

**Landkreis Ludwigsburg
Stadt Bietigheim-Bissingen
Gemarkung Bietigheim**

**Bebauungsplan
UNTERES TOR**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DAS FÖRMLICH FESTGELEGTE SANIERUNGSGEBIET "UNTERES TOR", DAS IM NORDEN DURCH DIE HAUPTSTRASSE, IM OSTEN DURCH DIE HOLZGARTENSTRASSE, IM SÜDEN DURCH DIE METTER UND IM WESTEN DURCH DIE WESTGRENZE DES GRUNDSTÜCKS HAUPTSTRASSE 31, SOWIE DEREN VERKLÄNGERUNG BIS ZUR METTER BEGRENZT WIRD; ES SIND ENTHALTEN:

DIE GRUNDSTÜCKE HAUPTSTRASSE 15, 17 (TEILWEISE), 21, 23, 25, 27, 27/1, 29, 31 (TEILWEISE), METTERSTRASSE 4, 6, 7, 8, 8a, 9, 10, 12, DIE ORTSWEGE 1 (HAUPTSTRASSE, (TEILWEISE) (METTERSTRASSE TEILWEISE) 15, 24/2 UND DIE PARZELLEN 96/3, 96/4, 96/5, 96/7, 97, 99/1, 99/2, 99/3, 111/6, 111/7, 111/8, 111/9, 111/10, 111/13, 114, 115, 116 UND 117.

Im Geltungsbereich werden alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans aufgehoben

Dies gilt nicht für die "Örtliche Bauvorschrift über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Automaten zum Schutz der historischen Altstadt" (Altstadtsatzung) genehmigt vom Regierungspräsidium Nord-Württemberg mit Erlass vom 16. März 1971.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan gehen den Festsetzungen der Altstadtsatzung vor.

Der Lageplan (M 1 : 200) wird ergänzt durch die nachfolgend aufgeführten Anlagen, die Bestandteil dieser Satzung sind:

Abbruchplan (M 1 : 200), in dem die Gebäude und baulichen Anlagen kenntlich gemacht sind, die bei der Durchführung der Sanierung ganz beseitigt werden müssen. (§ 10 (1) StBauFG) (Anlage 1).

"Örtliche Bauvorschrift über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Automaten zum Schutz der historischen Altstadt" (Altstadtsatzung) (§ 111 (1) 1+2 und (2) 2 LBO) (Anlage 2).

An unverbindlichen Richtlinienplänen liegt bei:

Richtlinienplan für die baulichen Anlagen (M 1 : 200) (Anlage 3)

Hinweise:

Der "Rahmenplan für die Sanierung und Umstrukturierung des Altstadtbereichs" liegt bei.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968.

TEXTTEIL:

1. Besondere Bestimmungen nach dem Städtebauförderungsgesetz (§ 10 (1) StBauFG)

Sämtliche Gebäude und baulichen Anlagen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet werden bei der Durchführung der Sanierung ganz beseitigt.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG und BauNVO 1968)

2.1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) 1 a BBauG)

2.11. Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

nach Planeinschrieb:

Kerngebiet: (MK) (§ 7 BauNVO)

Das Kerngebiet wird gem. § 7 (5) BauNVO gegliedert in MK 1 und MK 2.

Im MK 1 sind sonstige Wohnungen oberhalb des II. Vollgeschosses zulässig (§ 7 (2) 7 BauNVO)

Im MK 2 sind sonstige Wohnungen zulässig, als Ausnahme gem. § 7 (3) 2 BauNVO i.V. mit § 1 (5) BauNVO).

Im MK darf der Anteil der sonstigen Wohnungen (§ 7 (2) 7 BauNVO) und der Wohnungen (§ 7 (3) 2 BauNVO) max. 40% der GFZ betragen.

Die Ausnahme § 7 (3) 1 BauNVO ist gem. § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, soweit Gebäude, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

2.12 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (§ 2 (7+8) LBO) (Z)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
III, (II + IV) als Höchstgrenze	MK 1,0	2,0
IV als Höchstgrenze	MK 1,0	2,2

Im Einzelfall kann von der Zahl der Vollgeschosse abgewichen werden, wenn die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 (5) BauNVO)

2.2. Bauweise: (§ 9 (1) 1 b BBauG und § 22 BauNVO)

nach Planeinschrieb:

g : geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO

a : abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

offene Bauweise, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne seitlichen Grenzabstand.

