Planber. 12.1-12.4,13.36

Landkreis Ludwigsburg

Stadt Bietigheim-Bissingen

Gemarkung Bissingen

Bebauungsplan Gottlob-Grotz-Trasse

Mehrfertigung

Der Geltungsbereich (Teil 1 - 3) umfaßt folgende Flurstücke bzw. Teile von Flurstücken:

1664, 1696/1, 1702 - 1712, 1723 - 1727, 1763, 1763/1, 1763/2, 1765 - 1772, 2674 (L 1110), 2674/10, 2674/13 - 2674/15, 2871 - 2878/1, 2884 - 2885, 2889 - 2890/2, 2895 - 2898/1, 2897/3, 2905, 2905/2 (Schillerstraße), 2937/2, 2943/1, 2952, 2952/1 - 2952/4, 2954 - 2955, 3070 (Gerokstraße), 3079/2 - 3079/3, 3080, 3080/1 - 3080/3, 3080/7 - 3080/10, 3081/1, 3093 (Gottlob-Grotz-Straße) 3107, 3652 (K 1678), 3837, 3970 - 3971, 4031/3, 4079, 4098 (Enz), 4100, 4106 - 4108, 4116, 4116/1, 4121, 4126, 4128 (K 1636), 4140, 4675 (Arnold-Jäger-Straße), 4676 - 4681, 4683, 4688.

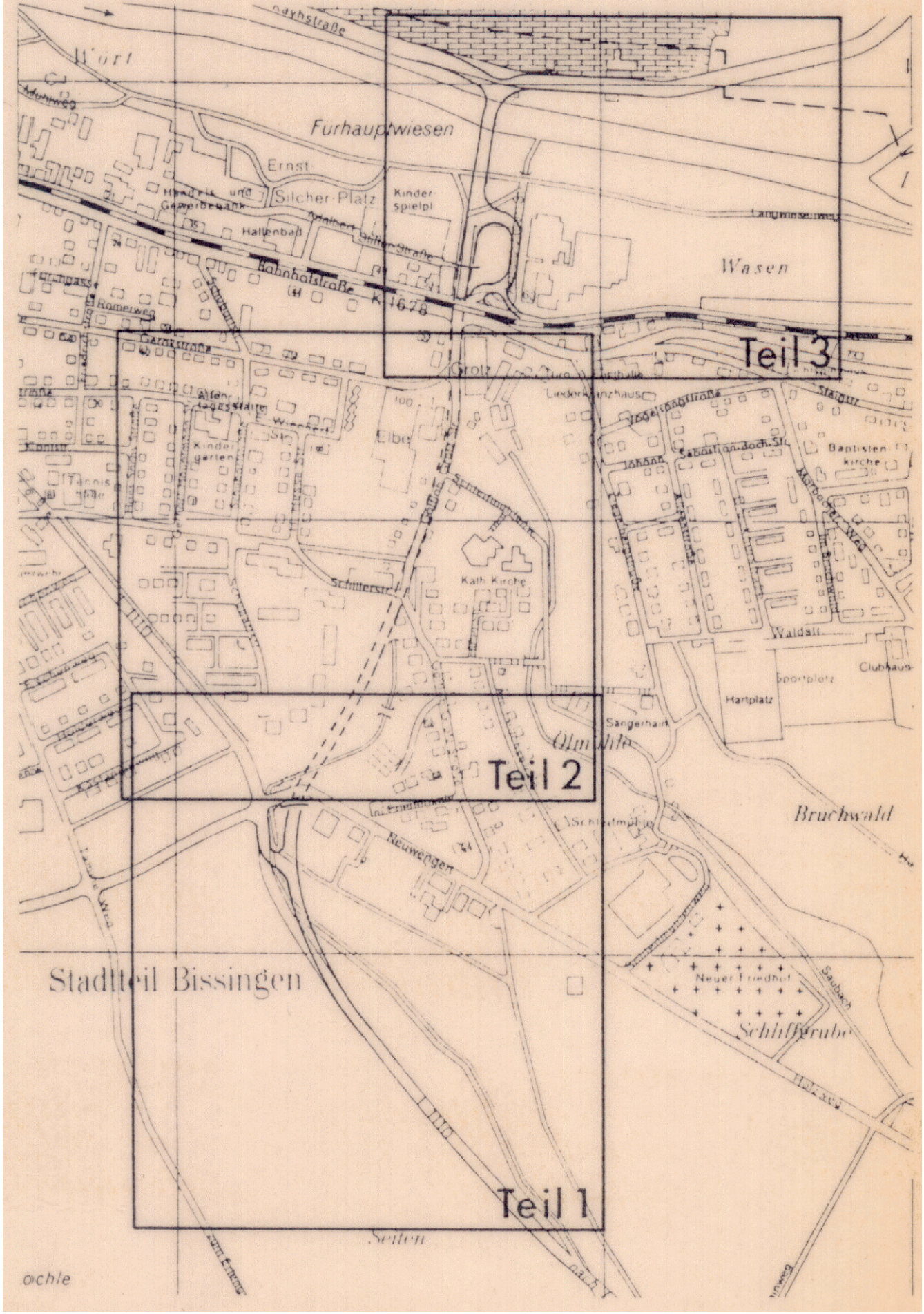
Im Geltungsbereich werden alle bisherigen Vorschriften mit Inkrafttreten des Bebauungsplans aufgehoben:

Lageplan: Maßstab 1:500, Stand Mai '94, Höhen im neuen System

Anlagen:
- Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 (8) BauGB
- Straßenentwurfsplanung mit Längenschnitten (Höhenangaben) des Ingenieurbüros Bärnatzky + Anders, Bruchsal vom 24.05.94
- Grünordnungsplan des Büros Geiger, Stuttgart vom 15.07.94

Für die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 27.1.1990 (BGBl. I. S. 133), außerdem die Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg vom 28.11.83 (GBL. S. 770, ber. GBL. 1984 S. 519), zuletzt geändert am 1.4.1985 (GBl. S. 51) und die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Übersichtsplan



T E X T T E I L :

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (1) BauGB, BauNVO

1.01 Bauliche Nutzung
§ 9 (1) BauGB

1.011 Art der baulichen Nutzung
§§ 1 - 15 BauNVO
§ 1 (6) BauNVO

jeweils nach Planeinschrieb:
Allgemeines Wohngebiet (WA)
§ 4 BauNVO

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Mischgebiet (Mi)
§ 6 BauNVO

Zulässig sind die Anlagen nach § 6 (2) 1 - 5 BauNVO.
Die Ausnahmen nach § 6 (3) sind nicht zulässig
(§ 1 (5) BauNVO).

Gewerbegebiet (GEe)
§ 8 BauNVO
Zulässig sind nur nicht wesentlich störende Betriebe i.S. des § 1 (4 + 5) BauNVO)
Die Ausnahmen nach § 8 (3) Ziff. 3 sind nicht zulässig
(§ 1 (5) BauNVO)

1.012 Maß der baulichen Nutzung
§§ 16 - 21 a BauNVO

nach Planeinschrieb als Höchstgrenze

Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO u. § 2 LBO.

1.02 Bauweise
§ 9 (1) 2 BauGB
§§ 2 und 23 BauNVO

jeweils nach Planeinschrieb:

1.021 offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO

1.03 Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 (1) 2 BauGB

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

1.04 Flächen für Garagen und Stellplätze
§ 9 (1) 4 BauGB i.V. mit
§§ 12, 19 und 21 a BauNVO

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

Ausnahmsweise sind einzelne Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie in die gärtnerische Gestaltung mit einbezogen werden und gestalterische städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

Tiefgaragen sind allgemein zulässig, wenn sie erdüberdeckt und begrünt sind.

