

GEMEINDE BIETIGHEIM

Satzungen

- 1. Über den Bebauungsplan „Langgewann III / Bürkig“**
- 2. Über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Fassung vom 10.05.2005

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

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

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB	am 15.06.2004
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 (2) BauGB mit Text und Begründung	vom 28.01.2005 bis 28.02.2005
Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 (2) BauGB mit Text und Begründung	vom 22.04.2005 bis 06.05.2005
Satzungsbeschlüsse Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung vom 10.05.2005	am 10.05.2005
Inkrafttreten der Satzungen gemäß § 10 (3) BauGB	am 19.05.2005

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359) mit Wirkung vom 20.07.2004

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695).

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung und der örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.05.2005 maßgebend.

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Langgewann III / Bürkig“ 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.

Bestandteile und Anlagen der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 10.05.2005
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 10.05.2005
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 10.05.2005
D	Hinweise zum Bebauungsplan	
E	Begründung	
F	Anlagen:	
	Anlage 1:	Schalltechnisches Gutachten als separate Broschüre
	Anlage 2:	Grünordnungsgutachten als separate Broschüre

Ausfertigung

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind vom Gemeinderat am 10.05.2005 als Satzung beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses 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 03. Juni 2005

.....
Ernst Kopp
Bürgermeister

A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans
siehe separate Planzeichnung M.1: 1.000

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)

Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO bzw. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird unterteilt in die Teilbereiche GE 1 bis GE 3, das Mischgebiet in die Teilbereiche MI 1 bis MI 3.

Im Gewerbegebiet und im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten in Anwendung von § 1 (5) und (6) BauNVO unzulässig.

Im Mischgebiet sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

In den Teilbereichen GE 1 und GE 3 sind in Anwendung von § 1 (6) BauNVO betriebsbezogene Wohnungen i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Im Teilbereich GE 2 sind in Anwendung von § 1 (6) BauNVO 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 8.2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzung durchzuführen.

Im Teilbereich MI 1 sind in Anwendung von § 1 (5) BauNVO Wohngebäude unzulässig.

Im Teilbereich MI 3 sind in Anwendung von § 1 (5) BauNVO Wohngebäude zulässig, wenn die Aufenthaltsräume von Wohnungen so orientiert werden, dass sich die Fenster dieser Aufenthaltsräume ausschließlich an der Südfassade befinden.

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.

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)

Im Mischgebiet gilt die offene Bauweise.

Im Gewerbegebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt. 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Aussenwände der Hauptgebäude parallel zu den im zeichnerischen Teil festgesetzten Pfeilrichtungen zu errichten. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile.

4 Mindestgröße der Baugrundstücke im Gewerbegebiet (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Gewerbegebiet beträgt 1.500 qm. Grundstücke mit geringeren Größen bis 1.200 qm sind ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn sie im Bereich der Leitungstrasse liegen und die Mindestgröße von 1.500 qm zu einer Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

5 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.

6 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.

7 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die Grünordnung bezieht sich auf folgende Flächen:

- Private Pflanzflächen (siehe zeichnerischer Teil)
- Pflanzungen innerhalb privater Grundstücksflächen (ohne konkrete Ortsangabe)
- Baumpflanzungen im Straßenbegleitgrün (siehe zeichnerischer Teil)
- Pflanzungen innerhalb der „Fläche für Natur und Landschaft“ (siehe zeichnerischer Teil)
- Flächen zur Eingrünung (siehe zeichnerischer Teil)
- Private Grünflächen (ohne Pflanzbindungen)

7.1 Pflanzungen innerhalb der private Pflanzflächen

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

Nur die „privaten Pflanzflächen“ entlang der Planstrasse1 dürfen auf eine 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 „privaten Pflanzflächen“ sind flächendeckend mit Landschaftsgehölzen zu bepflanzen.

Zu verwendende Straucharten:

Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Haselnuß	(Corylus avelana)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundrose	(Rosa canina)	Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)	Weißdorn	(Crataegus monogyna)

Qualitäts- und Größenbindung: Sträucher, 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch, mindestens 3-triebzig. Es sind große zusammenhängende Gehölzflächen herzustellen (Pflanzraster ca. 100x150 cm). Vorhandene Gehölzstreifen sind zwingend zu erhalten und in die Neupflanzung zu integrieren. Auf die Verwendung von regionaltypischem herkunftsgesichertem Pflanzgut ist zu achten.

