

Kreis Ludwigsburg
Stadt Bietigheim-Bissingen
Gemarkung Metterzimmern

Anl. 1

Original-

BEBAUUNGSPLAN

" HINTER DER KELTER 1. ÄNDERUNG "

Bebauungsplan ausgearbeitet :

Bietigheim / Biss., den 29.11.1984
ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER



Anlagen

Anlage 1 Lageplan m. Textteil u. Legende

TEXT TEIL

zum Bebauungsplan "HINTER DER KELTER - 1. ÄNDERUNG"

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 6.7.1979.
2. §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977.
3. § 73 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württ. vom 28.11.1983
GBL S. 770.
4. Die Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. Fassung vom 30.7.1981.

B) RÄUMLICHER 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 BauNVO)

jeweils nach Planeinschrieb :

- a) Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)
- b) Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Reinen Wohngebieten nicht, im Allgemeinen Wohngebiet nur in den überbaubaren Flächen bis zu 15 m² Grundfläche zugelassen.

1.12 Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21 BauNVO)

jeweils nach Planeinschrieb :

Zahl der Vollgeschosse (Z) (§ 2 (5) LBO)	Grundflächenz. (GRZ) Höchstgrenze	Geschoßflächenz. (GFZ) Höchstgrenze
I Gartenhofhäuser	0,5	0,5
II Gartenhofhäuser	0,4	0,6
I + ID	0,4	0,7
II freistehende Gebäude mit Satteldach u. Reihenhäuser		
IV - V Gebäudegruppen	0,3	1,0

1.13 Zahl der Vollgeschosse

(§ 18 BauNVO u. § 2 (5) LBO)

jeweils nach Planeinschrieb :

Ausnahme : Die Zahl der Vollgeschosse kann i. S. des § 17 (5) BauNVO bis zu 1 Vollgeschosß erhöht werden, wenn die zul. GFZ nicht überschritten wird und städtebauliche und nachbarliche Belange nicht entgegenstehen.

1.2 BAUWEISE

(§ 9 (1) 2 BBauG u. § 22 BauNVO)

jeweils nach Planeinschrieb :

1.21 Offene Bauweise

(§ 22 (2) BauNVO)

- a) Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- b) Nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig



1.22 Besondere Bauweisen

(§ 22 (4) BauNVO)

- a) Gartenhofhäuser i. S. des § 17 (2) BauNVO (ghh)
Die Gebäude können auf den im Plan eingetragenen Grundstücksseiten ohne eigenen Grenzabstand errichtet werden.
- b) Gebäudegruppen (gg) ohne Längenbeschränkung, sonst i. S. der offenen Bauweise.

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (1) 2 BBauG)

- a) Die Gebäudeaußenwände sind parallel zu den Richtungspfeilen zu erstellen.
- b) Firstrichtungen bei Satteldächern wie im Plan eingetragen.

1.4 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (2) BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen dürfen die im Mittel gemessene festgelegte Geländeoberfläche nicht mehr als 30 cm überschreiten.

1.5 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND IHRE EINFARTEN

(§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)

- 1.51 Auf Grundstücken mit eingetragenen Garagenflächen sind die Garagen auf diesen Flächen anzulegen.
- 1.52 Auf Grundstücken ohne besondere Ausweisung von Garagen - flächen sind die Garagen nur in den überbaubaren Grundstücks - flächen zugelassen. Ausnahmen können im Einzelfall zu - gelassen werden, wenn die örtlichen Verhältnisse dazu zwingen und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

1.6 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE

(§ 9 (1) Nr. 10 BBauG)

Die angegebenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Be- bauung, Bepflanzung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten. Sichtbehindernd sind Hindernisse jeder Art in einer Höhe ab 0,80 m über Straßenoberkante der Kreisstraße, dies gilt auch für ab - gestellte Fahrzeuge.

1.7 ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Grundstückszufahrten von der Kleinsachsenheimer Straße (K 1635) sind zwischen der Einmündung der Beethovenstraße und der Orts- durchfahrtsgrenze nicht zulässig.

1.8 FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN

(§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)

- Transformatorstation -

1.9 GRÜNFLÄCHE (Kinderspielplatz)

(§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 73 (1) Nr. 1 u. Nr. 7 LBO)

2.11 Dachform und Dachneigung (Wohngebäude)

(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

- nach Eintrag im Lageplan -

2.12 Dachdeckung

(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Satteldächer sind mit dunklem Material zu decken.

