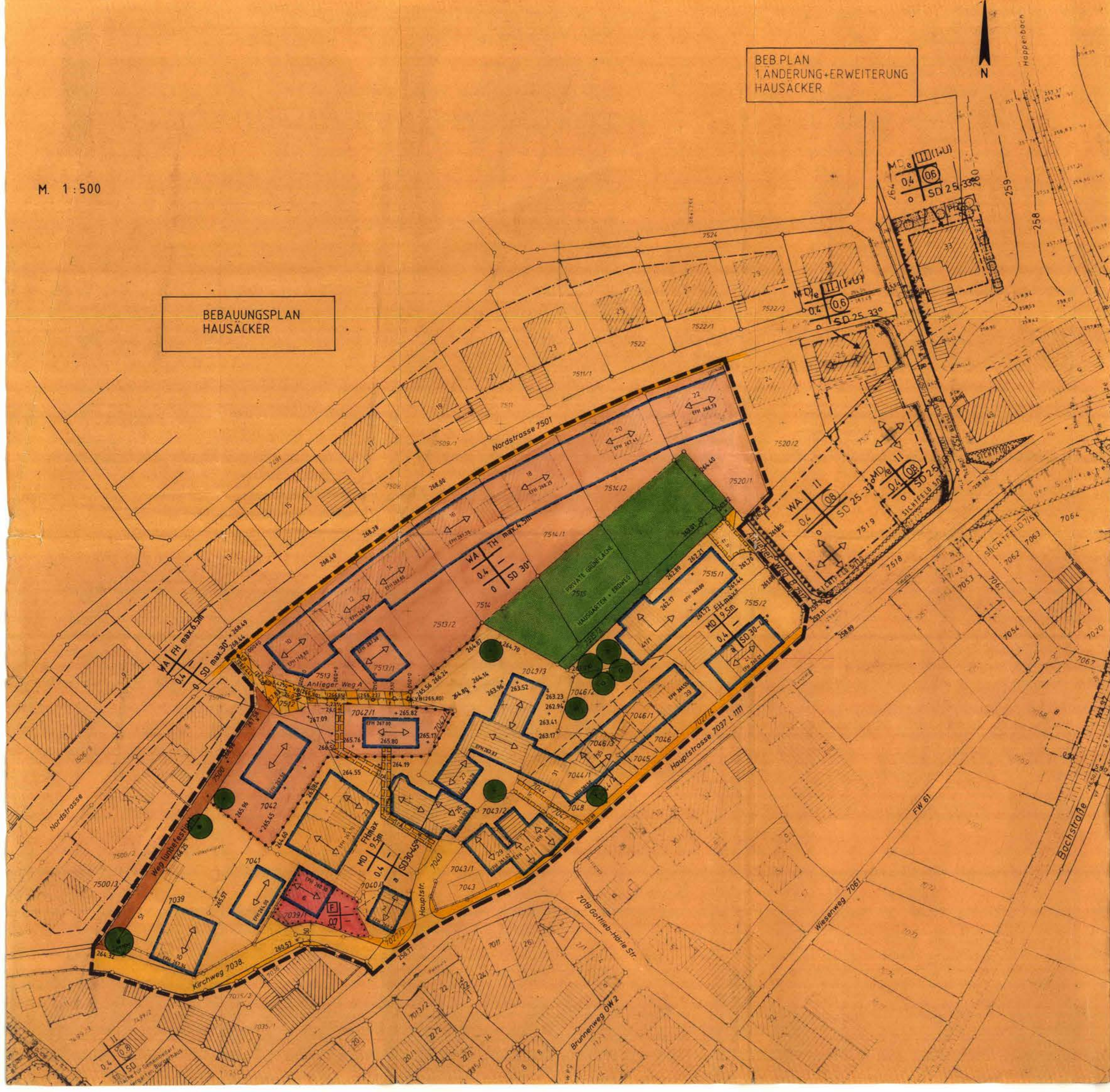


KREIS HEILBRONN — GEMEINDE ABSTATT

ORTSTEIL HAPPENBACH

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN „ORTSMITTE HAPPENBACH NÖRDLICH DER HAUPTSTRASSE"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBL.I. S.1093), Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl.II. S.885,1122), Art.11 § 8 Zweites VermögensrechtsänderungsG vom 14.07.1992 (BGBl.I.S.1257), Artikel 12 des Gesetzes zur Entlastung der Rechtspflege vom 11.01.1993 (BGBl.I.S.50), Artikel 1 des Investitionserleichterung- und Wohnbau-landgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466), Art.6 Abs.29 EisenbahnneuordnungsG vom 27.12.1993 (BGBl.I.S.2378), Art.2 Gesetz zur Änderung des BundeskleingartenG vom 08.04.1994 (BGBl.I.S.766) und Art.2 MagnetschwebebahnplanungsG vom 23.11.1994 (BGBl.I.S.3486),
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl.II.S. 885, 1124) und zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBL.I.S.466),
3. die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v.18.12.1990 (BGBl 1991.I.S.58)
4. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.S. 617),
5. das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl.I. S.889), geändert durch Gesetz vom 12.02.1990 (BGBl.I. S.205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466),
6. das Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG) in der Fassung vom 29.03.1995 (GBl.S.385).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.
Dies gilt auch für den Teilbereich des seit dem 14.01.1966 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hausäcker".

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs.1 BauGB

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO genannten Nutzungen:
Nr.1 Wohngebäude,
Nr.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr.1-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr.3 Anlagen für Verwaltungen,
Nr.4 Gartenbaubetriebe,
Nr.5 Tankstellen.

1.1.2 Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO

Zulässig sind die in § 5 Abs.2 Nr.1-7 BauNVO genannten Nutzungen:
Nr.1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
Nr.2 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
Nr.3 sonstige Wohngebäude,
Nr.4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
Nr.5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr.6 sonstige Gewerbebetriebe,
Nr.7 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 5 Abs.2 Nr.8 und 9 BauNVO nicht zulässig:
Nr.8 Gartenbaubetriebe,
Nr.9 Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Ausnahme nach § 5 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze.
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe in m über NN bindet nur nach oben, nach unten, niederer, kann abgewichen werden.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

1.2.3 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze
Die Traufhöhen (TH) und die Firsthöhen (FH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten, maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) oder, wenn diese nicht festgesetzt ist, von der bestehenden oder einer anderen, von der Baugenehmigungsbehörde festzulegenden EFH bis Oberkante Dachhaut. Die TH wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut gemessen. Bautechnisch bedingte Aufbauten, z.B. Fahrstuhlschächte, sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zusätzlich zulässig.

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 20 Abs.1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs.6 LBO
Auf den Wohnbauflächen sind maximal 2, auf den gemischten Bauflächen maximal 3 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf maximal 1 Vollgeschoß zulässig.

1.3 BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan -

1.3.1 offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO

1.3.2 abweichende Bauweise nach § 22 Abs.4 BauNVO
Innerhalb der Baugrenzen sind Grenzbebauungen oder verringerte Grenzabstände ausnahmsweise zulässig.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSTRICHTUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Gebäudeachsen und Firstrichtung der Wohn- oder Hauptgebäude parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen. Abweichungen bis zu 5° sind zulässig.

1.6 NEBENANLAGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 Abs.5 BauNVO

1.6.1 Garagen (eingeschossig) und überdachte Stellplätze
Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auf der unüberbaubaren Fläche zulässig. Werden Garagenfronten in das Gebäude integriert, so sind sie um mindestens eine Meter vor die Gebäudefront zu ziehen und das Dach ist zu begrünen.

1.6.2 Stellplätze
Nicht überdachte Stellplätze sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auch auf der unüberbaubaren Fläche zulässig.

1.6.3 sonstige Nebengebäude
Sonstige Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig.

1.7 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Zulässig sind Gebäude und Nebenanlagen, die der Feuerwehr dienen. Wohnungen für Aufsichtspersonen sind ebenfalls zulässig.
Für Verkehrsanlagen ist gemäß § 19 Abs.4 Satz 4 BauNVO eine Überschreitung der GRZ von weiteren 0,25 zulässig.

1.8 VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs.2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Die im Lageplan eingetragenen Maße der Verkehrsflächen können aus funktionalen und technischen Gründen um bis zu 15 % über- oder unterschritten werden.

1.8.1 Fahrbahn

1.8.2 Gehweg

1.8.3 Mischverkehrsfläche

1.8.4 unbefestigter Weg

1.9 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

1.9.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

1.9.2 Straßenbeleuchtung
Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

1.10 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

private Grünfläche Hausgärten
Ein unbefestigter Weg ist auf dem gemeinschaftlichen Grundstück entlang der südöstlichen Grenze zulässig.

