

# **GEMEINDE BIETIGHEIM**

**Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Langgewann IV“  
Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Fassung vom 28.03.2006

**Voegele + Gerhardt  
Freie Stadtplaner und Architekten BDA DWB SRL  
Weinbrennerstraße 13  
76135 Karlsruhe**

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410  
stadtplanung@voegele-gerhardt.de

## **Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Langgewann IV“**

### **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am 28.03.2006 rechtskräftigen Fassungen.

### **Satzungsbeschluss**

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 28.03.2006 rechtskräftigen Fassungen - hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Langgewann IV“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung und der örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.2006 maßgebend.

### **Bestandteile der Satzung**

A	Zeichnerischer Teil M. 1: 500	in der Fassung vom 28.03.2006
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 28.03.2006
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 28.03.2006

### **Anlagen**

D	Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom 28.03.2006
E	Begründung	in der Fassung vom 28.03.2006
F	Zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB	

### **Weitere Anlagen**

Umweltbericht mit Grünordnungsplan als gesonderte Broschüre

### **Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Langgewann IV“ mit den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

### **Ordnungswidrigkeiten**

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

### **Ausfertigung**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind vom Gemeinderat am 28.03.2006 als Satzung beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gemeinde Bietigheim, den 17.05.2006

.....  
Ernst Kopp  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 08.11.2005
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	am 22.12.2005
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden	gem. § 4 (1) BauGB	am 01.12.2005
Einholen der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	am 01.12.2005
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung*	gem. § 3 (2) BauGB	am 02.02.2006

## Öffentliche Auslegung

des Bebauungsplanentwurfs

mit Text und Begründung in der Fassung vom 24.01.2006

mit Umweltbericht in der Fassung vom Februar 2006

sowie mit den wesentlichen

umweltbezogene Stellungnahmen

gem. § 3 (2) BauGB

vom 10.02.2006  
bis 10.03.2006

Satzungsbeschluss Bebauungsplan

in der Fassung vom 28.03.2006

(1) BauGB

am 28.03.2006

Genehmigungsvermerk der

Verwaltungsbehörde (sofern erforderlich)

gem. § 10 (2) BauGB

am 05.07.2006

Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten\*\*

gem. § 10 (3) BauGB

am 13.07.2006

\* mit Angaben darüber, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind sowie Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

\*\* Der Plan ist mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

Gemeinde Bietigheim, den 17.05.2006

.....

Ernst Kopp

Bürgermeister

# A

## **Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans**

siehe separate Planzeichnung M.1: 500

# B

## **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

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

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

In Anwendung von § 1 (6) BauNVO sind Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 unzulässig.

In Anwendung von § 1 (6) BauNVO sind betriebsbezogene Wohnungen i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO in selbständigen Wohngebäuden unzulässig. Je Betrieb ist nur 1 betriebsbezogene Wohnung i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise dann zulässig, wenn der Grundstückseigentümer sich per Eintragung einer Baulast dazu verpflichtet, das Schutzziel gegen den Gewerbelärm von dem Einhalten der Immissionsrichtwerte vor dem geöffneten Fenster auf das Einhalten der zulässigen Innenpegel bei geschlossenem Fenster zu verlagern und passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend Ziffer 7.2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzung durchzuführen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässigen First- Trauf- und Wandhöhen sowie durch die Grundflächenzahlen gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils. Diese Festsetzungen sind jeweils Höchstwerte.

Der **Bezugspunkt** zur Ermittlung der zulässigen Trauf-, First- und Wandhöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt (Schnittpunkt Mitte der Zufahrt / Straßenachse). Bei mehreren Grundstückszufahrten ist der höchste Bezugspunkt maßgebend. *Hinweis für LRA: Die Straßenhöhen werden im Plan ergänzt ...*

**Firsthöhe** = Maß zwischen Bezugspunkt und höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

**Traufhöhe** = Maß zwischen Bezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

**Wandhöhe** = Maß zwischen Bezugspunkt und Oberkante Flachdach-Attika.

First- und Traufhöhen gelten nur für gewölbte und geneigte Dächer, nicht für Flachdächer.

