



Gemarkung Reichenberg

**BEBAUUNGSPLAN
und örtliche Bauvorschriften
„WILHELMSHEIMER STRAßE -
2. ÄNDERUNG“**

nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster Stand 22.08.2018 bescheinigt: Bietigheim-Bissingen, den 18.08.2020

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Stadtplanung
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen

Bebauungsplanentwurf und Entwurf der örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet: Bietigheim-Bissingen, den 15.12.2020/a/eka

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen:

- Anlage 1 Lageplan mit Legende und Textteil,
- Anlage 2 Begründung, mit Anlage Lärmgutachten

LEGENDE

Nutzungsschablone (Füllschema)

Art der baulichen Nutzung	maximale Traufhöhe
maximale Grundflächenzahl	maximale Gebäudehöhe
Bauweise	



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

z.B. 0,4 maximale Grundflächenzahl

z.B. TH max. 4,5 m maximale Traufhöhe in Meter über EFH

z.B. GBH max. 8,0 maximale Gebäudehöhe in Metern über EFH

z.B. EFH max. 265,0 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m über NN



BAUWEISE

Offene Bauweise

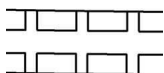
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Gr/Fr/LR

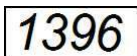
Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des hinterliegenden Grundstücks



