

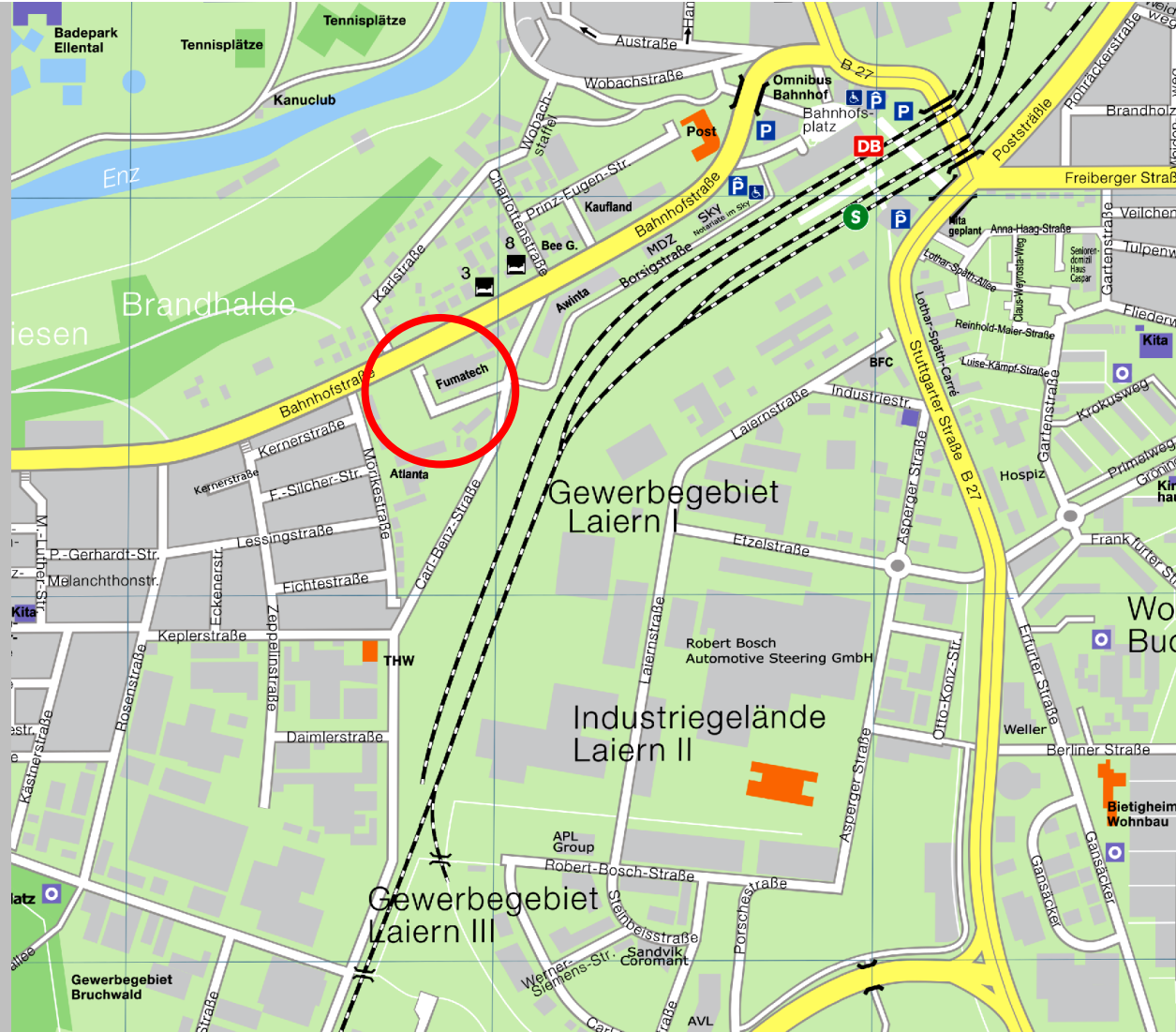


# STADT BIETIGHEIM-BISSINGEN

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan

**BAHNHOF-/  
CARL-BENZ-STRASSE  
- 1. ÄNDERUNG**

Bürgerinformation  
29.04.2024



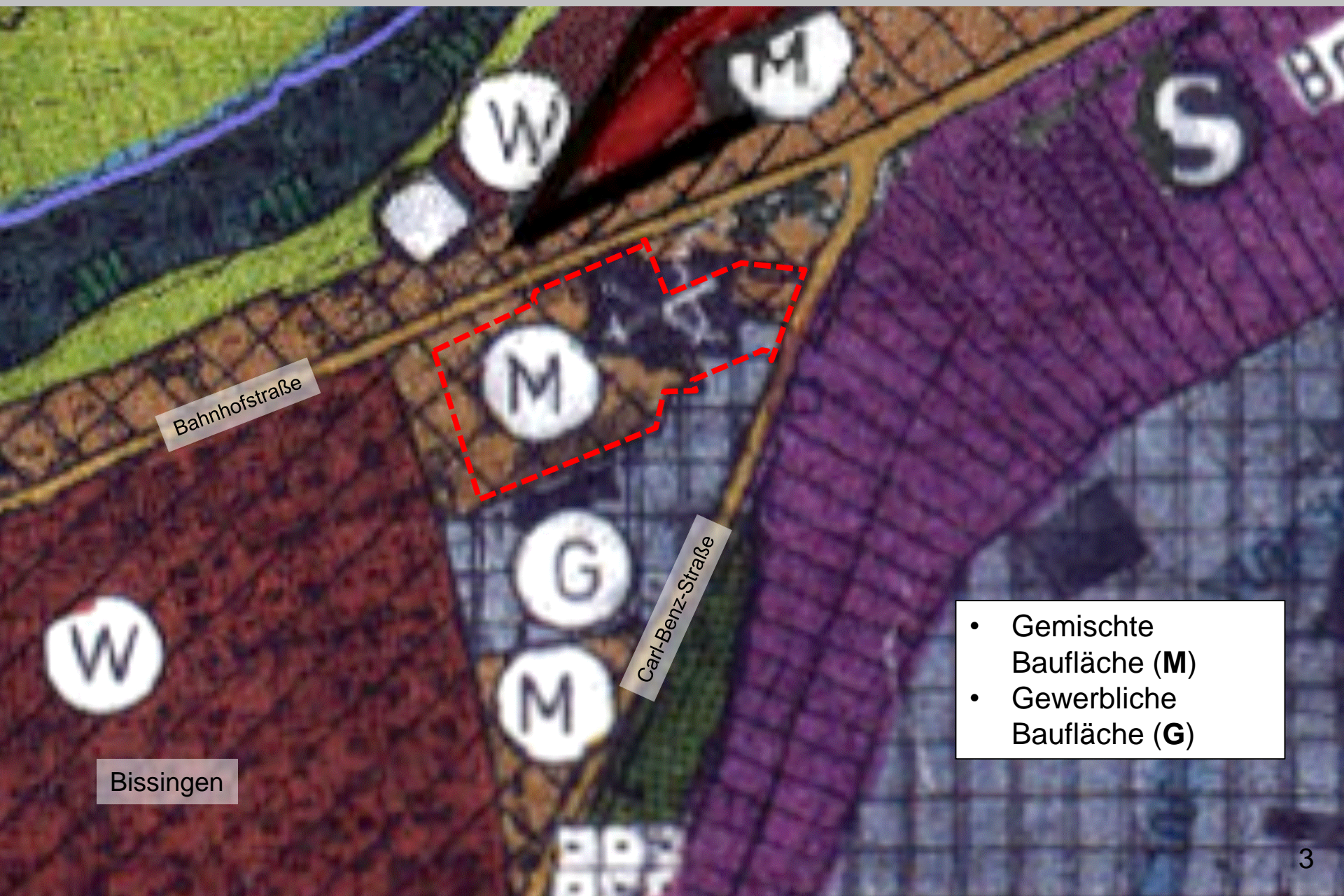


# Luftbild (2023)





# Flächennutzungsplan



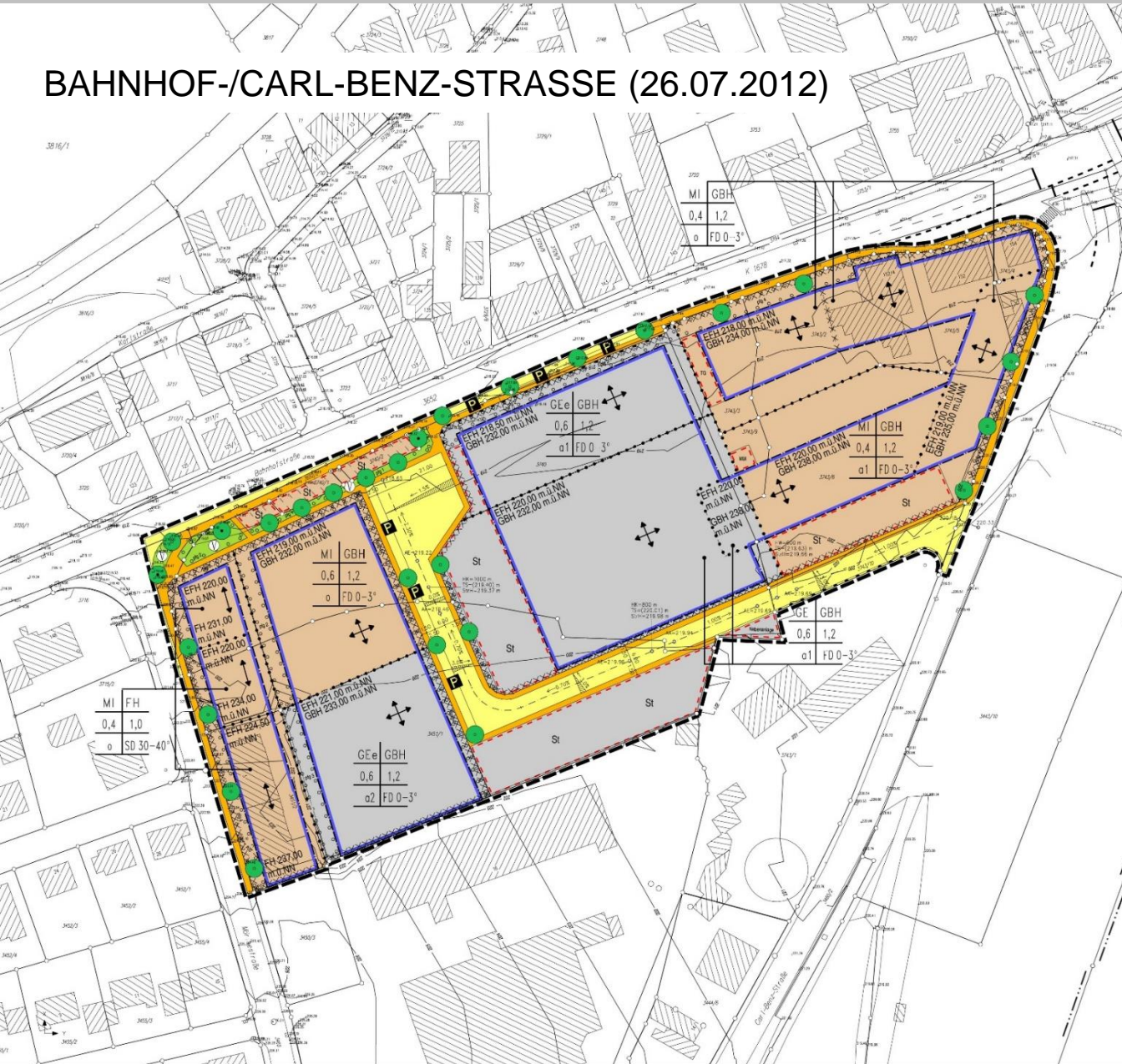
- Gemischte Baufläche (**M**)
- Gewerbliche Baufläche (**G**)

Bissingen



# Bebauungsplan Bestand

## BAHNHOF-/CARL-BENZ-STRASSE (26.07.2012)



### ZEICHENERKLÄRUNG

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Gebäudehöhe/ Festhöhe
Grundflächenzahl	Geschoss- flächenzahl
Bauweise	Dachform

Gebäudehöhe

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB)

- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB)

