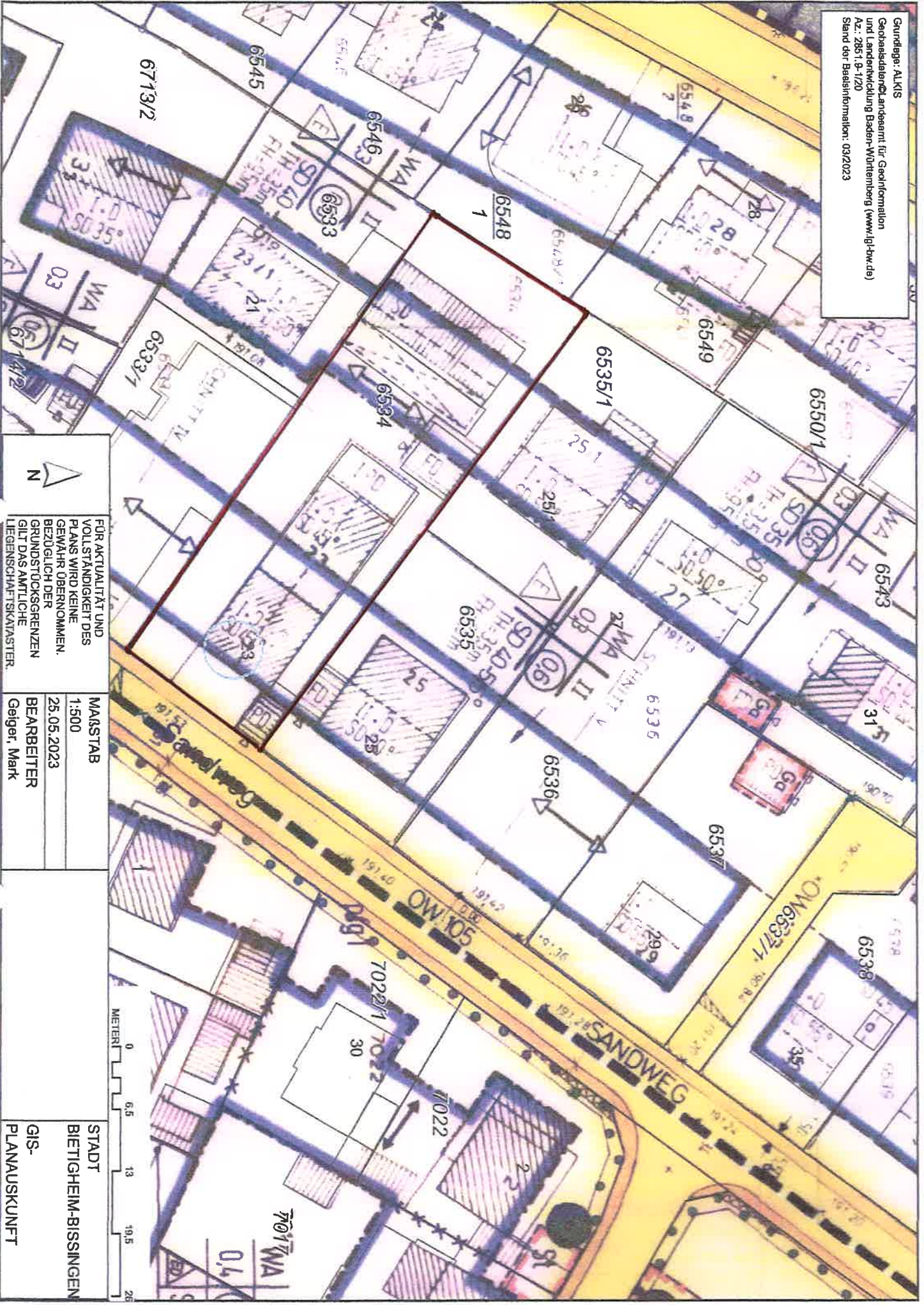


Grundlage: ALKIS
 Geodaten@Landesamt für Geoinformation
 und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lg-bw.de)
 Az.: 2851-9-120
 Stand der Basisinformation: 03/2023



FÜR AKTUALITÄT UND
 VOLLSTÄNDIGKEIT DES
 PLANS WIRD KEINE
 GEWÄHR ÜBERNOMMEN.
 BEZÜGLICH DER
 GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 GILT DAS AMTLICHE
 LIEGENSCHAFTSKATASTER.