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

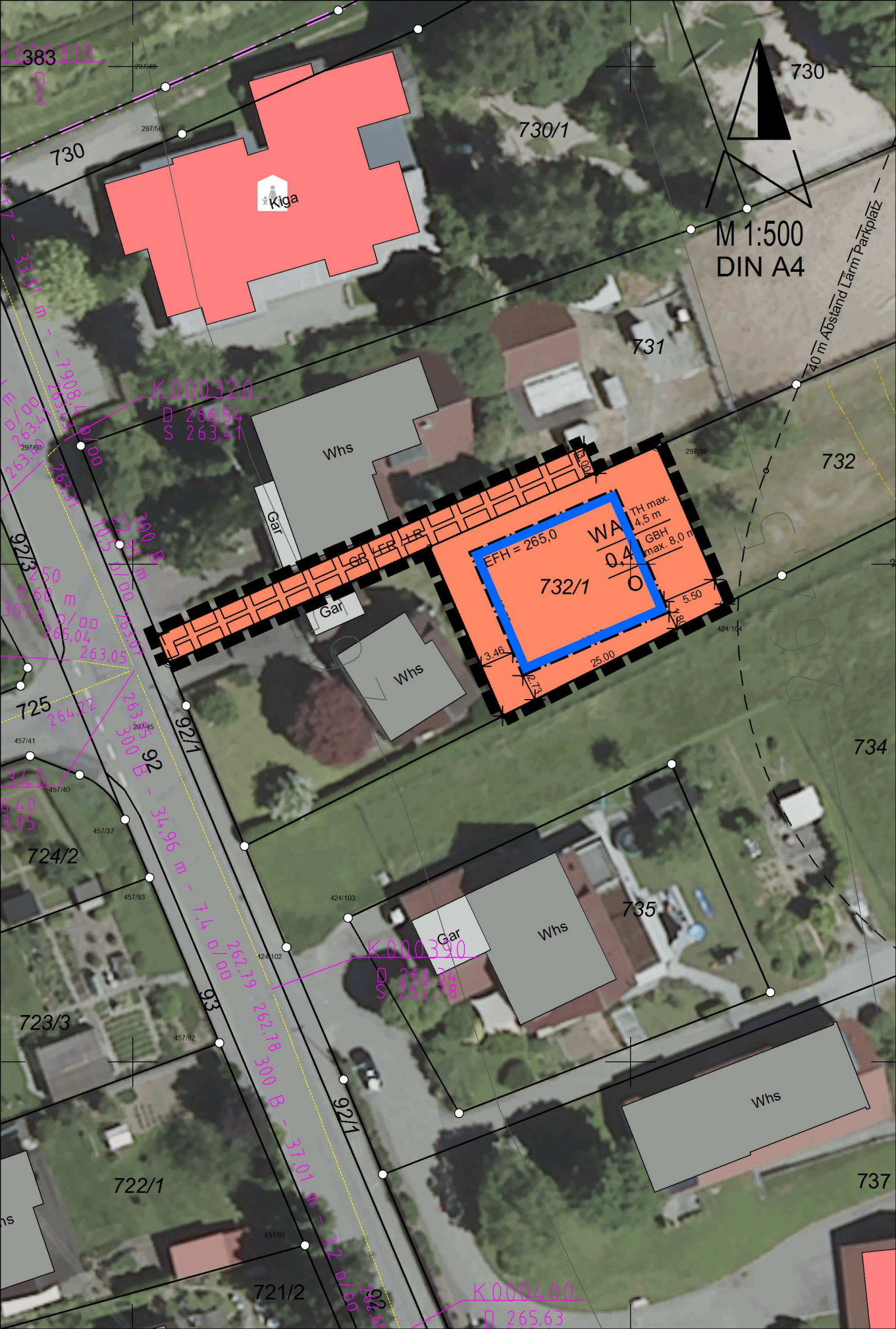


Bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt



Bestehende Flurstücksnummer

alle Höhenangaben im DHHN12



383 310

730

730/1

730

Kiga

M 1:500
DIN A4

731

K000320

D 266.54
S 263.41

Whs

732

Gar

TH max. 4.5 m
GBH max. 8.0 m
WA 0.4
732/1

Gar

Whs

725

734

724/2

735

K000390

D 266.34
S 262.78

Gar

Whs

723/3

Whs

722/1

737

721/2

K000400

D 265.63

40 m Abstand Lärm Parkplatz

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 m.W.v. 01.08.2019 (GBl. S. 313).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des Geltungsbereiches gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften), sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften, werden aufgehoben.

Das gilt insbesondere für den entsprechenden Teil des am 28.09.1957 genehmigten Bebauungsplan „Wilhelmsheimer Strasse“.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

1.1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr.1-3 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr.1 Wohngebäude,

Nr.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO:

Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr.3 Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr.4 Gartenbaubetriebe

Nr.5 Tankstellen, Stromtankstellen sind allerdings zulässig.

Die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr.1 in Verb. mit Abs. 3 BauGB - nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO nach Eintrag im Lageplan. Von der festgesetzten EFH in m über NN darf mit der tatsächlichen EFH nach oben um 1,0 m und nach unten beliebig abgewichen werden.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) dann nicht mitzurechnen, wenn Sie mit mindestens 0,5 m Substrat überdeckt und begrünt sind.

1.2.3 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO
Die Traufhöhe (TH) und die Gebäudehöhe (GBH) gilt von der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen, bei Flachdächern bis Oberkante Attika bzw. Oberkante Balkon- oder Dachterrassenbrüstung. Wände von Dachaufbauten z.B. bei Satteldächern zählen nicht zur Traufhöhe. Bei Flachdächern kann eine Überschreitung bis zur maximalen GBH zugelassen werden, wenn das Geschoss oberhalb der Traufhöhe jeweils allseits um 2,5 m von dem darunter liegenden Geschoss abgerückt ist.

1.3 BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO - nach Eintrag im Lageplan -

offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf der unüberbaubaren Fläche zulässig.

1.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

1.6 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB - nach Eintrag im Lageplan -

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des hinterliegenden Grundstücks zurverkehrlichen Erschließung und zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie den entsprechenden Kontrollschächten.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 Abs. 7 LBO

2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform:
Zulässig sind geneigte Dächer und Flachdächer, soweit sie die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen nicht überschreiten.

2.1.2 Dachdeckung:
Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten oder rotbraunen, sowie anthrazitfarbenen Farbtönen oder Dachbegrünungen zulässig. Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen sind zulässig, Schlepp- und Segmentbogengauben können auch mit Dachdeckungen in nicht reflektierenden Metallfarben zugelassen werden.

2.1.3 Dachaufbauten und -einschnitte:
Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerchgiebel sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen. Sie sind zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird, die Länge 2/3 der jeweiligen Dachseitenlänge nicht überschreitet und sie vom Rand mindestens 1,5 m abgerückt sind.

2.1.4 Fassadengestaltung:
Stark glänzende, grellfarbige, reflektierende und selbst leuchtende Materialien sind unzulässig. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig.