- z.B. 0,6** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- z.B. 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
- GBH** Gebäudehöhe (Höchstgrenze) (§ 18 BauNVO)
- FH** Festhöhe (Höchstgrenze) (§ 18 BauNVO)
- EFH** Erdgeschoss-/Bodenhöhe als Mindesthöhe über Normalnull (§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 9 (1) 2 BauGB)

- O** offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- a** abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- B** Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Firsttrichtung
- ↕** Hauptgebüderichtung

4. Vorkehrflächen  
(§ 9 (1) 1 BauGB)  
(Die Aufteilung gilt als Richtlinie)

- Straße
- P** öffentliche Parkplätze
- Gehweg

##### 5. Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen

- öffentliches Verkehrsgrün (§ 9 (1) 15 BauGB)
- pfg ○** flächenhafte Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Pflanzgebot für Einzelblume (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Pflanzbindung für Einzelblume (§ 9 (1) 25b BauGB)

##### 6. Sonstige Zeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- ⋯** Abgrenzung unterschiedl. Maß der Nutzung
- ××××** Abgrenzung unterschiedl. Festsetzungen
- St/GAM/Neberanlage** Flächen für Stellplätze (St), Müll und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
- ××××** Flächen zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- ▨** Katastergrundlage
- geplante Grenzen

#### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

- z.B. FD 0-3°** Flachdach, Neigung: 0-3°
- z.B. SB 30-40°** Satteldach, Neigung: 30-40°