Die Flächen für private Parkplätze bzw. Stellplätze sind aus Gründen des Schutzes der natürlichen Umwelt wasserdurchlässig und teilbegrünt auszuführen. Das Verhältnis von offener Fläche zu Traggerüst soll 50/50 betragen (geeignete Materialien sind Schotterrasen, Rasengitterplatten, Natursteinpflaster mit Rasenfugen und dgl.).

1.05	Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB	Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt als Richtlinie. Hinweis: Zur Herstellung des Straßentunnels, des Straßenkörpers und der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen muß teilweise in private Grundstücke eingegriffen werden. Nach den Bauarbeiten werden die betroffenen Grundstücke wieder in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt. Die Fußwegeflächen sind mit wasserdurchlässigen (versickerungsfähigen) Belägen zu versehen. Für Randeinfassungen der öffentlichen Verkehrsflächen sind evtl. erforderliche unterirdische Stützbauwerke (b = 30 cm, t = ca. 35 cm) zu dulden. Die im Lageplan eingetragenen Höhenangaben bzw. die als Anlage beigefügten Höhenplanungen sind Richtwerte, die bei der Durchführung der Straßenbaumaßnahme sich geringfügig ändern können.
1.06	Grünflächen/Verkehrsflächen § 9 (1) 15 BauGB	Die im Plan ausgewiesenen Verkehrsgrün- und Grünflächen bestehend aus Rasen, Wiesen und Gehölzstreifen beinhalten die notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich des Straßenkörpers. Die Grünflächen (Modellierungsflächen) dienen zur Freiraumgestaltung und zur Integration der technischen Bauwerke in das Orts- und Landschaftsbild.
1.07	Pflanzgebote § 9 (1) 25 a BauGB	Die im Plan gekennzeichneten Standorte bzw. Flächen sind mit heimischen Gehölzen wie z.B. Eiche, Linde, Ahorn, Hainbuche, Esche, Vogelkirsche, Weidenarten, Schwarzerle, Liguster zu bepflanzen. Strauchpflanzungen wie z.B. bodendeckende Rosen, Berberitzen, Felsenmispeln, Japanische Quitten, sollen standortgerechten, sommergrünen Charakter aufweisen.
1.08	Pflanzbindung § 9 (1) 25 b BauGB	Die Erhaltung von Gehölzstreifen standort- und bereichstypischer Ausbildung mit Bäumen, Sträuchern und krautigen Bodendecker sind ihrer natürlichen Eigenart entsprechend zu erhalten. Die im Plan ausgewiesenen Einzelbäume sind zu erhalten und zu schützen. Sichernde Pflegemaßnahmen sind zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 73 LBO i.V. mit § 73 (6) LBO und
§ 9 (4) BauGB

2.01 Äußere Gestaltung der Baulichen Anlagen
§ 73 (1) 1 LBO

2.011 Außenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen auszuführen.

2.012 Dachform und Dachneigung

Die Dächer (Dachflächen jeweils mit gleicher Neigung) sind als Satteldächer auszuführen.
Ausnahmsweise sind untergeordnete Bauteile mit Flachdach zulässig.
Im Mischgebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet sind Ausnahmen für Hallenkonstruktionen und insbesondere für Betriebseinrichtungen zulässig, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen (Gestaltung des Straßenbildes).

Garagen sind mit der gleichen Dachneigung wie die Hauptgebäude auszuführen.

Garagen mit Flachdach sind extensiv zu bepflanzen.

2.013 Satteldächer sind mit roten bis rotbraunen Ziegeln zu decken.

2.014 Dacheinschnitte sind zulässig, wenn gestalterisch keine Bedenken bestehen und sie wie folgt ausgeführt werden:

Sie müssen von den Giebelseiten einen Abstand von mind. 2,5 m haben und dürfen max. 1/4 der Gebäudelänge betragen.

Ihre Brüstung von mind. 1,0 m Höhe darf nicht über die Oberfläche des Daches hinausragen. Die Traufhöhe darf nicht mehr als 2,3 m ab Oberkante Fertigfußboden im Dachgeschoß betragen.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN/HINWEISE
§ 9 (1) 6 BauGB

3.01 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Besigheim

- Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) zu verfahren bzw. die Untere Wasserbehörde zu informieren.