2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN § 74 Abs. 1 Nr. 2 und § 11 Abs. 4 LBO

Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus einsehbar sind, sind unzulässig.

2.3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.3.1 Müllbehälterstandplätze: Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.3.2 Flächen für oberirdische Stellplätze: Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluss nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand mit Fugen verlegt sowie wassergebundene Decken.

2.4 NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

2.5 STELLPLATZVERPFLICHTUNG § 74 Abs.2 Nr. 2 LBO

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

3.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs. 6 Wassergesetz der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. LKW Standflächen sind flüssigkeitsdicht auszuführen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpen oder Erdwärmeenergieanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt des Rems-Murr-Kreise zu erfragen.

3.2 WASSERGESETZ

Auf § 45 b Abs.3 WG (Ableitung von Niederschlagswasser) wird hingewiesen.

Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für den Fall, dass eine Versickerung nicht möglich ist, hat eine Regenwasserrückhaltung über ein Gründach oder über eine entsprechend bemessene Retentionszisterne zu erfolgen. Sollte zur Rückhaltung des Niederschlagswassers kein Gründach umgesetzt werden, ist für die Einleitung von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation oder in den Regenwasserkanal eine Retentionszisterne mit Überlauf in die jeweilige Kanalisation vorzusehen. Da der Niederschlagsabfluss aus dem Gebiet nicht höher sein darf, als natürlicher Weise abfließen würde, ist pro 100 m² angeschlossene Dachfläche ein Zisternenvolumen von 2 m³ und ein Drosselabfluss von 0,15 l/s umzusetzen. Diese Maßnahme hat den Hintergrund der Verringerung des Hochwasserscheitels im Gewässer, dient der hydraulischen Entlastung des Vorfluters sowie einer Verringerung der Schmutzfracht beim Entlastungsfall der Regenüberlaufbecken.

3.3 BODENSCHUTZ

Nach den Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Der Grundstückseigentümer und jeder, der Vorrichtungen auf dem Grundstück durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist verpflichtet, Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Auf die §§ 4 und 7 BBodSchG wird hingewiesen.

3.4 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt des Rems-Murr-Kreises sofort zu verständigen.

3.5 HINWEISE ZUR GESTALTUNG VON FLÄCHEN UND AUSFÜHRUNG VON EINRICHTUNGEN ZUR EINDÄMMUNG VON KRIMINALITÄT

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums ist bereit, Bauinteressenten auf dem Gebiet der Kriminalitätsvorsorge zu beraten.

Sie empfiehlt, das Wohnfeld kommunikationsfreundlich und -fördernd zu gestalten und auch Parkplätze übersichtlich anzulegen und die Sicht nicht durch überdimensionierte Bepflanzung zu verdecken. Niedrige Bepflanzung und hochstämmige Bäume sind deshalb zu bevorzugen.

Hauseingänge sollten von der Straße aus einsehbar sein. Auch hier ist eine niedere Bepflanzung und eine ausreichende Beleuchtung sinnvoll.

Anbauten, Aufbauten, Mauern, stabile Rankgerüste, Müllgefäße oder Müllcontainer können den Zugang zu Fenstern und Balkonen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss erleichtern, insbesondere dann, wenn sie nicht von der Straße oder den anderen Wohnungen aus einsehbar sind.

Es wird empfohlen, Wohngebäude mit einbruchhemmenden Fenstern und Türen nach ENV 1627 WK 2-4 auszustatten.

3.6 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Danach sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders geschützten Arten (dazu zählen auch die meisten Vogelarten) insoweit geschützt, als Eingriffe den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnten.

Das Landratsamt empfiehlt, bei Baumaßnahmen rechtzeitig durch qualifizierte Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Kontrolle von Baum- und/oder Gebäudehöhlen und -spalten auf Fledermäuse, Beachtung von Brutzeiten, die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter) durchzuführen.

Gehölzfällungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht außerhalb der Vegetationsperiode oder nach § 39 NatSchG durchzuführen. Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen ist die die Einhaltung der DIN 18920 (insbesondere ein stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge) zu beachten. Um einen dauerhaften Schutz der Gehölze und der Pflanzgebote zu gewährleisten, werden entsprechend große Baumscheiben mit Schutz vor Bodenverdichtung empfohlen.