# Planungskonzept

Erweiterung Bestand

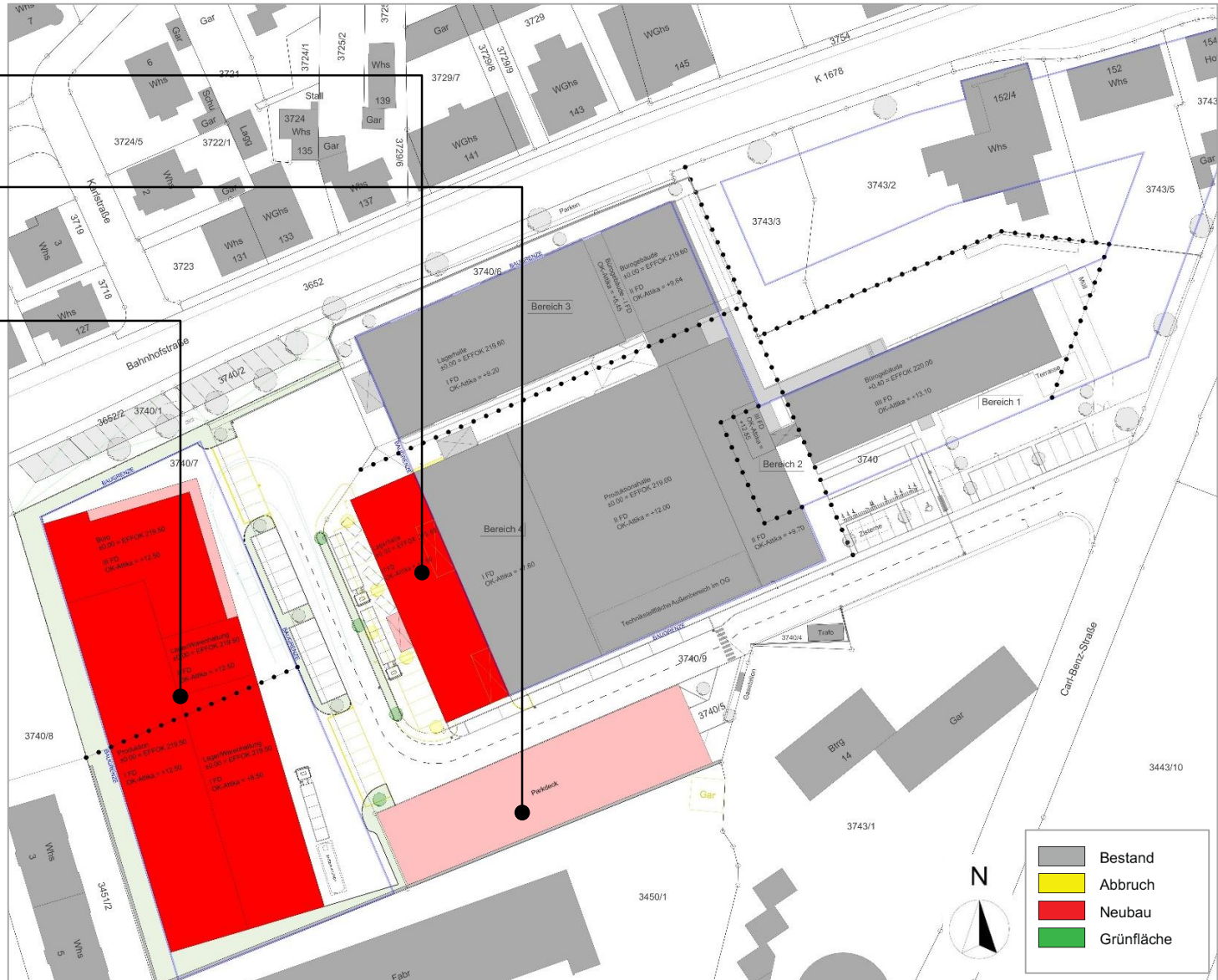
Neubau Parkdeck

Neubau Produktionsgebäude

**Rechtlich relevante Aspekte:**

Baurecht  
Gebietsfestlegung

Immissionsschutzrecht  
Relevante Umweltauswirkungen



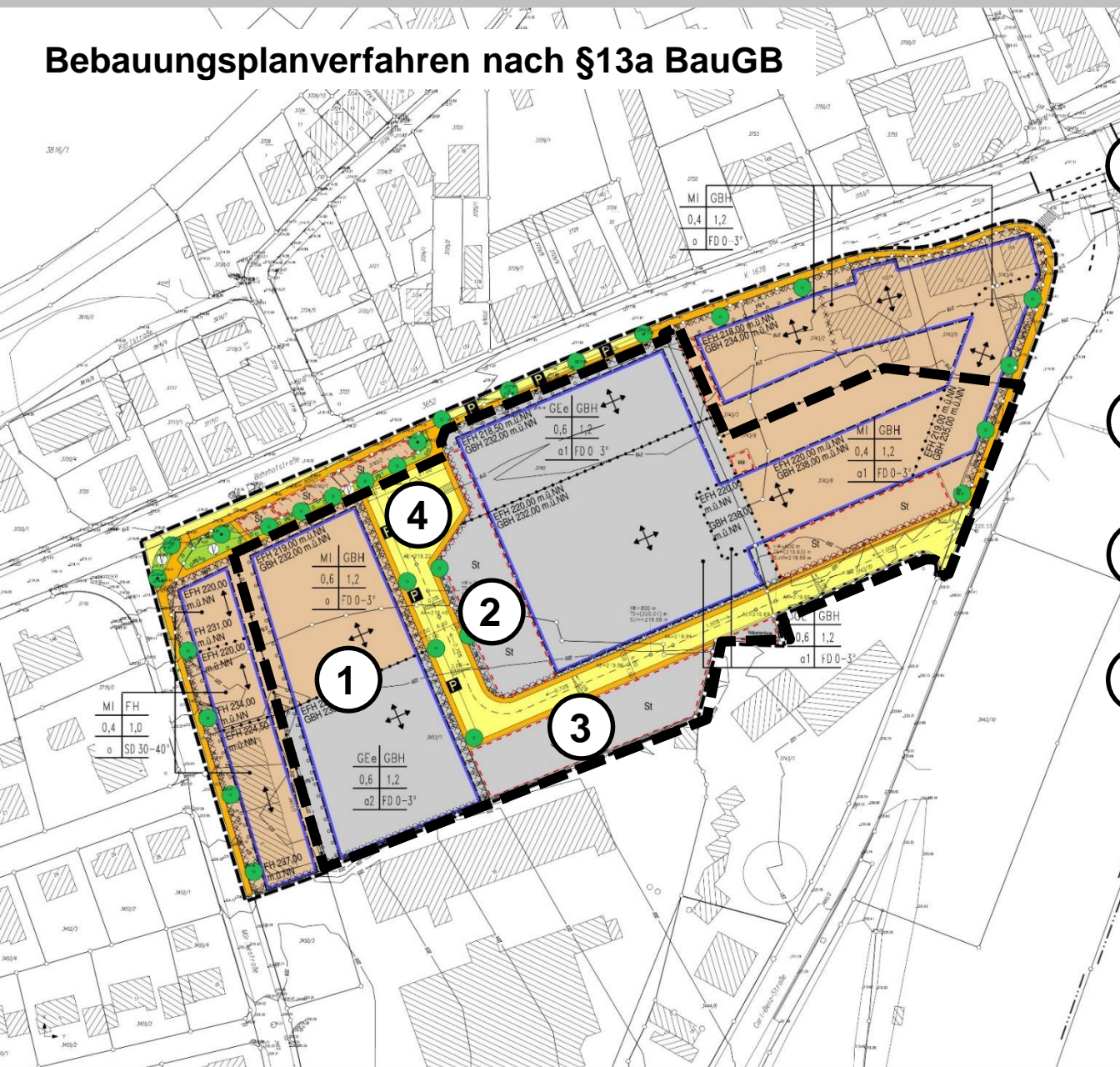






# Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

## Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB



- ① Festsetzung Art der baulichen Nutzung –  
Eingeschränkte  
Gewerbliche Nutzung  
(Verträglichkeit Wohnen)
- ② Erweiterung Baufenster  
(Anbau)
- ③ Neues Baufenster  
(Parkdeck)
- ④ Änderung der öffentl.  
Verkehrsfläche in private  
Verkehrsfläche



# Neubau Produktionsgebäude

ENTWURF



Übersicht



Vorentwurf Perspektive (12.12.2023)