2.3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 b BBauG)

Firstrichtung nach Planeinschrieb zwingend. Die Gebäudeaußenwände sind parallel zu den Richtungspfeilen zu erstellen.

2.4. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 (1) 1 d BBauG)

Die im Lageplan eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe ist als Höchstwert, bezogen auf NN, festgesetzt.

2.5. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 1 e BBauG + § 12 BauNVO)

Garagen sind ausschließlich unterirdisch als Gemeinschaftsgaragen zu erstellen (§ 9 (1) 12 BBauG)

Die zulässige Geschoßfläche im Sinne von § 20 BauNVO kann bis zu 20% der festgesetzten GFZ um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21 a (5) BauNVO),

2.6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 3 BBauG)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

2.7. Geh- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 11 BBauG)

gr 1 : Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit von mindestens 2,00 m nutzbarer überdeckter Breite, einbezogen in das Gebäude oder unter Vordächern.

gr 2 : Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit von mindestens 2,00 m nutzbarer Breite.

Die Gliederung der mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen bleibt im Rahmen der sonstigen Festsetzungen mit Bauentwurf überlassen.

Die mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen längs der Hauptstraße sind mit dem gleichen Oberflächenbelag zu versehen, wie die angrenzenden Flächen der geplanten Fußgängerzone.

Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ist innerhalb der überbaubaren Fläche ausschließlich im Erdgeschoß festgelegt.

Die Mindestdurchgangshöhe für die im Lageplan mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen beträgt 2,50 m

- lr 1 : Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen für eine Abwasserleitung und Wasserleitung
- lr 2 : Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen für eine Gasleitung.
- lr 3 : Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen für eine Elektroleitung
- lr 4 : Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen für ein unterirdisches Regenklärbecken.

2.8. Bepflanzung (§ 9 (1) 15 BBauG)

- pfg 1 : Pflanzgebot für einheimische hochwachsende Laubbäume, wie Ahorn, Linde, Platane oder Eberesche.
- pfg 2 : Pflanzgebot für flächenhafte bodendeckende Anpflanzungen und Buschgruppen. Diese Pflanzflächen dürfen durch befestigte Wege und Sitzplätze unterbrochen werden.

3.0 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 111 LBO)

3.1 Aussere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG und § 111 (1) LBO)

Es gelten die Vorschriften der Altstadtsatzung

3.11 Dachform und Dachneigung

nach Planeinschrieb

Satteldach: Die Eintragungen im Lageplan beziehen sich auf die Sparrenneigung $\pm 2^\circ$.

Flachdach: Gefälloses oder bis zu 3% geneigtes Dach mit Kiese-schüttungen, begrünt oder als Terrasse. Sichtbar bleibende Pappabdeckungen sind nicht gestattet.

3.12 Trauf- und Firsthöhen nach Planeinschrieb als Höchstgrenze (§ 111 (1) 8 LBO)

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Erdgeschossfussboden und dem Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachdeckung.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen dem Erdgeschossfussboden und der Aussenkante der Dachdeckung.

3.2 Aussenantennen als Einzelantennen sind nicht zulässig.

Es muss an eine Gemeinschaftsantenne angeschlossen werden
(§ 111 (1) 3 LBO).

3.3 Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig (§ 111 (1) 4 LBO)

3.4 Die Verbrennung von festen und flüssigen Stoffen ist nicht zulässig (§ 111 (2) LBO).

Aufgestellt:

Bietigheim-Bissingen, den 5. November 1975
Stadtplanungsamt

gez. Zeller

VERFAHRENSMERKE:

Als Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBauG
ausgelegt vom 17.5.1975 auf die Dauer eines Monats
Auslegung bekannt gemacht am 10.11.1975

Als Satzung gem. § 10 BBauG
vom Gemeinderat beschlossen
am 22.12.1975

Genehmigt gem. § 11 BBauG vom Regierungspräsidium Stuttgart
mit Erlass vom 30.12.1975 / 8.1.1976

Öffentlich ausgelegt gem. § 12 BBauG
ab 27.1.1976

Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht
am 27.1.1976

In Kraft getreten am 27.1.1976

Bietigheim-Bissingen, den 27.1.1976
Bürgermeisteramt
gez. i. A. Wetzel

UNTERES TOR	
BEBAUUNGSPLAN	Planbereich: 1:11
	Maßstab: 1: 200
gezeichnet: von Wer. am 5. 11. 1975	geändert: von am
Stadtplanungsamt Bietigheim-Bissingen	Datum: 5.11.1975