Wandhöhen gelten nur für Flachdächer.

- 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
Abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Technische Versorgungseinrichtungen (z.B. Kabelschränke) dürfen ausnahmsweise auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
- 4 Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**  
Carports, Garagen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5 Leitungsschutzstreifen und Leitungsrechte (§9 (1) Nrn. 13 und 21 BauGB)**  
Innerhalb der im zeichnerischen Teil als „Leitungsschutzstreifen mit Leitungsrecht“ festgesetzten Flächen sind nur die Anlage von Erschließungsstrassen sowie die Ausweisung von Parkplätzen und Lagerflächen unter Berücksichtigung der nach DIN VDE 0210 einzuhaltenden Mindestabstände zu den Leiterseilen zulässig. Andere Nutzungen sind nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit dem Leitungsträger zulässig.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil als „Leitungsschutzstreifen mit Leitungsrecht“ festgesetzten Flächen ist ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu sichern.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend bezeichneten Flächen ist als Zuwegung zu dem vorhandenen Leitungsmast ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu sichern.

- 6 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**  
**6.1 Gebietsinterne Kompensationsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen**

#### **Verkehrsrgrün**

Die Verkehrsrgrünflächen im Bereich der Zufahrt zum Gewerbegebiet vom Ettlinger Weg sind durch die Einsaat von Landschaftsrasen zu begrünen und extensiv zu pflegen (2 x Mahd/Jahr).

#### **Straßenbeleuchtung**

Die Lichtmasten im öffentlichen Straßenraum sind mit Natriumdampflampen zu bestücken.

#### **Öffentliche Flächen für Natur und Landschaft**

Auf der im zeichnerischen Teil entsprechend bezeichneten „öffentlichen Fläche für Natur und Landschaft“ sind keine baulichen Anlagen, insbesondere auch keine Stellplätze zulässig. Diese Fläche ist zu einem Drittel der Fläche mit heimischen Gehölzen gemäß u.a. Pflanzliste zu bepflanzen. Die verbleibende „Öffentliche Fläche für Natur und Landschaft“ ist mit Landschaftsrasen anzulegen. Die Fläche ist extensiv zu unterhalten (2x Mahd/Jahr) und langfristig von jeglicher anderer Nutzung freizuhalten. Die Ausbildung von Böschungen und Mulden ist naturnah zu gestalten. Bäume 1. Ordnung sind innerhalb der Leitungszone unzulässig.

- 6.2 Gebietsinterne Kompensationsmaßnahmen auf privaten Flächen**  
**Private Pflanzflächen**

### **Pflanzflächen entlang der B36**

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten „privaten Pflanzflächen entlang der B36“ sind keine baulichen Anlagen, insbesondere auch keine Stellplätze zulässig. Die „privaten Pflanzflächen entlang der B36“ sind flächendeckend mit Landschaftsgehölzen zu bepflanzen. Zu verwendende Straucharten gemäß Pflanzliste. Die im zeichnerischen Teil auf den privaten Pflanzflächen festgesetzten Baumpflanzungen sind verbindlich. Der Standort darf in begründeten Fällen um bis zu 3.00 m verschoben werden. Es sind Bäume 1., 2. und 3. Ordnung gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### **Private Pflanzflächen entlang der Planstraße 1**

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten „privaten Pflanzflächen entlang der Planstraße 1“ sind keine baulichen Anlagen, insbesondere auch keine Stellplätze zulässig.

Die Pflanzflächen dürfen auf einer Länge von maximal 8.00 m durch befestigte Durchfahrten unterbrochen werden. Zwischen zwei Durchfahrten ist ein Abstand von mind. 25 m einzuhalten. Je Straßenseite sind maximal 2 solcher Durchfahrten zulässig.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumpflanzungen sind verbindlich. Es sind Bäume 2. und 3. Größenordnung gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der Standort darf in begründeten Fällen (Durchfahrten) verschoben werden.