MAßSTAB	1:500
BEARBEITER	Geiger, Mark
	25.05.2023

STADT	BIETIGHEIM-BISSINGEN
GIS-PLANAUSKUNFT	



Landkreis Ludwigsburg
Stadt Bietigheim-Bissingen
Gemarkung Bietigheim

Anl.1

MEHRFERTIGUNG BEBAUUNGSPLAN „SAND III“

Bezugspläne:

1. Stadtbauplan "Im Sand - Teil I", gen. 22.3.1937
einschließlich Ortsbausatzung
2. Stadtbauplan "Drosselweg - Siedlung Sand", gen. 25.6.1938
3. Bebauungsplan "GRONWIESENSTRASSE", gen. 11.8.1933
4. Bebauungsplan "Grünwiesenstraße und Sandweg" gen. 10.9.1931
5. Bebauungsplan "Grünwiesenstraße Parz.Nr. 6551 - 6553".
rechtskräftig seit 8.11.1962

Entwurf und Städtebauliche
Untersuchungen

Stadtplanungsamt
Bietigheim - Bissingen,
Jan. - Dez. 1984

Bestandsaufnahme und Ausarbeitung
des Bebauungsplanes (Rechtsplan)

Ing. Büro A. Rauschmaier
Bietigheim// Bissingen,
den 14.02.1985
(gez. Rauschmaier)

Anlagen

- Anlage 1 Lageplan m. Textteil u. Legende M 1 : 500
Anlage 2 Begründung zum Beb. Plan Entwurf (59(8) BBAuG)

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN "S A N D III"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 2, 9 u. 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960
in der Neufassung vom 18.8.1976 und der Änderung vom 1.1.1979.
2. §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.1.1977.
3. § 73 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württ. vom 21.11.1963
GBL S. 770.
4. Die Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d. Fassung vom 1.1.1979

B) RAUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) BBauG u. BauNVO)

1.1 BAULICHE NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

1.11 Art der baulichen Nutzung

(§§ 1 - 15 und § 1 (6) BauNVO)
jeweils nach Planeinschrieb:

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Ausnahmsweise sind zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für sportliche Zwecke
3. Ställe für Kleintierhaltung

Nebenanlagen i.S. von (§ 14 (1) BauNVO) sind, soweit Gebäude, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahmen zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

1.12 Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21a BauNVO)
jeweils nach Planeinschrieb:

Zahl der Vollgeschosse (Z) (§ 2 (5) LBO)	Grundflächenz. GRZ Höchstgrenze	Geschossflächenz. GFZ Höchstgrenze
I	0,3	0,4
II	0,3	0,6

1.13 Zahl der Vollgeschosse

(§ 18 BauNVO u. § 2 (5) LBO)
jeweils nach Planeinschrieb:

Die Gebäudehöhe (FH), wird teilweise begrenzt
i.S. von § 9 (2) BBauG, siehe Ziffer 2.2

1.2 BAUWEISE

(§ 9 (1) 2 BBauG u. § 22 BauNVO)
jeweils nach Planeinschrieb:

1.21 Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
nur Einzelhäuser zulässig.

1.22 Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

1.23 Abweichende Bauweise (a 1)
gemäß § 22 (4) BauNVO
Bereich 3 teilweise.

Zulässig sind nur Einzelhäuser: sofern Garagen erstellt werden, sind diese unter das Hauptdach des Wohngebäudes einzubeziehen. Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an einer Grundstücksgrenze mit einer Länge von max. 9,0 m und einer max. Traufhöhe von 2,6 m zulässig; sonst im Sinne der offenen Bauweise.

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (1) 2 BBauG)

Die Außenwände und Dachfirste sind parallel zu den im Plan festgesetzten Richtungspfeilen zu errichten.

1.4 STELLPLATZE, GARAGEN UND IHRE EINFAHRTEN

(§ 9 (1) 4 BBauG u. § 23 (5) BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Ausnahmsweise können einzelne Stellplätze in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn sie entsprechend Ziffer 2.3 ausgeführt werden und städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.

1.5 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE

UND IHRE NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 10 BBauG)

Die angegebenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten. Sichtbehindernd sind Hindernisse jeder Art in einer Höhe ab 0,80 m über Straßenoberkante.

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 (1) 11 BBauG)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.

