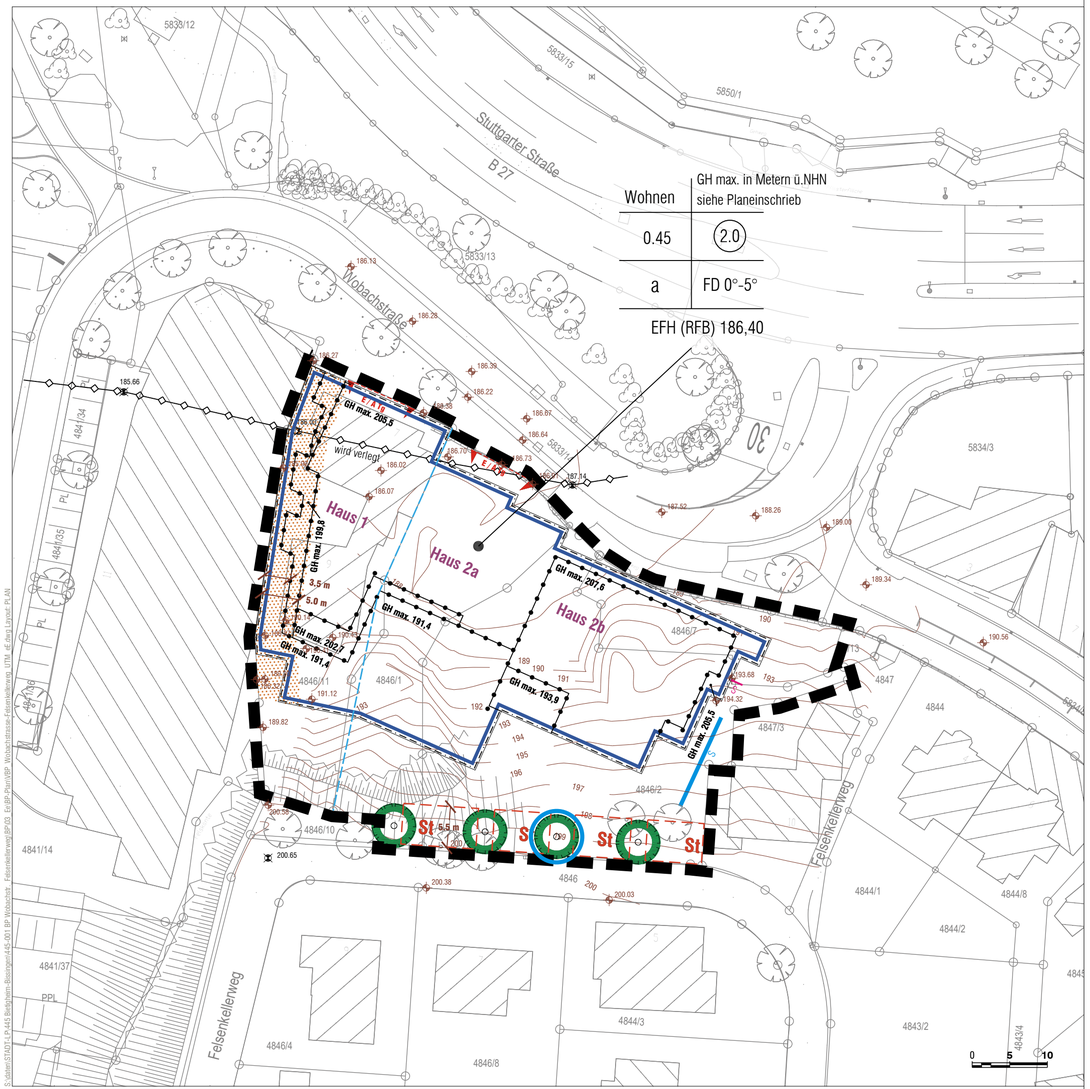

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 BauNVO)

Wohnen — Wohnen (siehe Textteil)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

EFH (RFB) — Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) in Metern ü. NHN
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