Die Bäume müssen einen Mindestabstand von 5.00 m von den Leiterseilen der 220KV Leitung haben. Die Pflanzungen sind nur in enger Abstimmung mit der EnBW durchzuführen.

### **Grünflächen auf Privatgrundstücken**

Mindestens 10% der privaten Grundstücksflächen im Gewerbe- und Mischgebiet sind mit standortgerechten Strauchgehölzen zu bepflanzen (Nadelgehölze sind unzulässig). Auf diesen Pflanzflächen sind keine baulichen Anlagen, insbesondere auch keine Stellplätze zulässig. Seitliche und von der Erschließungsstraße abgewandte Grundstücksgrenzen sind beiderseits mindestens zweireihig abzupflanzen (zu verwendende Arten gemäß u.a. Pflanzliste). Je angefangenen 750 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 1. Ordnung gemäß u.a. Pflanzliste zu pflanzen. Sofern der Standort des Baumes innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung liegt, ist auf Bäume 2. Ordnung zurückzugreifen. Bei einreihig angeordneten PKW-Stellplätzen ist je 4 Stellplätze, bei doppelreihig angeordneten je 8 Stellplätze jeweils ein Baum 1. oder 2. Ordnung (innerhalb des Schutzstreifens) zu pflanzen (zu verwendende Arten gemäß u.a. Pflanzliste). Die Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze sind auf die übrigen Baumpflanzungen (1 Baum pro 750 qm) anrechenbar. Die Gehölzpflanzungen innerhalb der „privaten Pflanzflächen“ können auf die Pflanzgebote innerhalb der privaten Flächen angerechnet werden. Die o.a. Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sind allerdings verbindlich auszuführen.

### **Ausgestaltung der Dachflächen**

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind unzulässig.

**Pflanzlisten**

Auf die Verwendung von regionaltypischem herkunftsgesichertem Pflanzgut ist zu achten!

**Bäume 1. Größenordnung:**

Stieleiche	(Quercus robur)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Spitzahorn	(Acer patanoides)
Sandbirke	(Betula pendula)

Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 16-18 cm.

**Bäume 2. Größenordnung:**

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Speierling	(Sorbus domestica)

Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 16-18 cm.

**Bäume 3. Größenordnung:**

Holzbirne	(Pyrus communis)
Holzapfel	(Malus sylvestris)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Zwetschge	(Prunus domestica)

Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm.

**Straucharten:**

Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuß	(Corylus avelana)
Hundrose	(Rosa canina)
Liguster	(Ligustrum vulgäre)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)

Sträucher, 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch, mindestens 3-triebig. Es sind große zusammenhängende Gehölzflächen herzustellen (Pflanzraster ca. 100x150 cm).

**6.3 Gebietsexterne Kompensationsmaßnahmen**

Als gebietsexterne Kompensationsmaßnahme wird festgesetzt:

Pflanzung von 195 Obstbäumen in Lücken einer Streuobstwiese (ca. 10.2 ha) auf dem Flurstück Nr. 3103 im Jahr 1999 sowie extensive Pflege der Streuobstwiese (EM-Lochtle99).

**6.4 Zuordnung**

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden den durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) sowie durch die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung).

**7 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

## 7.1 Verkehrslärm

### Passiver Schallschutz innerhalb des Plangebiets– Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle 1 Lärmpegelbereiche Verkehrslärm

Lärmpegelbereich	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB)	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Beim Bau von Wohnnutzungen wird in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Einbau schallgedämmter Lüfter oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art erforderlich, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, ohne den angestrebten Innenraumpegel zu überschreiten.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

## 7.2 Gewerbelärm

### Passiver Schallschutz innerhalb des Plangebiets – Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume in Wohnungen

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.