Quelle: Gebetsberger ZT GmbH – Bauplanung und Projektmanagement



# Neubau Produktionsgebäude

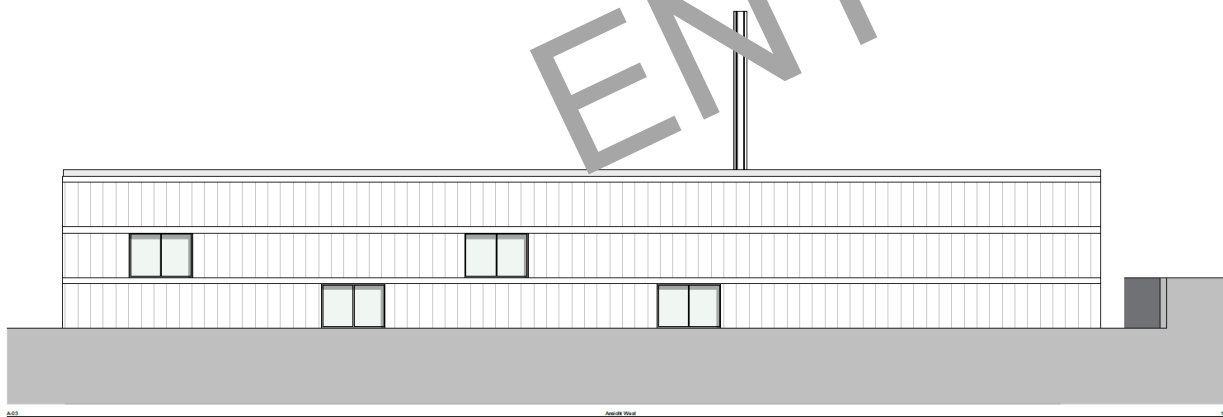


## ANSICHT – OST

Quelle: Gebetsberger ZT GmbH – Bauplanung und Projektmanagement

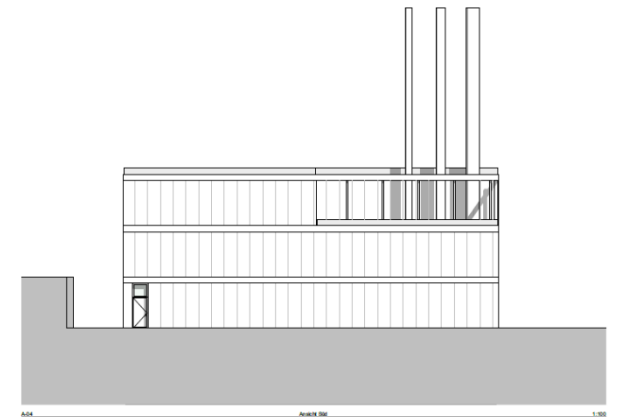
## ANSICHT – NORD

Quelle: Gebetsberger ZT GmbH – Bauplanung und Projektmanagement



## ANSICHT - WEST

Quelle: Gebetsberger ZT GmbH – Bauplanung und Projektmanagement

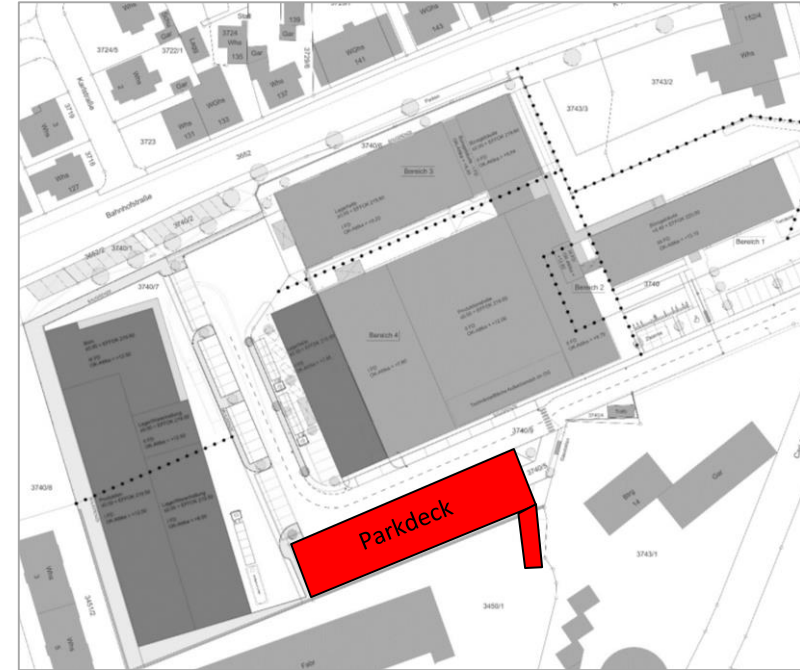
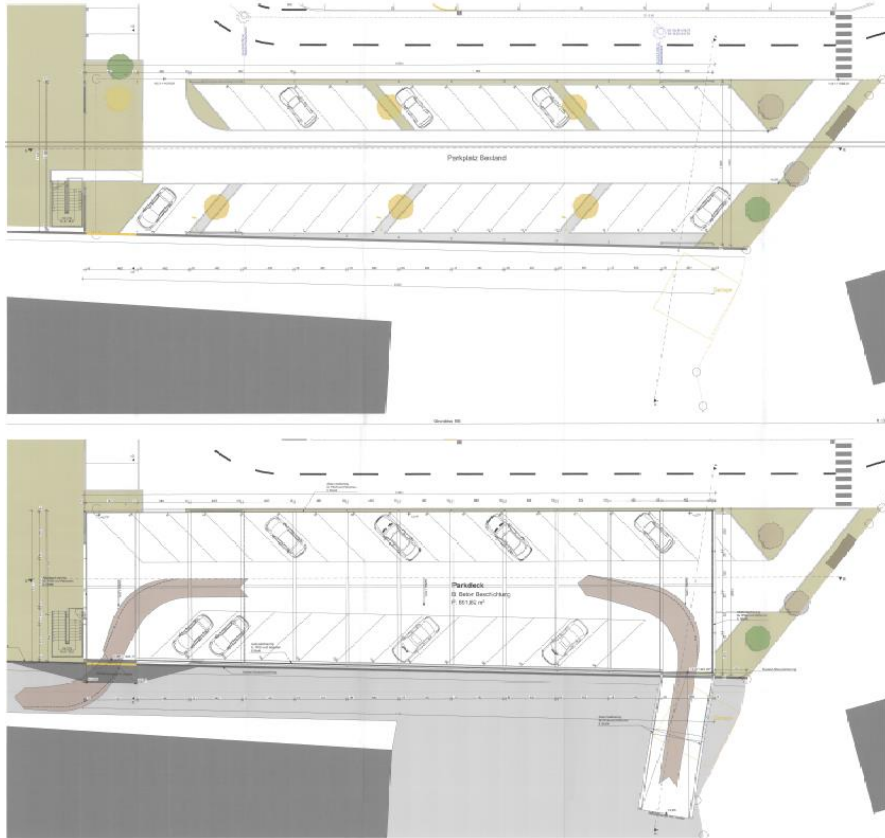