1.11 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.11.1 Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Ver- oder Entsorgungsträgers.

1.11.2 Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der hinterliegenden Grundstücke.

1.12 BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR MINDERUNG VON EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImmSchG

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

auf den Flächen entlang der Hauptstraße sind Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm der Kfz notwendig. Es sind Schallschutzfenster einzubauen und mit automatischen Lüftungseinrichtungen zu versehen. Im Baugenehmigungsverfahren ist außerdem nachzuweisen, daß die Werte der DIN 4109 eingehalten werden.

1.13 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

1.13.1 Betonfuß
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

1.13.2 Straßenböschungen
Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs.7 LBO

2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

2.1.1 Dachform und Dachneigung in Altgrad

a) Hauptgebäude: Satteldach. Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

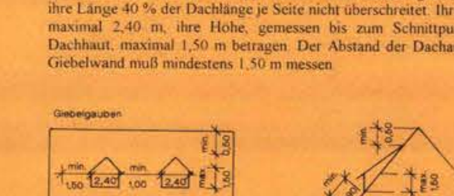
b) Garagen und Nebengebäude sind mit einer Dachneigung bis maximal der höchstzulässigen Neigung des Hauptgebäudes zulässig.

c) Flachdächer bis zu 12 ° sind zulässig, wenn sie mindestens 0,10 m substratüberdeckt und gärtnerisch gestaltet sind.

2.1.2 Dachdeckung
Zur Dachdeckung sind nur Materialien in dunklen Farbtönen zulässig. Schwarze und stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen sind zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen. Sie sind zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird. Bei Doppelhäusern ist die Gestaltung der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen.

Dachaufbauten sind als Schlepp-, Sattel- oder Dreiecksgauben zulässig, wenn ihre Länge 40 % der Dachlänge je Seite nicht überschreitet. Ihre Einzelänge darf maximal 2,40 m, ihre Höhe, gemessen bis zum Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut, maximal 1,50 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mindestens 1,50 m messen.



2.1.4 Dachausschnitte
Dachausschnitte sind bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgauben und Dachausschnitten darf 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.1.5 Fassadengestaltung
Stark glänzende, grellfarbige und reflektierende Materialien sind unzulässig. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig.

2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr.2 und § 11 Abs.4 LBO

Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus einsehbar sind, sind unzulässig.

2.3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDIGUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

2.3.1 Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen

Einfriedigungen gegen die öffentliche Verkehrsflächen sind im Bauantrag darzustellen.

2.3.2 Müllbehälterstandplätze

Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muß auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zuschützen.

2.3.3 Flächen für Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten

Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluß nicht zulässig. Die Befestigung muß wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand verlegt sowie wassergebundene Decken.

3. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 PFLANZGEBOTE

Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a Abs.1 BNatSchG in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Mit dem Bauantrag ist zugleich ein Pflanzplan einzureichen. Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlußabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Gemeinde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

3.1.1 Hochstämmige großkronige Laubbäume

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Baum sind 5 m² unbefestigte Fläche vorzusehen, die mit standortgerechten Bodendeckern oder Kleinsträuchern zu bepflanzen ist. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 5 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend. Folgende Baumarten werden dieser Forderung gerecht:

Roßkastanie	Aesculus hippocastanum L.
Spitzahorn	Acer platanoides
Holzapfel	Malus sylvestris
Waldkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Holzbirne	Pyrus pyraster
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Winterlinde	Tilia cordata
Walnuß	Juglans regia

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden.

3.1.2 Hochstämmige Obstbäume

Auf der im Lageplan eingetragenen Flächen sind hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Folgende Obstarten werden empfohlen:

Apfelhochstämme	Birnenhochstämme
Mostsorten:	
Hauxapfel	Schweizer Wasserbirne
Gehrer's Rambour	Champagner Bratbirne
Bittenfelder	Oberösterreich. Weinbirne
Bohnapfel	Gelbmöstler
Tafelsorten:	
Berlepsch	Gute Luise
Brettacher	Conference
Champagner-Renette	Gellerts Butterbirne
Gewürzluiken	Köstliche aus Charneu
Glockenapfel	Stuttgarter Geißhirtle
Gravensteiner	Pastorenbirne
Jacob-Fischer	
James Grieve	
Kaiser Wilhelm	
Roter Boskop	
Theuringer Rambour	
Öhringer Blutstreifling	
Zabergäu-Renette	
Zuccalmaglios-Renette	

3.1.3 Bepflanzung von toten Einfriedigungen

Grenzen Zäune und Mauern höher als 0,30 m an öffentliche Flächen, so sind sie mit Rankpflanzen oder Hecken zu begrünen.