Tabelle2 Lärmpegelbereich Gewerbelärm

Lärmpegelbereich	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB)	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]
V	45	40

Beim Bau von Wohnnutzungen wird in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Einbau schalldämmter Lüfter oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art erforderlich, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, ohne den angestrebten Innenraumpegel zu überschreiten.

# C

## Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten i.V. mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils

### 1 Dächer

Zulässig sind nur Flachdächer sowie gewölbte und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 22 Grad. Dachdeckungen und Dachinstallationen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind unzulässig.

### 2 Gestaltung unbebauter Flächen

Ebenerdige PKW-Stellplätze (mit Ausnahme der Fahrgassen), Fußwege und notbefahrbar Wege sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Rasenpflaster, offene Fugen) auszuführen.

Hofflächen und LKW-Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen.

### 3 Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2.00 m über Oberkante des geplanten Geländes entlang der Grundstücksgrenzen nicht überschreiten. Als Einfriedigungen sind nur Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen sowie Metallgitterzäune und Drahtgeflecht auf einer max. 0.20 m hohen Sockelmauer zulässig. Metallgitterzäune und Drahtgeflecht sind mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

### 4 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen

Mit Ausnahme von Fahnenstangen sind keine Werbeanlagen zulässig, welche die zulässigen Trauf- bzw. Wandhöhen der Gebäude überschreiten (Definition siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 2). Ausnahmsweise darf die Traufhöhe nur dann überschritten werden, wenn die Werbeanlage vollständig im Giebfeld eines Gebäudes angebracht wird.

## **5 Führung von Versorgungsleitungen**

Leitungen für die Telekommunikation dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Gemeinde Bietigheim entschieden wird. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

## **6 Gebäudefassaden**

Grelle Anstriche und Signal- und Leuchtfarben an den Gebäudefassaden sind unzulässig.

## **7 Umgang mit Niederschlagswasser**

### **7.1 Entwässerung**

Die Beseitigung von Oberflächenwasser hat im modifizierten Trennsystem zu erfolgen. Häusliches und betriebliches Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal und ein Pumpwerk in das bestehende Mischwassernetz der Gemeinde Bietigheim gehoben und von dort zur Kläranlage geleitet. Sämtliches auf öffentlichen und privaten Flächen anfallendes Niederschlagswasser wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal einer zentralen Regenwasserbehandlungsanlage und einer nachgeschalteten Versickerungsanlage zugeführt und von dort über die belebte Bodenzone versickert.

### **Dachflächen**

Für das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist alternativ auch eine dezentrale Versickerung auf den Grundstücken mit Notüberlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal möglich. Die Versickerungsanlagen sind nach dem Stand der Technik zu dimensionieren und herzustellen.

### **Private Grünflächen**

Private Grünflächen sind nicht gefasst zu entwässern. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist direkt vor Ort flächig zu versickern.

### **7.2 Grundwasser**

Zur Herstellung der Abdichtung von Grundwasser berührenden Bauteilen dürfen keine Stoffe verwendet werden, von denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers ausgehen kann. Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig. Bauliche Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

# **D**

## **Hinweise zum Bebauungsplan**

### **1 Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Be-

nehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

## **2 Altlasten**

Für die im Plangebiet befindlichen Flächen liegen aus der historischen Erkundung keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor. Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

## **3 Wandberankung**

Die Begrünung der Wandflächen der Gewerbebauten zu mindestens 10 % mit Kletter- und Rankpflanzen wird empfohlen.

## **4 Grundwasser**

Der Planungsbereich liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone IIIB) des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes der Rheinwald-Wasserwerke, WV. Stadt Karlsruhe (LfU-Nr.: 43).