## ANSICHT – SÜD

Quelle: Gebetsberger ZT GmbH – Bauplanung und Projektmanagement



# Parkdeck



Übersicht

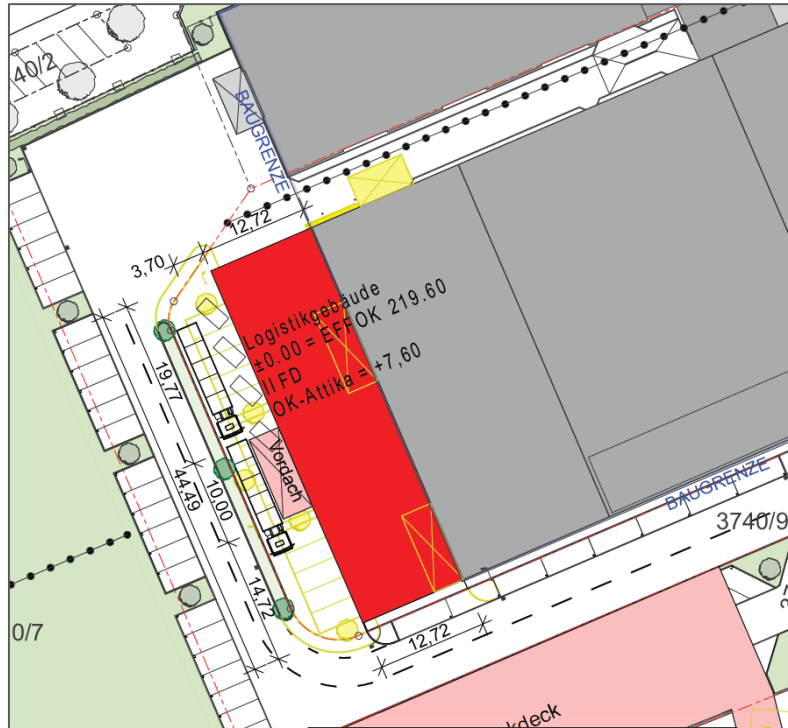
→ Bauantrag wurde genehmigt!



Nord-West Ansicht

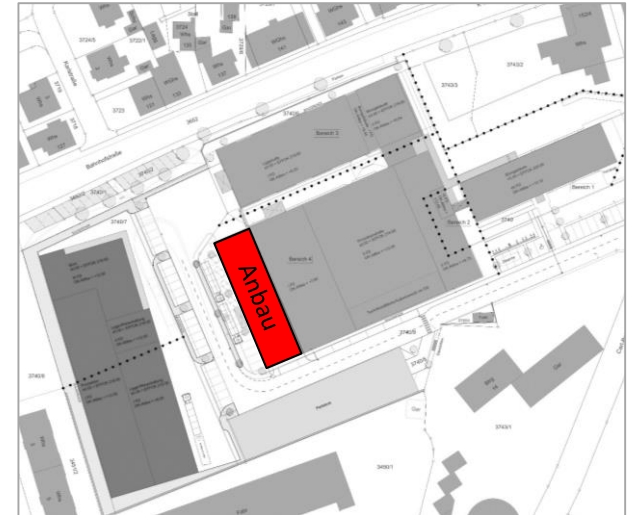


# Erweiterung Bestand



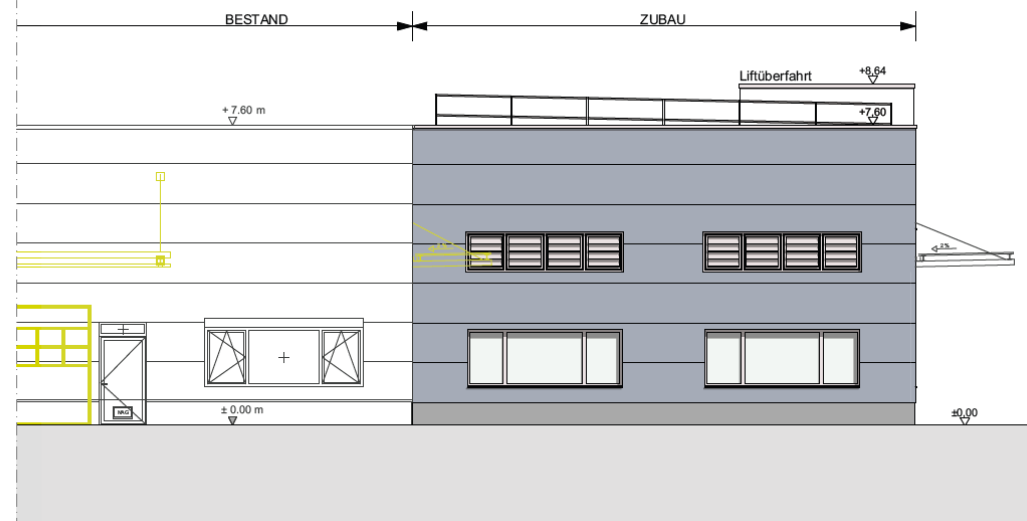
## Lageplan

Quelle: Gebetsberger ZT GmbH  
– Bauplanung und  
Projektmanagement



Übersicht

→ Immissionsschutzrechtliche  
Genehmigung beantragt und  
in Bearbeitung!