GH max. — maximale Gebäudehöhe in Metern ü. NHN
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

0.45 — Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

2.0 — Geschossflächenzahl
(§§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise

überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (siehe Textteil)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

E / A Tg — Einfahrt / Ausfahrt Tiefgarage zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Pflanzverpflichtung 3 (pv 3) - Begrünung von Stellplätzen (siehe Textteil)

Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Abgrenzung unterschiedl. Maß baulicher Nutzung (maximale Gebäudehöhe in Metern ü. NHN)
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Vorhaben- und Erschließungspläne
(§ 9 Abs. 7 BauGB, § 12 Abs. 3 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

FD — Flachdach

0°-5° — Dachneigung

Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

S — Stützmauern bis 2,50 m zulässig (siehe Textteil)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften

Hinweise

Kataster
(Stand: 03/25)

Höhenlinien Vermessung
(Quelle: Vermessungsbüro Gillich+Semmelmann, 08.02.2022)

189.94 — Bestandshöhen Gelände
(Quelle: Vermessungsbüro Gillich+Semmelmann, 08.02.2022)

186.13 — Bestandshöhen Straße / Kanaldeckelhöhen
(Quelle: Stadt Bietigheim-Bissingen, 20.11.2024)

Verdolung Streifelbach (wird verlegt)
(Quelle: Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH, 23.08.2024, Höhen ungenau)

geplante Parzellierung

Haus 1 — Gebäudebezeichnung

10.5 m — Bemaßung in ca.-Werten, unverbindlich

Beispiel Nutzungsschablone

Wohnen	Siehe Planeinschrieb
0.45	2.0
a	FD 0°-5°
EFH	

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maximale Gebäudehöhe
Grund-flächenzahl	Geschoss-flächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung
Erdgeschossfußbodenhöhe	

Gesetzliche Grundlagen:

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192).

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189) geändert worden ist.

LBO in der Fassung vom 16.03.2026 (GBl. 2026, Nr. 44).

Fläche:	ca. 0,31 ha
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 2 Abs. 1 BauGB	17.12.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: § 2 Abs. 1 BauGB	13.01.2025
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit/ Planeinsichtnahme: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 u. § 3 Abs. 1 BauBG	20.01.2025 -20.02.2025
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 1 BauGB	20.01.2025 -20.02.2025
Beschluss zur Veröffentlichung im Internet des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	10.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	20.03.2026
Veröffentlichung im Internet des Planentwurfs: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	23.03.2026 -23.04.2026
Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB	23.03.2026 -23.04.2026
Beschluss zur Veröffentlichung im Internet des erneuten Planentwurfes durch den Gemeinderat: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Veröffentlichung im Internet: 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Veröffentlichung im Internet des erneuten Planentwurfs: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	..... - .....
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum erneuten Planentwurf und Benachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom .....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans: § 10 Abs.1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften: § 74 Abs.1 u. 7 LBO mit § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung). Bietigheim-Bissingen, den	.....
Jürgen Kessing, Oberbürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

Anlage 5 zu GR 110/2026

Maßstab im Original: 1:500
Planformat im Original: 685 x 297 mm
Höhensystem: DHHN2016
Koordinatensystem: ETRS89 / UTM

N

Stadt Bietigheim-Bissingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan inkl. Vorhaben- und Erschliessungspläne und Örtliche Bauvorschriften

"Wobachstrasse / Felsenkellerweg"

Planbereich 2.4

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Erneuter Entwurf vom 31.07.2026

Hinweis: Bestandteil der erneuten Veröffentlichung im Internet nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB sind nur die gekennzeichneten Bereiche in zeichnerischem Teil, Vorhaben- und Erschließungsplänen, Textteil, Begründung sowie Anlagen zum Bebauungsplan.
Nach § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB können Stellungnahmen nur in Bezug auf die geänderten oder ergänzten Teile des Planentwurfs und deren mögliche Auswirkungen abgegeben werden.

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldauf-architekten.de · info@baldauf-architekten.de