# E

## **Begründung**

### **1 Planerfordernis**

Nachdem die vorhandenen Gewerbeflächen der Gemeinde Bietigheim stark nachgefragt werden und sich bereits weiterer Bedarf deutlich abzeichnet, hat der Gemeinderat die Erweiterung des Gewerbegebiets "Langgewann" beschlossen. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### **2 Abgrenzung des Plangebiets**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil. Das Plangebiet umfasst ca. 2.8 ha und entwickelt sich im östlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet "Langgewann II" bis zu der planfestgestellten und im Bau befindlichen Bündelungstrasse der B 36 neu / Schnellbahn. Diese Planung von der zuständigen Behörde übernommen worden. Im südlichen Anschluss wird derzeit das Gewerbegebiet „Langgewann III“ erschlossen. Die nördliche Begrenzung des Baugebiets erfolgt durch den Ettlinger Weg als Verbindung zur B 36 neu.

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

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist als Gewerbefläche in der derzeit im Verfahren befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans enthalten. Bis zur Rechtskraft der FNP- Fortschreibung ist die vorliegenden Bebauungsplanung genehmigungspflichtig.

### **4 Örtliche Gegebenheiten**

Bei den beplanten Flächen handelt es sich im wesentlichen um Wiesen- und Ackerflächen mit Streuobstbestand. Das Gelände ist topografisch nahezu eben. Im Plangebiet verläuft eine 220-KV-Leitung der EnBW.

### **5 Fachgutachten zum Bebauungsplan**

#### **5.1 Umweltbericht und Grünordnungsgutachten**

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange sind ein Umweltbericht mit Grünordnungsgutachten erstellt worden (Büro Wald + Corbe, Hügelsheim). Das Gutachten hat den erforderlichen Kompensationsbedarf ermittelt. Auf das Gutachten, welches dem Bebauungsplan als gesonderte Broschüre beigeordnet ist, wird verwiesen.

#### **5.2 Immissionsschutz**

Durch den Bebauungsplan 'Langgewann IV' wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Anlage eines Baugebietes im Osten der Ortslage Bietigheim geschaffen. Der Bebauungsplan setzt Flächen als Gewerbegebiete fest. Im Bebauungsplanverfahren wurde es erforderlich, die Planung aus schalltechnischer Sicht zu untersuchen und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen zu bewerten. Deshalb wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch das IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

**Zusammenfassung des Gutachtens:**

Im Umfeld des Plangebiets sind verschiedene, stark belastete Verkehrswege vorhanden bzw. geplant. Aus diesem Grund wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans u.a. die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens notwendig. In diesem schalltechnischen Gutachten sind die Geräuscheinwirkungen auf Grund des Verkehrslärms (Straßen- und Schienenverkehr) im Plangebiet zu ermitteln und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ vom Mai 1987 zu bewerten.

**Berechnungsergebnisse**

Am Tag wird der maßgebliche Orientierungswert von 65 dB(A) im Inneren des Plangebiets eingehalten. Entlang der Verkehrswege wird der Orientierungswert um ca. 2,5 – 5 dB(A) überschritten. Pegelbestimmend sind dabei die Geräuscheinwirkungen auf Grund der Schallabstrahlung der im Osten des Plangebiets verlaufenden Bündelungstrasse B 36 neu/DB-Neubaustrecke.

Auf Grund des in der Nacht pegelbestimmenden Schienenverkehrslärms stellen sich die Geräuscheinwirkungen in der Nacht kritischer als am Tag dar. Die Beurteilungspegel betragen im Plangebiet zwischen 54 und 65 dB(A). Der maßgebliche Orientierungswert von 55 dB(A) wird im Osten des Plangebiets um bis zu 10 dB(A) überschritten

**Schallschutzkonzept Verkehrslärm****Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen**

Für das gesamte Planungsgebiet wird in der vorliegenden Aufgabenstellung zur Bewältigung des Verkehrslärms auf den Teilflächen, auf denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, die Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, Einbau von schallgedämmten Lüftern einer fensterunabhängigen Lüftung in Aufenthaltsräumen, die in der Nacht zum Schlafen genutzt werden).