Die im zeichnerischen Teil auf den privaten Pflanzflächen festgesetzten Baumpflanzungen sind verbindlich. Der Standort darf in begründeten Fällen (z.B. Einfahrt) um bis zu 3.00 m verschoben werden. Es sind Bäume 1. Größenordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. 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. Sofern der Standort des Baumes innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung liegt, ist auf Bäume 2. Ordnung zurückzugreifen.

Bäume 2. Größenordnung:

Feldahorn	(Acer campestre)	Mehlbeere	(Sorbus aria)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Traubenkirsche	(Prunus padus)		

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 16-18 cm. Auf die Verwendung von regionaltypischem herkunftsgesichertem Pflanzgut ist zu achten.

Bäume 3. Größenordnung:

Holzbirne	(Pyrus communis)
Holzapfel	(Malus sylvestris)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm. Auf die Verwendung von regionaltypischem herkunftsgesichertem Pflanzgut ist zu achten.

7.2 Pflanzungen innerhalb privater Grundstücksflächen im Gewerbe- und Mischgebiet

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 entsprechend der Liste unter Ziffer 7.1).

Je angefangenen 750 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen (zu verwendende Arten entsprechend der Liste unter o.a. Ziffer 7.3). 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 entsprechend der Liste unter o.a. Ziffer 7.3). Die Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze sind auf die übrigen Baumpflanzungen (1 Baum pro 750 qm) anrechenbar.

Die Gehölzpflanzungen innerhalb der „privaten Pflanzflächen“ (Ziffer 7.1) können auf die Pflanzgebote innerhalb der privaten Flächen (Ziffer 7.2) angerechnet werden. Die o.a. Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sind allerdings verbindlich auszuführen.

7.3 Pflanzungen innerhalb der Fläche für Natur und Landschaft

Auf der im zeichnerischen Teil entsprechend bezeichneten „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 zu bepflanzen. Zu verwendende Straucharten:

Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Haselnuß	(Corylus avellana)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)	Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)	Weißdorn	(Crataegus monogyna)

Qualitäts- und Größenbindung: Sträucher, 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch, mindestens 3-triebzig. Es sind große zusammenhängende Gehölzflächen herzustellen (Pflanzraster ca. 100x150 cm). Auf die Verwendung von regionaltypischem herkunftsgesichertem Pflanzgut ist zu achten. Pro 160 qm Fläche ist ein heimischer Laubbaum 1. bis 2. Ordnung zu pflanzen. 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.

Bäume 1. Größenordnung:

Stieleiche	(Quercus robur)	Traubeneiche	(Quercus petraea)
Winterlinde		Spitzahorn	(Acer patanoides)
Vogelkirsche			

Bäume 2. Größenordnung:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)	Mehlbeere	(Sorbus aria)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Traubenkirsche	(Prunus padus)		

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 16-18 cm. Auf die Verwendung von regionaltypischem herkunftsgesichertem Pflanzgut ist zu achten.

Die verbleibende „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. Eine Nutzung der Fläche als unbefestigtes offenes Regenrückhaltebecken ist zulässig (wechselfeuchtes Biotop mit temporärem Wasseranstau). Die Ausbildung von Böschungen und Mulden ist naturnah zu gestalten.

7.4 Flächen zur Eingrünung

Die „Flächen zur Eingrünung“ sind mit einer einreihigen Strauchreihe zu bepflanzen. Diese Flächen dürfen auf eine 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.

7.5 Begrünungsplan

Im Zuge der Baueingabeplanung ist ein verbindlicher Begrünungsplan einzureichen.

7.6 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (§9 (1a) BauGB)

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).

