flexible Grundstücksausnutzung ist die Errichtung von Carports mit geringerem Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen als bei Garagen möglich. Die Festsetzungen bezüglich einzuhaltender Mindestabstände von öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Verkehrssicherheit und der Sicherung des städtebaulich- gestalterischen Erscheinungsbildes des Straßenraumes und der Vorgartenbereiche der Grundstücke sowie der Durchgrünung des Quartierscharakters.

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.

Bei Hausgruppen (Reihenhäuser und Kettenhäuser) sind Garagen und Carports außerhalb des Hauptgebäudes als eingeständige Gebäude unzulässig. Die Garage ist im Hauptgebäude zu integrieren, um Garagenhöfe oder Ansammlungen von Carports zu vermeiden.

KFZ-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

Im Teilbereich A sind KFZ-Stellplätze und ihre erforderlichen baulichen Anlagen zur Erfüllung der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Im Rahmen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung sind solare Parkplatzüberdachungen bei einem Parkplatz-Neubau, ab einer KFZ-Stellplatzzahl von 35 PKW, angeordnet bei mindestens vier nebeneinanderliegenden Stellplätzen, verpflichtend. Dies gilt vorbehaltlich der Regelung, dass diese Verpflichtung auf z.B. Dachflächen von Gebäuden abgegolten werden kann. Somit sind nur diese baulichen Anlagen (solare Parkplatzüberdachungen) im Teilbereich A auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen. Sonstige baulichen Anlagen für PKW, z.B. Carports und Garagen, werden damit aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, um die Freiflächenstruktur im Gebiet zu schützen.

**Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um die Zergliederung der oberirdischen Freiflächen durch Außenwände von Tiefgaragen und der höheren Lage begrünter TG-Dächer im Vergleich zur Umgebung zu verhindern. Zur Tiefgarage gehörige Zufahrten, Rampen und Belüftungsanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Zur Sicherung des durchgrünten Quartierscharakter und des attraktiven Straßenbildes sind nur Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche (i.S.d. § 19 (4) BauNVO) einschließlich der zugehörigen Zufahrten, Rampen und Belüftungsanlagen auch ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zulässig ist nur die Ausführung, die unter Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzung, Teil B, Ziffer 10.6 so gestaltet ist, dass die Oberkante des Substrataufbaus Tiefgaragendach niveaugleich an die Oberkante des bestehenden Geländes anschließt.

**Nebenanlagen**

Zur Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils und angesichts großzügig festgesetzter überbaubarer Grundstücksflächen sind Nebenanlagen - ausgenommen Einfriedungen, erforderliche Zugänge und Zufahrten, Aufstellflächen für Fahrräder und Abfallbehälter sowie Ladestationen für die E-Mobilität - nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen, werden im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise zugelassen. Dies wird insbesondere aufgrund der sich wandelnden Situation bei der Energieversorgung der Baugebiete im Zuge des Klimawandels für erforderlich angesehen.

Wärmepumpen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zur Sicherung eines attraktiven Straßenbildes sowie des durchgrünten Quartierscharakters nicht zulässig.

### 13.5. Flächen Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

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).

### 13.6. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Um eine geregelte Entwässerung im Plangebiet sicherzustellen, wird zur Rückhaltung des anfallenden Regenwassers in Abstimmung mit dem Entwässerungskonzept *(das Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren erstellt – gemäß Ziffer 11.2 der Begründung, Siedlungsentwässerung)* festgelegt,

dass die Dächer der Hauptgebäude mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern (bis einschl. 5° Dachneigung) als Retentionsdächer mit einem maximalen Spitzenabfluss von Cs = 0,1 auszuführen sind. Dies ist in Verbindung mit den geplanten Mehrfamilienhäusern in diesen Bereichen leichter umzusetzen als in den Bereichen mit kleinteiligerer Wohnbebauung.

Darüber hinaus werden im Bereich der öffentlichen Grünflächen in Abstimmung mit dem Entwässerungskonzept *(das Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren erstellt – gemäß Ziffer 11.2, Teil E, Siedlungsentwässerung)* im Gebiet verteilt Flächen für Versickerungsmulden angelegt.

### 13.7. Öffentliche Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind von einer Überlagerung mehrerer Nutzungen geprägt. Sie sind z.B. Aufenthalts- und Bewegungsbereich, Flächen für Rad- und Fußwege, Flächen für den internen Ausgleich und ein Faktor für das Entwässerungssystem.

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

Die Festsetzung zum Baubetrieb hat zum Ziel, die Einschränkungen zum Eingriff und zur Belastung des Bodens zu minimieren.

Um Einträge von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden, ist bei der Verwendung von Materialen für Dachdeckungen und Dachinstallationen der Eintrag von Schwermetallionen über das abfließende Niederschlagswasser in den Boden zu verhindern.