1.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 (1) 25 a BBauG)

Pro Grundstück und je angefangene 350 m² ist mind. 1 Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 73 LBO i. V. mit § 9 (4) MBauG

2.1 AUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 73 (1) Nr. 1 u. Nr. 7 LBO)

2.11 Außenwandflächen sind als Putzflächen auszuführen. Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material zulässig. Stark glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.12 Dachform und Dachneigung

- Satteldach (SD): Dachflächen jeweils mit gleicher Neigung

- Flachdach (FD): mit horizontalem Gesimsabschluß bei Anbauten, Nebengebäuden

- Werden Garagen in den Abstandsflächen erstellt (§ 6 i. V. mit § 7 LBO) so sind sie mit ihren Dachflächen ebenfalls mit der festgesetzten Dachneigung zu erstellen. Ausnahmsweise können andere Dachneigungen zugelassen werden, wenn städtebaulich keine Bedenken bestehen. Dies gilt auch für freistehende Garagen und Nebengebäude.

2.13 Dachdeckung: rote bis rotbraune Ziegelddeckung

2.14 Dachaufbauten (Schleppgaube, Quergiebel) sind nur bei Dachneigungen über 40° zulässig und dürfen zus. max. 1/3 der jeweiligen Trauflänge betragen. Der Abstand zum Ortgang muß mind. 2,0 m betragen. Die Höhe der Dachgauben darf, gemessen am Schnittpunkt von der Vorderkante mit der Dachhaut, (Traufe) 1,3 m nicht überschreiten.

2.15 Dacheinschnitte bis 3,0 m Länge sind zulässig, wenn sie einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortgang haben. Ihre Länge wird auf die zulässige Länge der Dachaufbauten (Ziff. 2.14) angerechnet.

2.2 BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN

§ 73 (1) 2 LBO - Vol. hierzu Ziffer 2.11

Entlang der einzelnen Straßen sind in überwiegenen Teilen bei Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen die typischen ursprünglichen Details (z.B. Traufe, Ortgang) zu berücksichtigen. Material und Farbe sind der ursprünglichen Ausführung anzupassen. Anbauten an die bestehenden Häuser sind zulässig:

1. als Gebäude mit Flachdach (FD) mit horizontalem Gesimsabschluß in einer Höhe max. bis unter die vorhandene Traufe.
2. als Verlängerung des bestehenden Gebäudequerschnitts (niebelseitig)
3. als Gebäudeerweiterung mit einer Firsterhöhung von max. 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden First und einer max. Länge von 2/3 der Trauf-
länge unter Beibehaltung der vorhandenen Trauf-
höhen.

2.3 STELLPLATZE, ZUFahrTEN UND GARAGENVORPLATZE

(§ 73 (1) 5 LBO)

Garagen- und Stellplatzzufahrten dürfen insgesamt nicht breiter als 6,0 m sein.

Treffen an der Grundstücksgrenze Vor-, Stell-
plätze, Zufahrten oder Zuzänge zusammen, so ist
eine gemeinsame Pflanzfläche auszubilden und zu
unterhalten.

Ausnahmsweise können einzelne Besucherstellplätze
in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden,
wenn sie in die gärtnerische Gestaltung der Außen-
anlagen einbezogen werden (Spurplatten, Rasenitter-
steine, Schotterrassen) und nachbarliche sowie städte-
bauliche Belange nicht entgegenstehen.

2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

(§ 73 (1) 5 LBO)

Diese Flächen sind gärtnerisch oder als Rasenflächen anzu-
legen und zu unterhalten.

2.5 EINFRIEDIGUNGEN

(§ 73 (1) 5 LBO)

Entlang öffentlicher Wege und Straßen sind Einfriedigungen
als Hecken aus Gehölzen (Hainbuche, Liguster, Buchs usw.) bis
1,60 m Höhe über Gehwegoberkante mit einbezogenem Draht-
zaun zulässig.

2.6 GEBÄUDEHÖHE DER WOHNGEBÄUDE

(§ 73 (1) 7 LBO)

Die max. Traufhöhe (TH) der Gebäude wird entsprechend den
Einschriften im Plan begrenzt. Sie wird gemessen zwischen
dem Schnittpunkt von Außenwand mit Oberkante Dachfläche
und der im Baugenehmigungsverfahren festzulegenden Erd-
geschoss-Fußbodenhöhe (EFH).

Die max. Firsthöhe (FH) wird - soweit erforderlich -
ebenfalls begrenzt und als Höhe über der festzulegenden
EFH festgesetzt.

Sofern städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen, können aus-
nahmsweise im Bereich von max. 1/3 der Gebäuelänge die
Festsetzungen für Trauf- und Firsthöhen gerin角度 über-
schritten werden.