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

8.1 Verkehrslärm

Passiver Schallschutz– Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind in den im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Lärmpegelbereichen der Teilbereiche MI 1 bis MI 3 und GE 3 die Außenbauteile 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

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989.	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w, res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]	[dB]
V	50	45	40
IV	45	40	35

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 An-

forderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

8.2 Gewerbelärm

Passiver Schallschutz– Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume in Wohnungen

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind in den im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Lärmpegelbereichen des Teilbereichs GE 2 die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen des in der Planzeichnung dargestellten 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.

Tabelle 2 Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989.	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]	[dB]
V	50	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.

C

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils

1 Dächer

1.1 Dächer im Gewerbegebiet

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

1.2 Dächer im Mischgebiet

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

Nur die Dachneigung von freistehenden Wohngebäuden darf ausnahmsweise bis 40° betragen.

2 Gestaltung unbebauter Flächen

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

Im Gewerbegebiet sind - mit Ausnahme von Fahnenstangen - 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.

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 Benehmen 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**

Es wird empfohlen, die Wandflächen der Gewerbebauten zu mindestens 10 % mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen. Geeignet ist hierfür z.B. Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*, Haftscheibenkletterer).

4 **Beleuchtung**

Lichtmasten im öffentlichen Straßenraum sollen mit Natriumdampflampen bestückt werden, zur Vermeidung von Insektenfallen für nachtaktive Insekten. Dem (etwas) höheren Preis für Natriumdampflampen steht ein geringerer Energiebedarf gegenüber, so dass längerfristig die Investition auch wirtschaftlich sinnvoll ist.

E

Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

- 1 Planerfordernis**
- 2 Abgrenzung des Plangebiets**
- 3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4 Örtliche Gegebenheiten**
- 5 Fachgutachten zum Bebauungsplan**
- 6 Städtebauliche Konzeption**
- 7 Immissionsschutz**
- 8 Städtebauliche Zahlen**
- 9 Bodenordnung**

1 Planerfordernis

Nachdem die vorhandenen Gewerbeflächen der Gemeinde Bietigheim nahezu ausgeschöpft sind, hat der Gemeinderat die Erweiterung des Gewerbegebiets "Langgewann" und die Ausweisung eines Mischgebiets im Gewann „Bürkig“ beschlossen. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss ist vor dem 20.07.2004 erfolgt und veröffentlicht worden.

2 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil. Das Plangebiet umfaßt ca. 9.2 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. Die nördliche Begrenzung des Baugebiets erfolgt durch eine Wegeverbindung, die im Zuge der planfestgestellten Maßnahme gebaut werden soll. Die südliche Abgrenzung dieser Wegeverbindung entspricht der Baugebietsgrenze. Der in der Planfeststellung dargestellte Wirtschaftsweg entlang der östlichen Gebietsgrenze befindet sich außerhalb des Baugebiets und wird voraussichtlich zur Böschungsunterhaltung der B 36 neu benötigt. Südlich der bislang einseitig bebauten Malscher Strasse wird ein zwischen 30- bis 50 m tiefer Geländestreifen einbezogen und als „Mischgebiet“ ausgewiesen.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist Bestandteil der rechtskräftigen Flächennutzungsplanung. Der Teilbereich „Langgewann“ ist im FNP als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Flächen südlich der Malscher Strasse („Bürkig“) sind mit einer Tiefe von ca. 100 m im FNP als Mischfläche dargestellt. Die Planung entspricht somit der Darstellung im Flächennutzungsplan.

4 Örtliche Gegebenheiten

Bei den beplanten Flächen handelt es sich im wesentlichen um Wiesen- und Ackerflächen mit Streuobstbestand, welche im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichs-Bewertung kartiert und bewertet werden. Das Gelände fällt topografisch leicht in östliche Richtung ab.

Im Plangebiet verläuft eine 220-KV-Leitung der EnBW.

5 Natur und Landschaft

5.1 Umweltverträglichkeit

Im vorliegenden Fall ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG erforderlich, weil die überbaubare Fläche des gesamten Städtebauprojekts den Schwellenwert von 2 ha gemäß Anlage 1 UVPG, Nr. 18.7.2 übersteigt. Allerdings liegt die überbaubare Fläche noch unter dem Wert von 10 ha, wo eine UVP verpflichtend wird. Im Umweltschutzbericht sind die Schutzgüter

1. Menschen, Tiere und Pflanzen
2. Boden, Wasser, Klima und Landschaften
3. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
4. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

anhand der Kriterien der Anlage 2 UVPG auf eine mögliche Betroffenheit zu überprüfen. Die Kriterien der Anlage 2 beziehen sich

1. auf die Merkmale des Vorhabens

2. den Standort des Vorhabens und
3. die Merkmale der möglichen Auswirkungen.