Die nächtliche Beleuchtung der Straßen und Wege sowie die grundstücksbezogene Beleuchtung sollen für Insekten und Fledermäuse schonend und verträglich sein.

Die Ausführung engstrebiger Gullyroste verhindert das Hineinfallen von Amphibien und anderer bodengebundener Tierarten, sodass Tierfallen verhindert werden.

Die festgesetzten Maßnahmen für den Artenschutz sowie die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Flächen sichern die artenschutzrechtlich und umweltrechtlich notwendige Schutzkonzeption und stellen den umweltrechtlichen Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in die Schutzgüter sicher *(der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt – gemäß Ziffer 9.3, Teil E, Umweltbericht)*.

**Planinterne Maßnahmen**

*Planinterne Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der Erstellung des Umweltberichtes ergänzt.*

### 13.9. Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sichern die Umsetzung der notwendigen Schutzkonzeption.

## 13.10. Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen

Die Festsetzungen für Pflanzungen und Pflanzbindungen dienen neben der Durchgrünung des Plangebietes, der Sicherung eines attraktiven Wohnumfeldes, der Schaffung von Freiraumqualitäten auch den Belangen des Artenschutzes als interne Kompensationsmaßnahmen. Weiterhin fördern diese Festsetzungen kleinklimatische Faktoren und tragen mit deren positiven ökologischen Auswirkungen zur Klimaanpassung bei.

Die Verwendung flacher oder flachgeneigter extensiv begrünter Flachdächer und flachgeneigte Dächer einschließlich der Carport- und Garagendächer bis zu 5° Dachneigung mit einer ausreichend hohen Substratschicht ist eine notwendige Voraussetzung für die ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Regenwassers unter Berücksichtigung der aktuellen Regelwerke und der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden.

Dachflächen von Tiefgaragen sind, abgesehen von Flächen für befestigte Wegen, Terrassen, Nebenanlagen, Kiesstreifen oder technisch notwendiger Aufbauten zugunsten zusammenhängender Freiflächen intensiv zu begrünen.

Die Begrünung der Dächer ist außerdem ein wichtiger Beitrag zur internen Kompensation bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, sie wirkt sich positiv auf die klimatischen Verhältnisse im Gebiet aus und hilft bei der Gebäudekühlung. Die Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben zu Solarmodulen im Bereich der Dachflächen ist gesichert, da bei der vorgegebenen Dachform die Module ideal zur Sonne ausgerichtet werden können. Die Dachbegrünung kann auch in Kombination mit den Solarmodulen umgesetzt werden.

## 14. Örtliche Bauvorschriften

### 14.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### Dachform und Dachneigung

Die im jeweiligen Teilbereich zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind im zeichnerischen sowie im textlichen Teil festgesetzt und sichern die Umsetzung der im städtebaulichen Konzept erarbeiteten baugestalterischen Absichten. Reine Pultdächer über 5° Dachneigung sind nicht zulässig, damit keine unverhältnismäßig großen Höhenunterschiede von der frist- zur traufseitigen Außenwand entstehen.

Das gestalterische Ziel einer ruhigen Dachlandschaft stärkt den städtebaulichen Zusammenhalt im Gebiet und bildet die Basis für die gewünschte individuelle Gestaltung der Gebäude in Material, Farbigkeit, plastischer Durchbildung der Fassaden und Gestaltung der Staffelgeschosse. Im Sinne der angestrebten „ruhigen“ Dachlandschaft wurde auch festgesetzt, dass die Attika bzw. der obere Gebäudeabschluss von Hauptgebäuden gerade (0° Neigung zur Waagrechten) auszuführen ist.

Geneigte Dächer, Sattel- und Walmdächer, sind in den im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Teilbereichen mit einer Dachneigung von 25° - 45° für Hauptgebäude zulässig.

Für Dächer von Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind auch Abweichungen von den im jeweiligen Teilbereich festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Auf Ziffer 10.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen, Teil B (Dachbegrünung) und Ziffer 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen, Teil B (Retentionsdächer) wird verwiesen.

Doppelhaushälften und Hausgruppen sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen mit derselben Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und straßenseitigen Wandhöhe auszuführen. Mit dieser Festsetzung wird in Kauf genommen, dass durch die Errichtung der ersten Doppelhaushälfte Vorgaben für die zweite Hälfte gemacht werden.

#### Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Um zu vermeiden, dass technische Dachaufbauten wie Lüftungsgeräte oder Photovoltaik-Anlagen das Ortsbild negativ beeinträchtigen, müssen Dachaufbauten zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses überschreiten.