2.7 STOTZMAUERN, AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

(§ 73 (2) LBO i. V. mit § 52 (1) 27 u. 17 LBO)

sind genehmigungspflichtig

Fußmauern bis 0,3 m Höhe über Gehwegoberkante
sind zulässig.

3. HINWEISE

3.1 Die Außenanlagen sind im Bauantrag darzustellen und ins-
besondere vorhandene und geplante Geländehöhen, bestehende
und geplante Bäume und Gehölze, Materialien usw. anzugeben
(BauVorLVO vom 2.4.1984, Ges.B1. S. 262) i. V. mit § 11 LBO

3.2 In Teilbereichen des Bebauungsplans können etwaige Untergeschosse
nicht mit natürlichem Gefälle entwässert werden. Dies ist bei der
Planung entsprechend zu berücksichtigen. Dies gilt für die neu
geplante Bebauung im Bereich [3]. Im inneren Bereich [4] sind
Gebäude teilweise nur zur Grünwiesenstraße entwässerbar und
durch privatrechtliche Leitungsrechte abzusichern.

3.3 Zur besseren Unterscheidung werden im Bebauungsplan die einzelnen
Quartiere gekennzeichnet z.B. Bereich [3], [4]

VERFAHRENSVERMERKE









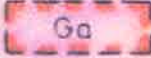


1. Aufstellungsbeschluß - § 2 Abs. 1 BBauG - am. 24.07.1984
öffentl. bekannt ge- am. 11.08.1984
macht
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung - § 2 a Abs. 2 BBauG
durchgeführt:
vom 20.08.1984 bis 31.08.1984
öffentl. bekannt ge- am. 11.08.1984
macht
- Entwurfsbeschluß § 2 a Abs. 6 BBauG am. 26.02.1985
öffentlich bekanntge- am 14.03.1985
macht
öffentlich ausgelegt
vom
auf die Dauer eines
Monats 22.03.1985-22.04.1985
- Satzungsbeschluß § 10 BBauG am. 25.06.1985
- Genehmigung § 11 BBauG und
§ 73 LBO
Erlass des Regierungs-
präsidiums Stuttgart
vom 28.08.1985
Nr. 13 - 2210 - 2.61
- Rechtsverbindlichkeit/
Bekanntmachung § 12 BBauG am. 10.09.1985

Zur Beurkundung
Bietigheim// Biss., den 17.09.1985.
-Baurechtsamt-
(gez. Wezel)

Die Mehrfertigung stimmt mit dem Originalbe-
bauungsplan überein.

Bietigheim-Bissingen, den 21.10.1985

LEGENDE ZUM BEBAUUNGSPLAN "SAND III"

	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauVO)
	<u>Zahl der Vollgeschosse (Z)</u>	(§ 18 BauVO) (§ 2 LB0)
11	- als Höchstgrenze -	
0,3	Grundflächenzahl (GRZ) (Höchstgrenze)	(§ 19 BauVO)
	Geschoßflächenzahl (GFZ)	" (§ 20 BauVO)
	<u>Bauweise</u>	(§ 22 BauVO)
	Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig	(§ 22 (2) BauVO)
	Offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	(§ 22 (2) BauVO)
D1	Abweichende Bauweise	(§ 22 (4) BauVO)
	Abgrenzung unterschiedl. Nutzungen	(§ 16 (5) BauVO)
	Baudrenze	(§ 23 (3) BauVO)
	Abgrenzung unterschiedl. Festsetzungen	
	<u>Stellung baulicher Anlagen</u>	(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)
	Finstriechung bei Satteldächern	
	Flächen für Stellplätze, Garagen u. ihre Einfahrten	(§ 9 (1) 4 BBauG) (§ 12 BauVO)
	Garagen / Stellplätze	
	<u>Verkehrsflächen</u>	(§ 7 (1) 11 BBauG)
	Die Einteilungen sind verbindl.	
	Fahrbahn	
	Geh- bzw. Fußweg	
	<u>Dachform (Wohngebäude)</u>	
SE	Satteldach	
	<u>Dachneigung (Wohngebäude)</u>	
25°	zul. Dachneigung (Altgrad)	

Gebäudehöhen

- TH Traufhöhe max. Siehe Ziff. 2.6 des Textteils
- FR Firsthöhe max.
- x 191,65 bestehende Straßenhöhen im alten System ü. NN



Querneigung Fahrbahn



Abgrenzung des räumlichen (5 9 (7) BBAuG)

Geltungsbereichs des Bebauungsplans

HÖHEN
im alten Württ.
System ü. NN