

Wohnen	GH max. in Metern ü.NHN siehe Planeinschrieb
0.45	2.0
a	FD 0°-5°
EFH (RFB) 186,40	

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 (Rohtußboden) 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 2,00 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)
Bestandshöhen Gelände (Quelle: Vermessungsbüro Gillich+Semmelmann, 08.02.2022)
Bestandshöhen Straße / Kanaldeckelhöhen (Quelle: Stadt Bietigheim-Bissingen, 20.11.2024)
Verdolung Streifenbach (wird verlegt), 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	

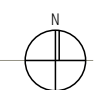
Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung
	Erdgeschossfußbodenhöhe

Gesetzliche Grundlagen:
BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.
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 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 I Nr. 25).

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 BauGB	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
Ortsübliche Bekanntmachung der 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 Planentwurfes: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB
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
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

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



Stadt Bietigheim-Bissingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
inkl. Vorhaben- und Erschließungspläne
und Örtliche Bauvorschriften
"Wobachstrasse / Felsenkellerweg"

Planbereich 2.4
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Entwurf vom 12.12.2025

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLÄNER

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.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de