Eine Beschränkung hinsichtlich Kombination mit Gauben oder Gegengiebeln erfolgt, um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten. In Kombination mit Gauben oder Gegengiebeln sind Dacheinschnitte auf derselben Dachseite daher nicht zulässig.

**Dachdeckung / Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie**

Zur Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes der Dachdeckungen sowie in Kombination mit den aufgelegten oder aufgeständerten Solarkollektoranlagen und Photovoltaikmodulen erfolgt eine Beschränkung in der Verwendung der Dachdeckungen und der bautechnischen Ausführung dieser Module.

Mit Ausnahme von thermischen Solarkollektoranlagen und Photovoltaikmodulen sind hochglänzende, stark lichtreflektierende Materialien als Dacheindeckungen nicht zulässig. Zulässig sind als Deckungsmaterial auch Solar- und Photovoltaikmodule, die direkt als Dacheindeckung verwendet werden.

Bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung über 5° sind Solarkollektoranlagen und Photovoltaikmodule nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebenengleich zur Dachhaut zulässig.

Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind nur auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis 5° zulässig. Die äußere Kante der Anlagen muss einen Mindestabstand von mindestens der Höhe der Anlage zur Außenkante der Attika einhalten.

**Fassaden**

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

## 14.2. 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 führendem 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. Ergeben sich in der Summe der nachzuweisenden Stellplätze Bruchzahlen, sind diese aufzurunden. Gefangene Stellplätze (Stellplätze, deren Zufahrt über einen davorliegenden Stellpatz erfolgt, z. B. Stellpatz vor einer Garage) sind anrechenbar, sofern der Stellplatz, über den sie angefahren werden, zur selben Wohneinheit gehört.

### 14.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind mitbestimmend für die Außenwirkung eines Quartiers und werden insofern aus gestalterischen Gründen hinsichtlich des Anbringungsortes, ihrer Art, Größe und Umfang reglementiert. Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig, um gewerbliche Werbetafeln für externe Leistungen im Gebiet zu vermeiden und somit auf die Leistungserbringer im Gebiet selbst zu beschränken.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches unzulässig. Für ein geordnetes Erscheinungsbild sind Automaten nur am Gebäude zulässig. Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten bestimmt sind oder andere werbewirksame Einrichtungen sind nicht zulässig.

Auf den Flächen des Sondergebiets mit großflächigem Einzelhandel und des eingeschränkten Gewerbegebiets, wo sich auch gebietsbezogenen Handel, Gewerbe und Infrastruktureinrichtungen ansiedeln sollen, wird der Zulässigkeitsmaßstab für Werbeanlagen etwas großzügiger gestaltet als in den restlichen Bereichen, wo die Wohnfunktion stark im Vordergrund steht.

### 14.4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

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.

Zur Reduzierung der Versickerung und zum Schutz des Grundwassers sind im Einzelfall stark frequentierte Stellplätze, Fahrflächen und Fahrgassen in engfugigem Pflaster oder in Asphaltbauweise zu befestigen. Die Frequentierung und die daraus erforderliche Flächenbefestigung sind im Einzelfahl zu prüfen. Stark frequentierte Flächen umfassen z.B. gewerblich genutzte Fahr- und Stellflächen oder Tiefgaragenzufahrten.

Nicht bebaute oder befestigte Grundstücksflächen sind als begrünte Vegetationsfläche herzustellen und anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Kies- und Schotterflächen sowie Steinschüttungen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung und zur Freiflächenabdeckung sind untersagt, da durch diese die kleinklimatischen Faktoren und deren positiven ökologischen Auswirkungen einer begrünten Vegetationsfläche unterbinden.

### 14.5. Einfriedungen

Einfriedungen beeinflussen die Attraktivität von Straßenräumen maßgeblich. Um ein geordnetes Erscheinungsbild der privaten Grundstücke hin zu den öffentlichen Flächen sicherzustellen und die Durchgrünung im Gebiet zu fördern, werden an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen nur bestimmte Einfriedungsarten zugelassen.

Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen wird aus gestalterischen Gründen auf 1,60 m beschränkt wird. Aus gestalterischen und verkehrssicherheitstechnischen Gründen werden Einfriedungen an Eckgrundstücken und in Kreuzungsbereichen auf 0,80 m beschränkt. Die gewünschte Privatsphäre kann durch geeignete Heckenpflanzungen bzw. Gehölzpflanzungen hergestellt werden.

Damit bei Doppelhäusern, Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern im Bereich von Terrassen zwischen zwei benachbarten Einheiten die notwendige Privatheit hergestellt werden kann, sind Sichtschutzwände (Zäune, Mauern o.ä.) bis zu 2,0 m Höhe und 4,0 m Länge ab Gebäude zulässig.

## Teil F - Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB

*wird im weiteren Verfahren ergänzt.*