## ANSICHT – NORD-WEST

Quelle: Gebetsberger ZT GmbH – Bauplanung und Projektmanagement



## Notwendige Gutachten

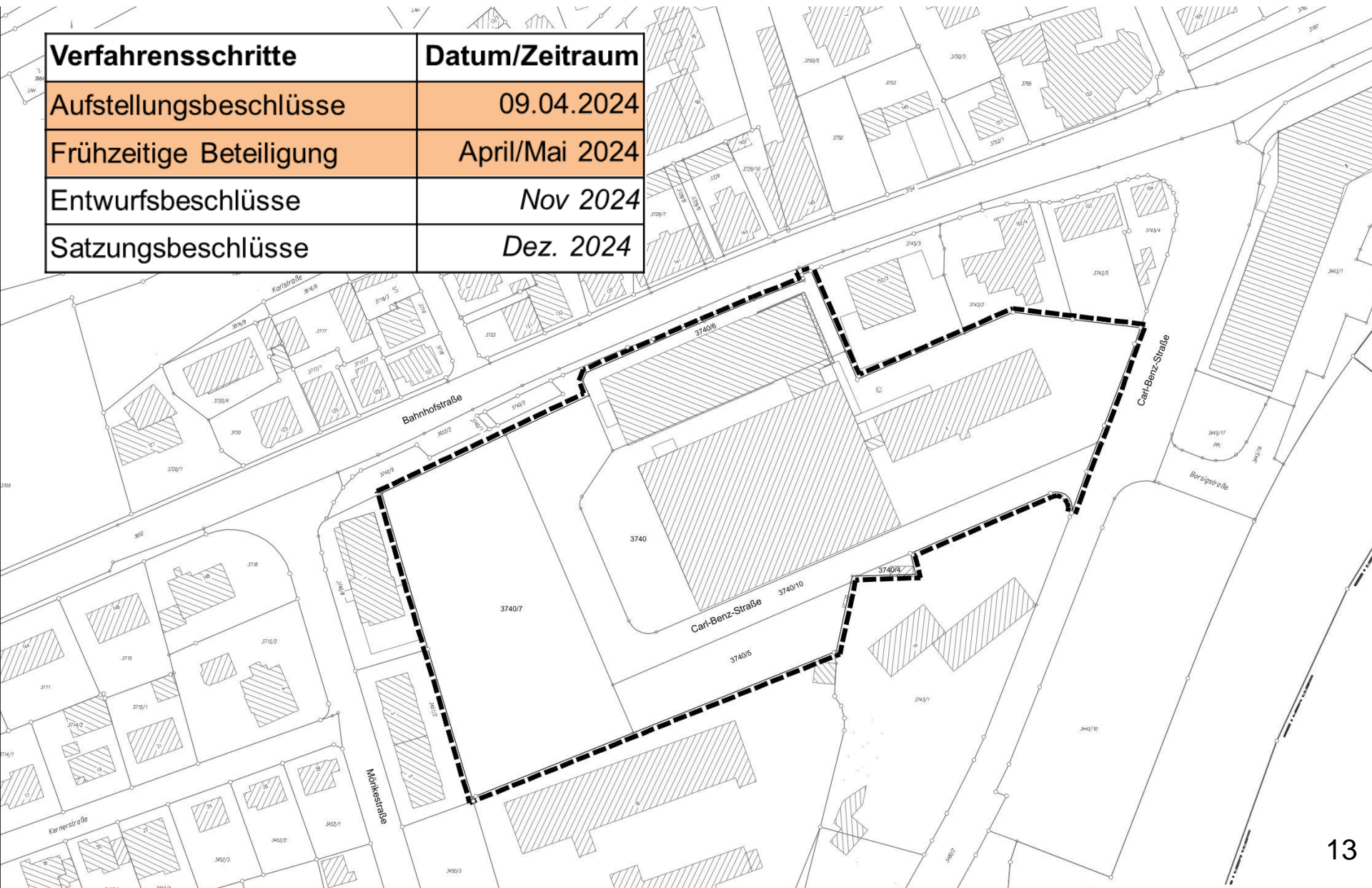
- **Verkehrsgutachten**
- **Lärmgutachten, ggf. mit Kontingentierung**
- **Artenschutzrechtliche Potentialuntersuchung**
- **Luftschadstoffgutachten**
- **Störfallgutachten für Bestand (Nachweis, dass kein Störfallbetrieb)**  
Ergebnis: Störfallberechnung / Mengenschwelle ist im Bestand unterschritten  
(Büro: Schuster Umweltplan)

**→ Ergebnisse fließen in den Bebauungsplanentwurf ein!**



# Weiteres Vorgehen

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
Aufstellungsbeschlüsse	09.04.2024
Frühzeitige Beteiligung	April/Mai 2024
Entwurfsbeschlüsse	Nov 2024
Satzungsbeschlüsse	Dez. 2024







# STADT BIETIGHEIM-BISSINGEN

Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!