Rankgewächse:	
Pfeifenwinde	Aristolochia
Trompetenblume	Campsis radicans
Anemonen-Waldrebe	Clematis montana
Clematis	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum L.
Geißblatt	Lonicera caprifolium
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Weintraube	Vitus vinifera
Sträucher:	
Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathatica
Brombeere	Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wasserschneeball	Viburnum opulus

3.1.4 Dachbegrünung

Flachdächer sind zu begrünen. Die Artenzusammenstellung soll sich der potentiell natürlichen Vegetation annähern. Es sind deshalb trockenheitsverträgliche und anspruchslose Stauden und Gräser zu pflanzen. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:

Submediterrane Raukenflur (wärmeliebend):	
Sophienkraut	Descurainia sophia L.
Loesels Rauke	Sisymbrium loeselii L.
Riesen Rauke	Sisymbrium altissimum L.
Natterkopfflur (auf Kalkschotter):	
Stolzer Heinrich	Echium vulgare L.
Weißer Steinklee	Melilotus albus Med.
Gebräuchlicher Steinklee	Melilotus officinalis L.
Gewöhnliche Nachtkerze	Oenothera biennis L.
Trockenrasengesellschaft	
Fetthenne	Sedum L.
Steinbrech	Saxifraga L.
Hauswurz	Sempervivum L.
Schafschwingel	Festuca ovina L.

3.1.5 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die Flächen sind mit Ausnahme der Zufahrten und Stellplätze, Hof- und Lagerflächen, als Naturwiesen anzulegen.

3.2 PFLANZBINDUNG

§ 8a Abs.1 BNatSchG in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Bei Baumaßnahmen ist zum Schutz der Bäume und Vegetationsflächen die DIN 18920 zu beachten.

Pflanzbindung für Einzelbäume

Die im Lageplan gekennzeichneten, bestehenden Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Pro Baum ist eine unbefestigte Fläche von 5 m² vorzusehen. Abgehende Bäume sind durch gleichwertige der gleichen Art zu ersetzen.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. LKW Standflächen sind flussigkeitsdicht auszuführen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

4.2 BODENDENKMALE

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

4.3 BODENSCHUTZ

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

4.4 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

4.5 BAUGRUND

Im Plangebiet am Rande der Talaue des Happenbaches, treten unter Löß und Lößlehm, die Schichten des Gipskeupers auf. Im Talauenbereich entlang der Hauptstraße ist mit dem Auftreten wenig tragfähiger Bachablagerungen und außerdem mit relativ hohem Grundwasserstand zu rechnen. Gebäudeteille, die ins Grundwasser reichen, sind wasserdicht auszubilden.

LEGENDE ZUM BEBAUUNGSPLAN

"ORTSMITTE HAPPENBACH NÖRDLICH DER HAUPTSTRASSE"

WA — Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 BauGB u. § 4 BauNVO

MD — Dorfgebiet
§ 9 Abs. 1 BauGB u. § 5 BauNVO

z.B. 0.4 — Grundflächenzahl (GRZ) Höchstgrenze
§ 19 BauNVO

Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO
0 — offene Bauweise
a — abweichende Bauweise
§ 22 BauNVO i.V. mit § 7 Abs. 3 LBO

Baugrenze
§ 23 Abs. 3 BauNVO

Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
Gebäudelängsachsen parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtunssymbolen

Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)
§ 18 BauNVO
z.B. FHmax 9.5m — Firsthöhe in m
z.B. THmax 4.5m — Traufhöhe in m
z.B. EFH 267.34 — Erdgeschoßfußbodenhöhe in m über NN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 16 Abs. 5 BauNVO

z.B. SD 30° — Satteldach mit ca. 30°(Altgrad)Dachneigung

Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
F — Feuerwehr

Private Grünfläche Hausgärten
§ 9 Abs. 1 Nr 15 BauGB

Fläche für Aufschüttungen u. Abgrabungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
Böschungsfläche durch den Ausbau der Verkehrsanlagen bedingt

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Fahrrecht
Leitungsrecht Abwasser
Leitungsrecht Versorgungsleitungen