- Für eine Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

- Alle Verkehrsflächen sind flüssigkeitsdicht herzustellen. Die anfallenden Abwässer sind über dichte Rohrleitungen abzuführen.

- Bei gering belasteten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Grünflächen sind so zu gestalten, daß dort anfallendes Regenwasser zumindest teilweise versickern kann (siehe Erlaß des Regierungspräsidiums Stuttgart Az: 54-8951.13/5 und 30.3.1988).

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teil 1 bis 3) liegt in der Zone III A des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes "Bietigheim". Die entsprechenden Festsetzungen im Entwurf der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

- Sollten bei der Erschließung bzw. beim Bau von Gebäuden Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Ludwigsburg und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Besigheim sofort zu verständigen.

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist auf den von den Baumaßnahmen betroffenen Flächen vor Beginn der Bauarbeiten abzuschieben und bis zu einer späteren Verwendung in Mieten zwischenzulagern. Darüber hinaus anfallender, steinfreier, kultivierbarer Bodenaushub ist innerhalb der Baumaßnahme für Rekultivierungszwecke zu verwerten. Aushub aus dem Bereich der Enzaue darf wegen möglicher Schadstoffkontamination allenfalls innerhalb der Aue verwendet werden.

- Boden/Gesteinsaushub, der beim Bau des geplanten Tunnels anfällt, ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen. Bei entsprechender Qualifizierung ist das Material einer Wiederverwertung zuzuführen. Boden/Gesteinsabbau unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat auszubauen und spezifisch zu verwerten.

- Nach Abschluß der Tunnelbauarbeiten ist im Bereich zwischen Schillerstraße und der Straße Neuwengert eine insgesamt mind. 2 m mächtige, gut durchwurzelbare Rekultivierungsschicht aufzubringen. Verwendet werden darf nur steinfreier, kultivierbarer Bodenaushub. In den obersten 30 cm der Rekultivierungsschicht ist humoser Oberboden aufzubringen. Der Einbau der Rekultivierungsschicht hat so zu erfolgen, daß Bodenbelastungen auszuschließen sind.

- Der Baubetrieb ist so zu organisiseren, daß Bodenbelastungen auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Nach Abschluß der Bauarbeiten sind die Baustraßen und Baustelleneinrichtungen rückzubauen und wieder tiefgründig aufzulockern.

3.02 Es wird auf die Verordnung zum Schutz von Baumbeständen auf dem Gebiet der Stadt Bietigheim-Bissingen vom 1.8.1988 hingewiesen (BaumSchVO).

3.03 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege

Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden (§ 20 Denkmalschutzgesetz) hinzuweisen.

Aufgestellt:
Bietigheim-Bissingen, 23.06.94
- Stadtplanungsamt -
III-61/53-12.1 - 12.5 wi-wö

gez
- S c h e r z e r -

V E R F A H R E N S V E R M E R K E :

Aufstellungsbeschluß	§ 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt- gemacht	am 22.06.1993 21.08.1993
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	§ 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt- gemacht durchgeführt: vom 23.08.1993 bis 03.09.1993	am 21.08.1993
Entwurfsbeschluß	§ 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt- gemacht öffentlich ausgelegt vom 16.01.1995 bis 16.02.1995	am 28.06.1994 5.01.1995
Satzungsbeschluß	§ 10 BauGB	am 25.04.1995
Anzeige	§ 11 BauGB und § 73 LBO Erlaß des Regierungs- präsidiums Stuttgart vom 18.09.1995 Az. 22-251-2210-12.1-12.5	
Bekanntmachung/in Kraft getreten	§ 12 BauGB	am 6.10.1995

Bietigheim-Bissingen, den 9.10.1995
- Baurechtsamt -

gez.

- W e z e l -

Die Mehrfertigung stimmt mit dem Originalbebauungsplan überein.
Bietigheim-Bissingen, den

- Baurechtsamt -