Aus den dort aufgeführten Kriterien sind die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaft sowie Pflanzen eingehend im Rahmen des Grünordnungsgutachtens auf ihre Betroffenheit untersucht worden. Auf die Inhalte des Gutachtens wird insofern verwiesen. Hinweise auf eine wesentliche Betroffenheit der Fauna haben sich nicht ergeben. Schutzgebiete oder Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen. Grenzüberschreitende Auswirkungen liegen nicht vor. Eine Betroffenheit des Schutzguts Mensch ist im Hinblick auf die örtliche Lärmsituation vermutet worden (Bündelungstrasse und bestehende Schienentrasse) und im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens eingehend untersucht worden. Die Betroffenheit wird durch geeignete und im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen im verträglichen Rahmen gehalten. Eine erhebliche Betroffenheit anderer, relevanter Faktoren ist nicht erkennbar. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

5.2 Ökologie und Ausgleich

Gemäß § 8a BNatSchG ist bei der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitpläne oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden, sofern Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 1a BauGB „Umweltschützende Belange in der Abwägung“ definiert, daß ein Eingriff gegeben ist, wenn Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen eintreten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Zur Klärung der grünordnungsrechtlichen Belange wurde eine Grünordnungsplanung mit Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung in Auftrag geben (Büro Hans-Peter Schmitt, Annweiler). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung entsprechend dem angewandten Bewertungsverfahren Kompensationsbedarf ergibt. Auf das Grünordnungsgutachten und die darin u.a. beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen wird ansonsten verwiesen.

Nach Auffassung der Gemeinde ist der Eingriff zur weiteren gewerblichen Entwicklung unvermeidlich.

Die Gemeinde hat die gutachterlichen Vorschläge zur Eingriffs-Ausgleichs-Regelung mit den weiteren Belangen des § 1 BauGB abzuwägen. Da es sich im vorliegenden Fall um gewerbliche Ansiedlungen handelt, sind neben den Belangen des Umweltschutzes insbesondere die Belange der Wirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) in Betracht zu ziehen. Im Rahmen dieses Abwägungsvorgangs kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass die gutachterlich **innerhalb** des Geltungsbereichs vorgeschlagenen Maßnahmen angesichts der Größe und landschaftsorientierten Randlage des Plangebiets angemessen und geeignet und daher umzusetzen sind. Auf die verbindliche Festsetzung einer Wandberankung wird allerdings aus Gründen der Praktikabilität verzichtet.

Außerhalb des Geltungsbereichs sind weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die sich abwägend ebenfalls im angemessenen Rahmen bewegen und für die folgendes Konzept entwickelt worden ist: Im Rahmen eines Pilotvorhabens zur naturnahen Umgestaltung ausgebauter Fließgewässer in Baden-Württemberg werden auf der Gemarkung Bietigheim im Bereich des Federbachs Maßnahmen vorgenommen. Eine Bewertung dieser wasserbaulichen Maßnahmen im Entwicklungskonzept Federbach befindet sich in der Anlage zur Begründung (Ing. Büro Wald + Corbe, Hügelsheim). Die Bewertung weist eine Gutschrift von 387.600 Punkten

für die Gemeinde Bietigheim auf. Der Kompensationsbedarf für das Plangebiet Langgewann III / Bürkig wird aus dieser Einzelmaßnahme abgebucht.

6 Städtebauliches Konzept

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über die Verlängerung der vorhandenen Mal-scher Strasse im Süden (Planstrasse 1) und die verlängerte Gewerbestraße (Planstrassen 2 und 3). Über den Anschluss an die von der neuen B 36 heraufführenden Verbindung soll erst zu einem späteren Zeitpunkt abschliessend entschieden werden. Deshalb ist im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf zunächst eine optionale Trassen freigehalten worden.