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Mischverkehrsfläche Anliegerwege
Fahrbahnen
Gehwege
Unbefestigter Weg
z.B.H(265,60) — Festzusetzende Höhen der Verkehrsflächen
z.B. × 265.80 — Geländehöhen

Pflanzgebote
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Hochstämmige großkronige Laubbäume
(s. Textteil Ziffer 3.1.1)
Hochstämmige Obstbäume
(s. Textteil Ziffer 3.1.2)
Bepflanzung toter Einfriedigungen
(s. Textteil Ziffer 3.1.3)
Dachbegrünung
(s. Textteil Ziffer 3.1.4)
Begrünung unüberbauter Flächen
(s. Textteil Ziffer 3.1.5)

Pflanzbindung
§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
Einzelbäume

NUTZUNGSSCHABLONE (Füllschema:)

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhen
GRZ	
Bauweise	Dachform und -neigung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

z.B 7513/1 — Flurstücksnummern

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluß	gem. § 2 Abs.1 BauGB durch Gemeinderat am 04.06.1991
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	im Mitteilungsblatt am 05.07.1991
3.	Bürgerbeteiligung	gem. § 3 BauGB erfolgte am 20.10.1992
4.	Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange	gemäß § 4 BauGB am 11. April 1996
5.	Auslegungsbeschluß	gem. § 3 Abs.2 BauGB durch Gemeinderat am 15.12.1992
6.	Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	gem § 3 Abs.2 BauGB im Mitteilungsblatt am 15.01.1993 Auslegung vom 25.01.1993 bis 24.02.1993
7.	erneuter Auslegungsbeschluß	gem. § 3 Abs.2 BauGB durch Gemeinderat am 25. Juli 1995
8.	Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	gem § 3 Abs.2 BauGB im Mitteilungsblatt am 22. Nov. 1996 Auslegung vom ~~26.07.1996~~ bis ~~26.08.1996~~ 2. Dez. 1996 bis 7. Jan. 1997
9.	Satzungsbeschluß	gem. §10 BauGB durch Gemeinderatsbeschluß am 06.05.1997
10.	Genehmigung/Anzeige	gemäß § 11 BauGB durch das Landratsamt Heilbronn am 23. Sep. 1997
11.	Ortsübliche Bekanntmachung nach abgeschlossenem Anzeigeverfahren	gem. § 12 BauGB im Mitteilungsblatt am 22. Feb. 2002
12.	In Kraft getreten	am 22. Feb. 2002

Ausgefertigt

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Orginal-Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluß vom 06. Mai 1997 zum Ausdruck kommt, überein.

Abstatt, den 20. Feb. 2002

Bürgermeisteramt Abstatt

Zur Beurkundung

Abstatt, den 20. Feb. 2002

Bürgermeister

Rüdiger Braun
Bürgermeister

Gde

KREIS HEILBRONN — Anlage 1

GEMEINDE ABSTATT

ORTSTEIL HAPPENBACH

Die am 06. Mai 1997 erlassene Satzung wird nicht beanstandet (§ 11 BauGB).
Heilbronn, den 23. Sep. 1997.
Landratsamt
Schneider

BEBAUUNGSPLAN

„ORTSMITTE HAPPENBACH NÖRDLICH DER HAUPTSTRASSE"

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster bescheinigt
Bietigheim-Bissingen, den 01.10.1991

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER
BERATENDE INGENIEURE FÜR BAU- UND VERMESSUNGSWESEN
TANNENBERGSTRAßE 43
74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN
TELEFON: 07142-9532-0

Bebauungsplanvorentwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 01.10.1991/kah — INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 01.10.1992/kah — INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen und Bedenken und Gemeinderatsbeschluß vom 26.10.1992 und 15.12.1992
Bietigheim-Bissingen, den 15.12.1992/kah — INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen und Bedenken und Gemeinderatsbeschluß vom 09.03.1993 und 04.05.1993
Bietigheim-Bissingen, den 04.05.1993/kah — INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Ergänzt Gemeinderatsbeschluß vom 25.07.1995
Bietigheim-Bissingen, den 25.07.1995/kah — INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Ergänzt Gemeinderatsbeschluß vom 17.09.1996
Bietigheim-Bissingen, den 17.09.1996/kah — INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Satzungsbeschluß vom 06.05.1997
Bietigheim-Bissingen, den 06.05.1997/kah — INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Anlagen
Anlage 1 Lageplan mit Textteil und Legende
Anlage 2 Begründung zum Bebauungsplan