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach den Vorschriften in den Kapiteln 5.1 bis 5.4 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989. Hierin werden Aussagen zu den Lärmpegelbereichen, zu den Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen, zu den Anforderungen für Decken und Dächer und zu den Anforderungen für Lüftungseinrichtungen und/ oder Rollladenkästen getroffen, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

Dazu kommt der Einbau von Schallschutzfenstern und zusätzlich in den in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen der Einbau schallgedämmter Lüfter bzw. gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art in Frage, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

Die Berechnungen, die zu den festgesetzten Lärmpegelbereichen geführt haben, gehen vom ungünstigen Fall aus, dass auf dem jeweiligen Gelände keinerlei Bebauung vorhanden ist.

Wird der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

**Schallschutzkonzept Gewerbelärm**

Zur Vermeidung möglicher Konflikte bei einer Betriebstätigkeit auf den Flächen des vorhandenen und geplanten Gewerbegebiets wird die ausnahmsweise Zulässigkeit der Wohnnutzungen an den Eintrag einer Baulast gebunden. Mit der Baulast wird das Schutzziel gegen den Gewerbelärm von dem Einhalten der Immissionsrichtwerte vor dem geöffneten Fenster auf das Einhalten der zulässigen Innenpegel bei geschlossenem Fenster verlagert und es sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Festsetzung durchzuführen (entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile, Einbau von Lüftungseinrichtungen). Die Verlagerung des Schutzziels wird für die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung im Gewerbegebiet als zumutbar eingestuft.

Für die Qualität der passiven Schallschutzmaßnahmen gelten die Anforderungen der Tabelle 8, Zeile 5 der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom November 1989 (Lärmpegelbereich V).

## **6 Städtebauliches Konzept**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über die Verlängerung der im Gewerbegebiet Langgewann III derzeit entstehenden Strasse bis zum Ettlinger Weg. Die Planstrasse hat eine Breite von 6.50 m zuzüglich Gehweg mit 1.50 m Breite.

Im Bereich der Einmündung in den Ettlinger Weg erfolgen Eingriffe in den vorhandenen Straßenraum zur Anordnung eines Kreisverkehrs, der neben der Regelung des Verkehrs auch die mögliche Erweiterung der Erschließung nach Norden berücksichtigt.

Der Straßenstich im westlichen Bereich des Planungsgebiets entfällt als öffentliche Straßenfläche, da er seine Funktion als Anbindung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücke verloren hat. Da er nur noch für die Erschließung des Flurstücks 6268 von Bedeutung ist, ist vorgesehen, die Fläche diesem Flurstück als private Erschließungsfläche zuzuschlagen.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Die vorhandene 220 kV-Leitung erfordert die Festsetzung von Schutzstreifen und die Beschränkung der zulässigen Nutzungen im Schutzstreifenbereich.

#### **Entwässerung**

Die Beseitigung von Oberflächenwasser erfolgt im modifizierten Trennsystem. Häusliches und betriebliches Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal und ein Pumpwerk in das bestehende Mischwassernetz der Gemeinde Bietigheim gehoben und von dort zur Kläranlage geleitet. Sämtliches auf öffentlichen und privaten Flächen anfallendes Niederschlagswasser wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal einer zentralen Regenwasserbehandlungsanlage und einer nachgeschalteten Versickerungsanlage zugeführt und von dort über die belebte Bodenzone versickert. Private Grünflächen sind nicht gefasst zu entwässern. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist direkt vor Ort flächig zu versickern.

Die im Rahmen des Bebauungsplans Langgewann III vorgesehenen technischen Anlagen (Retentionsbodenfilter, Versickerungsbecken) sind ausreichend bemessen, um auch die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers des Gewerbegebiets Langgewann IV sicherzustellen. Trotzdem wird für das auf den Dachflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser auch eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück zur Wahl gestellt.

### **6.3 Grünordnung**

Gemäß gesetzlicher Grundlage ist bei der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden, sofern Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die im Grünordnungsgutachten ermittelte Eingriffs-Ausgleich-Bewertung weist Kompensationsbedarf nach.