Die Planstrasse 1 hat eine Breite von 6.50 m zuzüglich Gehweg mit 1.50 m Breite. Bereichs-weise ist die Straßenbreite auf 9.00 m vergrößert worden um die Anordnung von LKW-Parkplatzflächen mit 2.50 m Breite zu ermöglichen. Die verlängerte Gewerbestraße (Planstrassen 2 und 3) hat eine Straßenbreite von 6.00 m mit einseitiger Gehwegführung.

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

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.

Beläge

Ebenerdige PKW-Stellplätze (mit Ausnahme der Fahrgassen), Fußwege und notbefahrbare Wege sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Rasenpflaster, offene Fugen) auszuführen. Dachdeckungen und Dachinstallationen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind unzulässig.

6.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung werden Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Das Mischgebiet gewährleistet den Übergang zum weiter süd-

lich geplanten Wohngebiet. Vergnügungsstätten werden im Mischgebiet aufgrund des mit diesen Nutzungen erfahrungsgemäß insbesondere in den Nachtstunden verbundenen hohen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen, welches die vorhandene Wohnnutzung entlang der Malscher Strasse und die im südlichen Anschluss an das Mischgebiet geplante Wohnnutzung maßgeblich beeinträchtigen würde.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise sichern eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke in Anlehnung und in Weiterentwicklung der angrenzend vorhandenen Gewerbegebiete. Während im Mischgebiet als Übergang zu einer später gegebenenfalls anschließenden Wohnbaufläche die offene Bauweise gilt, wird im Gewerbegebiet die abweichende Bauweise festgesetzt (Gebäudelängen über 50 m zulässig). Ziel ist, vor dem Hintergrund der künftig problemlosen Verkehrsanbindung (B36 neu) insbesondere auch für großflächige Betriebe die Voraussetzungen für eine Ansiedlung zu schaffen.

Durch die Festsetzung einer Baugrundstücks-Mindestgröße von 1.500 qm wird einer zu starken Zersplitterung der städtebaulichen Gesamteindrucks durch kleine Einzelparzellen bei entsprechender Bebauung vorgebeugt.

Zum teilweisen Ausschluss der betrieblichen Wohnnutzung im Misch- und Gewerbegebiet siehe Kapitel „Immissionsschutz“

Mit der im Teilbereich GE 2 darüber hinaus festgesetzten Begrenzung der betrieblichen Wohnnutzung (keine selbständigen „Wohngebäude“ und nur 1 betriebsbezogene Wohnung i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO je Betriebsgrundstück) beugt die Gemeinde einer möglichen „schleichenden“ Teilumwandlung des Gewerbegebiets 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.

Im Hinblick auf die Wohnruhe und zugunsten eines angemessenen Grünflächenanteils auf Privatgrundstücken verbietet sich eine unkontrollierte und weitergehende Verdichtung im Mischgebiet. Daher ist es erforderlich im Mischgebiet maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zuzulassen.

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

6.4 Örtliche Bauvorschriften

6.4.1 Dächer, Werbeanlagen, Einfriedungen, Eingrünungen

Mit geeigneten Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und zur Dachneigung sowie zur Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen sowie zur Eingrünung von Abfallsammelbehältern und Brennstofftanks 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.

6.4.2 Gestaltung unbebauter 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.

6.4.3 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 Immissionsschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohlen, Freinsheim ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Durch den Bebauungsplan 'Langgewann III / Bürkig' wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Anlage eines Baugebiets im Osten der Ortslage Bietigheim geschaffen. Der Bebauungsplan setzt Flächen als Mischgebiete sowie als Gewerbegebiete fest. Im Bebauungsplanverfahren wurde es erforderlich, folgende Aufgabenstellungen aus schalltechnischer Sicht zu untersuchen und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen zu bewerten:

- Gewerbelärm aufgrund der Schallabstrahlung von den Flächen der vorhandenen und geplanten Gewerbegebiete, Beurteilungsgrundlage: DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 vom Mai 1987,
- Verkehrsgeräusche im Plangebiet, Beurteilungsgrundlage: DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 vom Mai 1987.