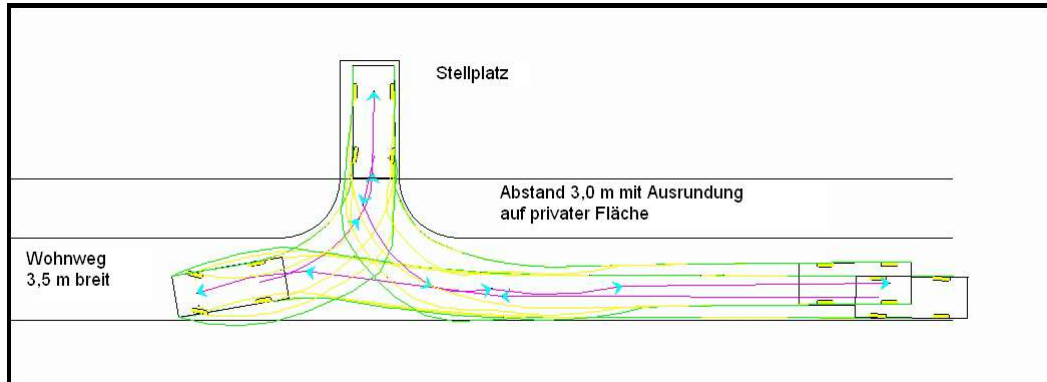
Entsprechend § 2 Abs. 1 Ziffer 8 Satz 3 NatSchG BW sind umweltverträgliche Beleuchtungen vorzusehen (LED-Lampen, nach unten gerichtete Leuchten, für Insekten ungefährliche, nicht heiß werdende Lampen und Leuchten, die Leuchtkörper dürfen nicht zu Todesfallen für Insekten werden).

Bauliche Anlagen, insbesondere Entwässerungseinrichtungen wie Kanaleinläufe, sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

Bei flächigen Glasfassaden und Fenstern werden zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel eher wahrnehmbaren Omnilux-Scheiben empfohlen.

3.7 STELLPLÄTZE GARAGEN

Nach § 4 der Garagenverordnung (Gbl. 1997 S.332, geändert 2011 S. 25) sind Stellplätze mindestens 5,0 m lang und mindestens 2,3 m breit auszubilden und bei senkrechter Zufahrt mit einer mindestens 6,5 m breiten Fahrgasse zu versehen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind größtenteils schmaler, die erforderlichen Mehrlängen sind deshalb auf der privaten Grundstücksfläche auszubilden. Dies ist auch bei der Einfriedung zu beachten.



Nach den Regelungen der Straßenverkehrsordnung besteht ein gesetzliches Halteverbot, wenn eine Restfahrbahnbreite von wenigstens 3,0 m nicht eingehalten werden kann. Dies ist bei den schmalen Verkehrsflächen bereits dann der Fall, wenn ein PKW hält. Es ist deshalb auf ausreichende Stellflächen auf den privaten Grundstücksflächen zu achten.

3.8 STRAßENBELEUCHTUNG

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

3.9 MAXIMALE HÖHEN BAULICHER ANLAGEN

Überschreitet eine bauliche Anlage die Höhe von 30 m über Grund, können Belange der Landesverteidigung betroffen sein. Es ist dann eine Genehmigung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzuholen.

3.10 VERBOT VON SCHOTTERGÄRTEN

Nach § 9 Landesbauordnung (LBO) gilt: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss** nach § 13a Abs.2, § 13 Abs.2 und § 3 Abs.2 BauGB durch Gemeinderat am
2. **Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Entwurfsauslegung** gemäß § 13a und § 3 Abs.2 BauGB im Amtsblatt am
3. **Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis Bürgerversammlung am Information der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB durch Schreiben vom Frist zur Stellungnahme bis
4. **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am

Ausgefertigt:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom zum Ausdruck kommt, überein.

Oppenweiler, den

Der Bürgermeister

5. **Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt am
6. **In Kraft getreten** am

Zur Beurkundung:
Oppenweiler, den

Der Bürgermeister