Die Gemeinde hat die gutachterlichen Vorschläge zur Eingriffs-Ausgleichs-Regelung mit den weiteren Belangen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall sind neben den Belangen des Umweltschutzes insbesondere die Belange des § 1 (6) Nr. 8 BauGB (Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur ...) und des § 1 (6) Nr. 4 BauGB (Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung ... vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB einzustellen.

Nach Auffassung der Gemeinde ist der Eingriff zur Sicherung und Stärkung der örtlichen Gewerbefunktion unvermeidlich. Darüber hinaus kommt die Gemeinde abwägend zu dem Ergebnis, dass die im Grünordnungsgutachten vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen geeignet, angemessen und daher umzusetzen sind.

#### **6.4 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten werden aufgrund des mit diesen Nutzungen erfahrungsgemäß insbesondere in den Nachtstunden verbundenen hohen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen, welches die vorhandene Wohnnutzung entlang der Bahnhofsstrasse maßgeblich beeinträchtigen könnte.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise sichern eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke in Anlehnung und in Weiterentwicklung der angrenzenden Gewerbegebiete. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m hat zum Ziel vor dem Hintergrund der künftig problemlosen Verkehrsanbindung (B36 neu) insbesondere auch für großflächige Betriebe die Voraussetzungen für eine Ansiedlung zu schaffen.

Mit dem Ausschluss der betrieblichen Wohnnutzung in weiten Bereichen des Planungsgebietes beugt die Gemeinde einer möglichen „schleichenden“ Teilumwandlung des Gewerbegebietes zu einem „de facto – Mischgebiet“ vor. Solche Entwicklungen sind andernorts zu beobachten und sorgen dort z.T. für erhebliche Konflikte. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Wohngebäude später verkauft werden und der neue Eigentümer Schutzansprüche gegenüber der gewerblichen Nutzung geltend macht. Im vorliegenden Fall ist es erklärtes Ziel der Gemeinde, die gewerbliche Nutzung in der Gemeinde zu fördern und langfristig und möglichst konfliktarm zu sichern. Außerdem liegen aus der Planung des benachbarten Gewerbegebietes Langgewann III gutachterliche Erkenntnisse zum Immissionsschutz vor, die den Ausschluss der betrieblichen Wohnnutzung nahe legen und rechtfertigen.

Die Baugrenzen sichern die gestalterisch angemessenen Abstände zu den Erschließungsstraßen für Hauptgebäude, ebenso wie für Nebenanlagen, Carports, Garagen und Werbeanlagen.

#### **6.5 Örtliche Bauvorschriften**

##### **Dächer, Werbeanlagen, Einfriedungen, Gebäudefassaden**

Mit geeigneten Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und zur Dachneigung sowie zur Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen und Gebäudefassaden wird genügend Spielraum für eine individuelle Umsetzung eingeräumt, aber auch der erwünschte gestalterische Maßstab für das Baugebiet gesichert.

Zur Schonung des Grundwassers dürfen Metalldächer in Kupfer, Blei und Zink nur in beschichteter Form Verwendung finden.

#### **Gestaltung un bebauter Flächen**

Zur Begrenzung des Versiegelungsgrads im Baugebiet sind Stellplätze, Zufahrten und Zugängen, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist, nur mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

#### **Führung von Versorgungsleitungen**

Die Telekommunikationsleitungen können, der geltenden Rechtslage zufolge, von den Anbietern wahlweise ober- oder unterirdisch geführt werden. Nach Auffassung der Gemeinde führt die oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes des Plangebiets. Angesichts der landschaftswirksamen Ortsrandlage des Areals hält es die Gemeinde für angemessen und vertretbar, die unterirdische Verkabelung bauplanungsrechtlich festzusetzen. Ausnahmen sind nur in gegenseitiger Abstimmung zulässig.