Gewerbelärm

Das Ziel der Untersuchungen zum Gewerbelärm war es, ein schalltechnisches Konzept zur Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders der vorhandenen und geplanten Gewerbegebiete mit den schutzwürdigen Nutzungen in den geplanten Mischgebieten sowie zum ausnahmsweise zulässigen Wohnen in Teilbereichen des Gewerbegebiets zu erarbeiten.

Aufgrund der gewerblichen Tätigkeit im vorhandenen in dem geplanten Gewerbegebiet sowie gehen von ihm Geräuschemissionen aus, die ggf. schalltechnische Konflikte mit den schutzwürdigen Nutzungen hervorrufen können. Daher waren im Zuge des Bebauungsplans die schalltechnischen Auswirkungen aufgrund der gewerblichen Tätigkeit zu untersuchen, anhand der einschlägigen Beurteilungsgrundlagen zu bewerten und bei der städtebaulichen Planung und der erforderlichen Abwägung der unterschiedlichen Belange angemessen zu berücksichtigen.

Bei städtebaulichen Aufgabenstellungen stellt originär die DIN 18.005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987 die maßgebliche Berechnungs- und Beurteilungsgrundlage dar. Die DIN 18005 nennt für Mischgebiete hinsichtlich des einwirkenden Gewerbelärms als Orientierungswerte 60 dB(A) am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und 45 dB(A) in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr), die durch

die Summe auf den vorhandenen und geplanten gewerblichen Anlagen entstehenden Geräuscheinwirkungen an den schutzwürdigen Nutzungen nicht überschritten werden sollen.

Hinsichtlich der Geräuscheinwirkung auf Grund der Schallabstrahlung von Gewerbelärmquellen wurde von folgenden Annahmen ausgegangen:

Unabhängig von den derzeit vorhandenen oder messbaren Geräuscheinwirkungen wird ein von der Gebietsart abhängiger pauschaler flächenbezogener Ansatz gewählt. Für Gewerbegebiete nennt die DIN 18005 folgende Emissionskennwerte 60 dB(A)/m^2 tags und nachts, die in der vorliegenden Aufgabenstellung als immissionswirksame flächenbezogenen Schallleistungspegel (immissionswirksame L_w) zu verstehen sind.

Im vorhandenen Gewerbegebiet ist eine Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig. Hieraus resultiert eine Einschränkung der in der Nacht möglichen Betriebstätigkeit auf den gewerblich genutzten Grundstücken, da Wohnnutzungen auch in Gewerbegebieten in der Nacht einen um 15 dB höheren Schutzstandard genießen als am Tag. Eine im Vergleich zum Tag unverminderte Betriebstätigkeit in der Nacht ist nicht möglich. Die Einschränkungen der nächtlichen Betriebstätigkeit ergeben sich auch daher, dass in der Umgebung der vorhandenen gewerblichen Flächen Wohnnutzungen in der Ortslage Bietigheim vorhanden sind.

Für die Beurteilung nach DIN 18005 wurde die Schallabstrahlung der vorhandenen gewerblich genutzten Flächen nach Erfahrungswerten aus vergleichbaren Untersuchungen mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) in der Nacht angesetzt. Ausnahme: Auf dem Betriebsgelände der Spedition Schmitt wurde der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel auf Grund der nächtlichen Betriebstätigkeit mit 60 dB(A) in der Nacht angesetzt.

Im Mischgebiet MI1, MI2 und MI3 treten durch die Geräuscheinwirkungen auf Grund des Gewerbelärms keine Überschreitungen des Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag (6.00 – 22.00 Uhr) auf. In der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 45 dB(A) Im Mischgebiet MI2 und MI3 überschritten. Die Überschreitungen betragen bis zu 10 dB(A) in der Nacht.

Verkehrsgeräusche im Plangebiet

Bei städtebaulichen Aufgabenstellungen, wie der Aufstellung eines Bebauungsplans, ist originär die DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987 die maßgebliche Beurteilungsgrundlage. Die DIN 18005 nennt für Gewerbegebiete hinsichtlich der einwirkenden Verkehrsgeräusche als Orientierungswerte 65 dB(A) am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und 55 dB(A) in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) und für Mischgebiete hinsichtlich der einwirkenden Verkehrsgeräusche als Orientierungswerte 60 dB(A) am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und 50 dB(A) in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr).

Hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen auf Grund der Schallabstrahlung von Verkehrslärmquellen sind 2 Fälle zu unterscheiden:

- Der 'Nullfall' mit dem vorhandenen Straßennetz in der Ortslage Bietigheim und der bestehenden DB-Strecke Nr. 4020 Karlsruhe – Basel im Westen des Plangebiets, sowie der Erschließungsstraße durch das Plangebiet,

- der 'Planfall' mit dem vorhandenen Straßennetz in der Ortslage Bietigheim, der bestehenden DB-Strecke Nr. 4020 Karlsruhe – Basel, der Erschließungsstraße durch das Plangebiet, sowie der planfestgestellten, aber noch nicht realisierten Bündelungsstrasse im Osten des Plangebiets, welche die B 36 neu (Ortsumgehung Bietigheim) und die DB-Neubaustrecke 4280 Karlsruhe – Basel aufnimmt.

Die Untersuchungen zum Verkehrslärm wurden für beide Planfälle durchgeführt. Da mit einer Realisierung der Bündelungsstrasse ('Planfall') in absehbarer Zeit nicht zu rechnen ist, und damit der Status quo ('Nullfall') vorläufig erhalten bleibt, wurden die jeweils ungünstigeren Berechnungsergebnisse zur Beurteilung der Lärmsituation, bezogen auf die Teilflächen des Plangebiets herangezogen. Die Untersuchungen kommen zu folgenden Ergebnissen:

Im Mischgebiet MI1, MI2 und MI3 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und 50 dB(A) in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) durch die Geräuscheinwirkungen auf Grund des Verkehrslärms deutlich überschritten. Maßgebend für die Beurteilung der Lärmsituation ist der Nullfall. Die Überschreitungen betragen bis zu 10 dB(A) am Tag und bis zu 16,5 dB(A) in der Nacht. Im Mischgebiet MI1 wird der Pegel von 60 dB(A) in der Nacht, der als Belastungsschwelle für Gesundheitsgefährdungen gilt, um 6,5 dB(A) überschritten.

In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und 55 dB(A) in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) am Tag und in der Nacht eingehalten. Maßgebend für die Beurteilung der Lärmsituation in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 ist der Planfall.

Im Gewerbegebiet GE3 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und 55 dB(A) in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) auf Teilflächen überschritten. Maßgebend für die Beurteilung der Lärmsituation im Gewerbegebiet GE3 ist der Planfall. Die Überschreitungen betragen unmittelbar nächstgelegenen zur Bündelungsstrasse bis zu 6 dB(A) am Tag und bis zu 12 dB(A) in der Nacht. Auch hier besteht Gesundheitsgefahr durch die Überschreitung des Pegels 60 dB(A) in der Nacht.

Schallschutzkonzept Gewerbelärm

Das schalltechnische Gutachten zeigt, dass insbesondere im Mischgebiet MI3 eine Überschreitung des Orientierungswerts durch die Geräuscheinwirkungen des Gewerbelärms aus dem vorhandenen und geplanten Gewerbegebiet in der Nacht nicht ausgeschlossen werden kann. Um Konflikte zwischen der schutzwürdigen Nutzung und den nächtlichen Aktivitäten zu vermeiden, ist das Wohnen im Mischgebiet MI3 nur dann zulässig, wenn die Aufenthaltsräume von Wohnungen so orientiert werden, dass sich deren Fenster ausschließlich an der Südfassade befinden.

Um mögliche Konflikte bei einer etwaigen intensiven Betriebstätigkeit im GE1 auszuschließen, wird das ausnahmsweise zulässige Wohnen im Gewerbegebiet GE1 ausgeschlossen.

