

S a t z u n g

Über die Änderung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet "Langgewann"

Nach § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl I. S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06. Juli 1979 (BGBl I S. 949), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 577) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Gemeindeordnung vom 17. Dezember 1984 (GBl. S. 675) hat der Gemeinderat der Gemeinde Bietigheim am 22. Oktober 1985 die Änderung des Bebauungsplans, der am 20. Oktober 1972 in Kraft getreten ist, als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplans sind:

1. Der Straßen- und Baulinienplan
2. Die Bebauungsvorschriften

§ 2

Inhalt der Änderung

Der Straßen- und Baulinienplan und die Bebauungsvorschriften nach § 1 werden nach Maßgabe der Begründung vom 12.06.1985 ersetzt durch den Straßen- und Baulinienplan und die Bebauungsvorschriften nach § 3.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht nunmehr aus

1. Straßen- und Baulinienplan vom 30.10.1985
2. Bebauungsvorschriften vom 30.10.1985

Beigefügt sind die Begründungen vom 27.09.1971 und 12.06.1985.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 der Landesbauordnung handelt, wer den aufgrund von § 73 Landesbauordnung ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ordstüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Bietigheim, 11. November 1985


(Schäfer)
Bürgermeister



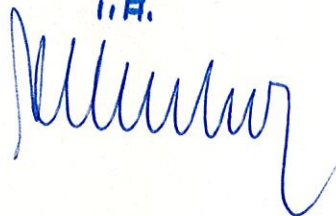
S.1+2

GENEHMIGT gem. § 11 BBauG i.V.m.
§ 4 (1) der 2. DVO.

Rastatt, den 29. JAN. 1986



Landratsamt Rastatt
i. A.



Gemeinde Bietigheim
Bebauungsplan "Langgewann"

Textteil zum Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen:

- §§ 1, 2, und 8 - 10 Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256) und des Gesetzes vom 06. Juli 1979 (BGBl I S. 949)
- Baunutzungsverordnung (BauNVo) i.d.F. vom 28. November 1983 (GBI. S. 770)

In Ergänzung des Straßen- und Baulinienplans wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.1. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVo.
 - 1.1.2. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVo sind zulässig.
 - 1.1.3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVo werden als Ausnahme zugelassen.
 - 1.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) = 0,7
 - 1.2.2. Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,6
 - 1.2.3. Zahl der Vollgeschosse = 2 als Höchstgrenze
 - 1.3. Bauweise
 - 1.3.1. Als Bauweise wird abweichende Bauweise festgesetzt mit folgender Maßgabe: offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge nur für gewerbliche Gebäude.
 - 1.4. Überbaubare Grundstücksfläche
 - 1.4.1. Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgen durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
 - 1.4.2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVo nicht zulässig, außer Pkw-Abstellplätze, belegt mit Rasengittersteinen.
 - 1.4.3. Bauliche Anlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVo sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Wohngebäude

2.1.1. Gebäudehöhe

Die Höhe der Gebäude -gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut- darf folgende Maße nicht überschreiten:

Gebäude bis zwei Vollgeschosse 6,3 m

Die Sockelhöhe der Wohngebäude darf nicht mehr als 0,9 m von hinterer Gehwegkante, in der Mitte des Gebäudes gemessen, betragen.

2.1.2. Dachformen

Zulässig sind Walm- und Satteldächer

2.1.3. Die Dachneigung der Wohngebäude bis zwei Vollgeschosse beträgt 32 bis 40 Grad.

2.1.4. Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch nicht in Kombination miteinander.

Dachgauben sind nur mit folgenden Einschränkungen zulässig:

a) Ungegliederte Gauben dürfen die Länge von $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

b) Die Anordnung der ungegliederten Gauben darf nicht in den äußeren Fünfteln der Trauflänge erfolgen.

c) Der Abstand vom Einschnitt der Gaubenfläche bei SchlepPGAuben in das Hauptdach bis zum Gebäudefirst muß -gemessen entlang der Dachfläche- mindestens 1m betragen.

d) Die Vorderansicht der Gaube muß zu mindestens 50 % aus Fensterfläche bestehen.

2.2. Gewerbliche Gebäude (Werkstätten, Fabrikhallen u.ä.)

2.2.1. Die Höhe der Gebäude -gemessen von der Gehweghinterkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut- darf maximal 9,0 m betragen.

3. Einfriedigungen

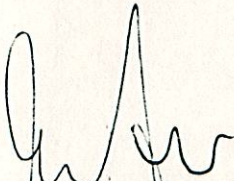
3.1. Offene Einfriedigungen der Grundstücke sind entsprechend den betrieblichen Erfordernissen zulässig. Die Höhe der Einfriedigung darf das Maß von 2,0 m nicht überschreiten.

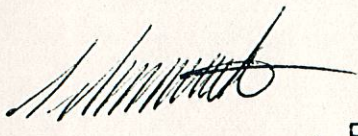
4. Gestaltung der Grundstücke und Freiflächen

4.1. Der Grundstücksbereich zwischen Straße und Baugrenze ist - ausgenommen im Zufahrtsbereich- als Grünfläche anzulegen und mit Bäumen oder Sträuchern aufzulockern. Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist zumindest ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Bietigheim, 30. Okt. 1985

Bietigheim, 30. Okt. 1985


(S c h ä f e r), Bürgermeister


(S c h m i t t), Planer

1. Änderung des Bebauungsplans
"Langgewann"

Begründung zum Bebauungsplan

1. Die Stichstraße - Punkt G bis H- des Straßen und Baulinienplans wird um ca. 20 m nach Norden verschoben. Diese Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um ihn den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.
2. Die Baugrenzen im noch nicht verbauten Teilstück werden von 5,0 m auf 4,0 m geändert, bezogen auf die Straßenabstände. Die im Osten des Bebauungsplans vorgesehene Baugrenze von 20,0 m wird ebenfalls auf 4,0 m geändert, da die ursprünglich vorgesehene Straße im dortigen Bereich nicht gebaut werden wird. Somit können die Grundstücke besser genutzt werden.
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nach der bisherigen Satzung nicht möglich. Zur besseren Ausnutzung der Wohnflächen und vor allem, um den hauptsächlichsten Gestaltungsmerkmalen der heutigen Architektur Einzugin die Baugestaltung dieses Baugebiets zu geben, wird in der Satzung festgesetzt, daß Dachaufbauten sowohl bei eingeschossigen als auch bei zweigeschossigen Gebäuden möglich sind.
4. Wegen der Zulässigkeit der Dachaufbauten wird bei den 1-2 geschossigen Wohngebäuden die Dachneigung auf 32 bis 40 Grad verändert.
5. Die Gebäudehöhe bei Wohngebäuden wird wie folgt neu festgesetzt:
Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen: 6,3 m
Dies soll deshalb erfolgen, weil die bisherigen Festsetzungen z.B. den Einbau einer Fußbodenheizung fast nicht ermöglichten.
6. Die Bebauungsvorschriften werden aufgrund dieser vorgenannten Änderungen neu gefaßt.

Bietigheim, 12. Juni 1985

Bietigheim, 12. Juni 1985


(S c h ä f e r)

Bürgermeister


(S c h m i t t)

Planer