### **7 Bodenordnung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zur Realisierung der Planung eine freiwillige Bodenordnung angestrebt.

### **8 Städtebauliche Zahlen**

Gesamtgebiet	29.038 qm	100 %
<b>darin enthalten:</b>		
Straßen- und Wegeflächen	2.465 qm	
Verkehrsgrünflächen	1.261 qm	
Öffentliche Flächen für Natur und Landschaft (Ausgleich)	2.288 qm	
<hr/>		
Nettobauland	23.024 qm	79 %
<b>davon</b>		
Private Pflanzflächen	1851 qm	



# F

## **Zusammenfassende Erklärung gemäss § 10 Abs. 4 BauGB**

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

### **1 Planerfordernis**

Nachdem die vorhandenen Gewerbeflächen der Gemeinde Bietigheim stark nachgefragt werden und sich bereits weiterer Bedarf deutlich abzeichnet, hat der Gemeinderat die Erweiterung des Gewerbegebiets "Langgewann" beschlossen. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung war die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### **2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan**

#### **Naturschutz**

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange sind ein Umweltbericht mit Grünordnungsgutachten erstellt worden (Büro Wald + Corbe, Hügelsheim). Das Gutachten hat den erforderlichen Kompensationsbedarf ermittelt. Auf das Gutachten, welches dem Bebauungsplan als gesonderte Broschüre beigeordnet ist, wird verwiesen.

Die Gemeinde hatte die gutachterlichen Vorschläge zur Eingriffs-Ausgleichs-Regelung mit den weiteren Belangen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall waren neben den Belangen des Umweltschutzes insbesondere die Belange des § 1 (6) Nr. 8 BauGB (Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur ...) und des § 1 (6) Nr. 4 BauGB (Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung ... vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB einzustellen.

Nach Auffassung der Gemeinde ist der Eingriff zur Sicherung und Stärkung der örtlichen Gewerbefunktion unvermeidlich. Darüber hinaus kam die Gemeinde abwägend zu dem Ergebnis, dass die im Gutachten vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen geeignet, angemessen und daher umzusetzen sind.

#### **Immissionsschutz**

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch das IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

#### **Zusammenfassung:**

Im Umfeld des Plangebiets sind verschiedene, stark belastete Verkehrswege vorhanden bzw. geplant. Aus diesem Grund wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans u.a. die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens notwendig. In diesem schalltechnischen Gutachten sind die Geräuscheinwirkungen auf Grund des Verkehrslärms (Straßen- und Schienenverkehr) im Plangebiet zu ermitteln und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN

18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1 “Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ vom Mai 1987 zu bewerten.

Die aus im Gutachten vorgeschlagenen Festsetzungen zum Schallschutz wurden in den Bebauungsplan übernommen.

### **3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

#### **3.1 Behördenbeteiligung**

Auf die seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen wurde eingegangen. Es handelt sich dabei im wesentlichen um technische Hinweise. Lediglich auf die Anregungen der IHK und der Handwerkskammer konnte nicht eingegangen werden.

Die IHK hatte vorgeschlagen, die dreieckige Teilfläche im Leitungsbereich nicht als Gewerbegebiet auszuweisen. Die Gemeinde sieht an dieser Stelle allerdings keine Veranlassung zur Planänderung, weil diese Flächen zwar eingeschränkt – aber gleichwohl nutzbar sind.

Die Handwerkskammer hatte angeregt, Metalldächer zuzulassen. Dies ist im Bebauungsplan auch so vorgesehen, allerdings nur dann, wenn z.B. durch geeignete Beschichtung der Eintrag von Schadstoffen in das abfließende Niederschlagswasser vermieden wird.

#### **3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit liegen keine Anregungen vor.

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

Bei dem betreffenden Areal handelt es sich um eine im Flächennutzungsplan dargestellte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Gewerbegebiets Langgewann III. Planungsalternativen sind insofern nicht gegeben.

Bietigheim, den 28.03.2006