Im Gewerbegebiet GE2 sind betriebsbezogene Wohnungen ausnahmsweise zulässig. 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. Der Eintrag kann wie folgt formuliert werden:

‘Der Eigentümer einer Wohnnutzung verpflichtet sich, das Schutzziel gegen den Gewerbelärm in der Nacht von dem Einhalten des Immissionsrichtwertes vor dem geöffneten Fenster auf das Einhalten der Innenpegel in den Aufenthaltsräumen bei geschlossenem Fenster zu verlagern. Hierfür ist der Einbau passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erforderlich.

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).’

Schallschutzkonzept Verkehrslärm

Das schalltechnische Gutachten zeigt, dass im Mischgebiet MI1 und im Gewerbegebiet GE3 die Schwelle zur Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) durch den Verkehrslärm überschritten wird. Auf Grund dessen wird das Wohnen im Mischgebiet MI1 und das ausnahmsweise zulässige Wohnen im Gewerbegebiet GE3 ausgeschlossen.

In der hier vorliegenden Aufgabenstellung scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Gebiete vor den Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms aus verschiedenen Gründen aus:

Untersuchungen zur Wirksamkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen zum Schutz des Mischgebiets MI1 kamen zur Erkenntnis, dass diese Maßnahmen beispielsweise eine Höhe von mehr als 5 m und eine Länge parallel zur DB-Strecke 4020 von mehr als 500 m erreichen müssten, um die geplanten Gebäude im Mischgebiet durch aktive Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Selbst mit diesen Dimensionen ließe sich eine Unterschreitung des Orientierungswerts in der Nacht nicht erzielen. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass aktive Schallschutzmaßnahmen außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck stehen. Auf Grund der hohen Geräuscheinwirkungen in der Nacht wird im Mischgebiet MI1 die Wohnnutzung ausgeschlossen.

Statt aktiver Maßnahmen werden daher passive Schallschutzmaßnahmen an Aufenthaltsräumen auf den von Überschreitungen der Orientierungswerten betroffenen Flächen MI1, MI2, MI3 und GE3 empfohlen, d.h. Maßnahmen an den Außenbauteilen der schutzwürdigen Aufenthaltsräume.

Durch die entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die von Überschreitungen des Orientierungswerts betroffen sind, ist ein ausreichender Schallschutz zu erreichen. Durch die Bestimmung eines erforderlichen Gesamt-Bauschalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$) des Außenbauteils wird sichergestellt, dass der der Schutzwürdigkeit des Raumes entsprechende Innenraumpegel eingehalten wird. Dazu kommt insbesondere 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 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 Lüf-

tungseinrichtungen und/oder Rollladenkästen getroffen, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

Das schalltechnische Gutachten ermittelt die Lärmpegelbereiche, die für die Dimensionierung der Außenbauteile der Gebäude maßgeblich sind. Bei der Errichtung und der Änderung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs nach der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Im Bebauungsplan wird die Durchführung der passiven Schallschutzmaßnahmen in folgenden Teilbereichen festgesetzt:

- Maßnahmen an den Außenbauteilen der schutzwürdigen Aufenthaltsräume im Mischgebiet MI1, MI2 und MI3 sowie im Gewerbegebiet GE3, innerhalb der mit Planzeichen 15.6. PlanzV '90 umgrenzten Flächen.
- Maßnahmen an den Außenbauteilen der schutzwürdigen Aufenthaltsräume von Wohnungen im Gewerbegebiet GE2, innerhalb der mit Planzeichen 15.6. PlanzV '90 umgrenzten Flächen.

8 Städtebauliche Zahlen

Gesamtgebiet	92.146 qm	100 %
darin enthalten:		
Strassenflächen	4.124 qm	
Gehwegflächen	1.360 qm	
LKW-Parkierungsflächen	192 qm	
Verkehrsgrünflächen und Vorhalteflächen für künftige Straßenanschlüsse	3.362 qm	
Grabenflächen neben Planstrasse 1	1.443 qm	
Ausgleichsflächen im Plangebiet	7.805 qm	
Nettobauland	73.860 qm	80 %

9 Bodenordnung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zur Realisierung der Planung eine gesetzliche Bodenordnung vorgenommen.

F

Anlagen zum Bebauungsplan

Anlage 1: Schalltechnisches Gutachten als separate Broschüre

Anlage 2: Grünordnungsgutachten als separate Broschüre