2.13 Dachaufbauten

(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

sind zugelassen bei Dächern mit einer Neigung von über 40° , und zwar bis zur Hälfte der Gebäudelänge; ihre Höhe von Dachanschnitt bis Oberkante Gesims darf 1,30 m nicht überschreiten. Die Dachaufbauten müssen von jeder Giebelseite mind. 2 m Abstand haben. Die Dachgesime der Dachaufbauten dürfen nicht mehr als 10 cm ausladen.

2.14 Innenliegende Dachbalkone

(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

sind zugelassen bei Dächern bis 40° Dachneigung. Ihre Länge darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie müssen von jeder Giebelseite mind. 2 m Abstand haben. Die Brüstung der Dachbalkone muss mind. 1 m Höhe haben und darf nicht über die Oberkante der Dachlatte des Hauptdaches hinausragen. Die Traufhöhe des Dacheinschnittes darf nicht mehr als 2,30 m von der Oberkante Fertigfußboden im Dachgeschoß betragen.

2.15 Kniestöcke

(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

sind nur zulässig bei baulichen Anlagen mit 1 Vollgeschoß und Dachneigung über 40° . Sie dürfen nicht mehr als 50 cm hoch sein, gemessen von Fertigfußboden des Dachgeschosses bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachlatte.

2.16 Gebäudehöhen der Wohngebäude (Höchstgrenze)

(§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

Die Gebäudehöhe darf einschließlich Untergeschossen bei Grundstücken mit starker Hanglage für die Nord- (= Berg -) und die Süd- (= Tal -) seite die im Plan eingetragenen Höhen nicht überschreiten. Sie wird gerechnet von der im Mittel gemessenen festgelegten Geländehöhe auf der jeweiligen Gebäudekante bis Oberkante Dachgesims.

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND EINFRIEDIGUNGEN

(§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

2.21 Vorgärten sind als Ziergärten zu gestalten. Sie dürfen zum öffentlichen Verkehrsraum hin nicht eingefriedigt werden.

2.22 Einfriedigungen und Stützmauern sind abweichend von § 52 (1) 27 und 28 LBO in jedem Fall genehmigungspflichtig (§ 73 (2) 1 LBO) Sie sind straßenabschnittsweise einheitlich auszuführen.

2.23 Sichtschutzwände sind bei den Gartenhofhäusern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis 1,80 m Höhe zulässig, gemessen vom höheren Gelände.

2.3 VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 73 (1) Nr. 4 LBO)

Die der Versorgung dienenden neuen Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.4 AUSSENANTENNEN

(§ 73 (1) Nr. 3 LBO)

Aussenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage gewährleistet ist.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|--|--|-------------------------|
| 1. <u>Aufstellungsbeschuß</u> | - § 2 Abs.1 BBauG -
öffentl. bekannt gemacht | am 11.12.84
am |
| 2. <u>Frühzeitige Bürgerbeteiligung</u> | - § 2 a Abs.2 BBauG
durchgeführt:
vom bis
öffentl. bekannt gemacht | am |
| 3. <u>Beteiligung der Träger
öffentl. Belange</u> | gem. § 2 (5) BBauG | am |
| 4. <u>Auslegungsbeschluss</u> | gem. § 2 a (6) BBauG
durch GR | am 11.12.84 |
| 5. <u>Öffentliche Bekanntmachung
der Entwurfsauslegung</u> | gem. § 2 a (6) BBauG öffentl.
bekannt gemacht
Auslegung vom 28.12.84
bis 31.1.85 u. Benachr.
der Träger öffentl. Belange
von der Auslegung. | am 20.12.84 |
| 6. <u>Satzungsbeschluss</u> | gem. § 10 BBauG | am 31.5.85 |
| 7. <u>Genehmigung</u> | gem. § 11 BBauG durch
Erlaß des Regierungs-
präsidiums Stuttgart
vom 27.6.85 | am 31.5.85 |
| 8. <u>Bekanntmachung der Genehmig.</u> | gem. § 12 BBauG | am 1.7.85 |
| 9. <u>Bekanntmachung / Rechts -
verbindlichkeit</u> | - § 12 BBauG - | am 1.7.85 |

Zur Beurkundung

Bietigheim / Biss., den 1.7.85

- Baurechtsamt -

