



LEGENDE "HOHBUCH"

Nutzungsebene: Öffentlich  
 Art der Baublocknutzung: Grundflächenzahl, maximale Gebäudehöhe  
 ART DER BAUBLOCKNUTZUNG  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 Nutzung: Wohn- und Erholungszone  
 FAR DER BAUBLOCKNUTZUNG  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB  
 maximale Grundflächenzahl, MGRZ  
 z.B. 0,6  
 z.B. 20m max./1,5 m maximale Gebäudehöhe

VERBODENE GRÜNDLICHKEITEN  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 Baugebiet  
 VERBODENE FLÄCHEN  
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
 Parkanlagen  
 Grün- und Fußwege, Radfahren frei  
 Verkehrsflächen  
 Fußwege, Anlagen, Fußwege und Radfahren frei  
 Höhenlage der Verkehrsfläche

VERBODENE FLÄCHEN  
 § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB  
 Durchfahrtsflächen  
 Regenwasserabflussschächte  
 DROPFLECHEN  
 § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB  
 öffentliche Grünflächen  
 private Grünflächen

DREIßIG ANGEZEIGTE DROPFLECHEN  
 § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB  
 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT  
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
 MIT LIEGEGENDE FÜR BELASTENDE FLÄCHEN  
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
 Hauptausrichtung in der Dorfstraße

FLÄCHENBESTIMMUNG  
 § 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 10 BauGB  
 GEMISCHT  
 FLÄCHENBESTIMMUNG  
 § 9 Abs. 1 Nr. 25b und § 10 BauGB  
 DORTHAUS  
 Grenze des öffentlichen Grünanlagenbereichs  
 bestehender Baum, abgemessen von Blüte Köhnen  
 bestehender Baum, abgemessen von Blüte Schöden  
 bestehender Baum, Laub abgehauen  
 teilweise unvollständiger Dache  
 gedachte Bänderlage der Verkehrsflächen

BEBAUUNGSPLAN  
 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
 "HOHBUCH"

Die Überarbeitung des Lageplans mit dem zugrundeliegenden Bebauungsplan  
 Belegnummer: 1102/2002/km  
 INGENIEURBÜRO RASCHMAIER  
 BEZIRKSGEMEINSCHAFT 110  
 GEMEINSCHAFT DER VEREINIGTEN  
 ARCHITECTEN UND INGENIEURE  
 FÜR BAUWESEN  
 1020 WIEN  
 FACH: BEBAUUNGS-LEISTUNG

Vorbereitung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften  
 Belegnummer: 1102/2002/km  
 INGENIEURBÜRO RASCHMAIER

Erwerb des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften  
 Belegnummer: 1411/2002/km  
 INGENIEURBÜRO RASCHMAIER

Nachzeichnung und örtliche Bauvorschriften  
 Belegnummer: 1411/2002/km  
 INGENIEURBÜRO RASCHMAIER  
 Anlagen:  
 Anlage 1: Inhalt  
 Anlage 2: Legende  
 Anlage 3: Begründung

Gemeinde Abstatt

# BEBAUUNGSPLAN

UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## "HOHBUCH"

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster bescheinigt Bietigheim-Bissingen, den 17.03.2000

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER  
BERATENDE INGENIEURE FÜR  
BAU- UND VERMESSUNGSWESEN,  
GRÜN- UND STADTPLANUNG  
TANNENBERGSTRASSE 43  
74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN

Vorentwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet: Bietigheim-Bissingen, den 02.05.2000/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet: Bietigheim-Bissingen, den 19.09.2000/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet: Bietigheim-Bissingen, den 14.11.2000/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Anlagen:

- Anlage 1 Textteil,
- Anlage 2 Lageplan mit Legende,
- Anlage 3 Begründung.

KREIS HEILBRONN

GEMEINDE ABSTATT

## TEXTTEIL

### ZUM BEBAUUNGSPLAN

UND

### DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

"HOHBUCH"

#### A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141, 1998 I S.137),
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl.S.521)

#### B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften setzen die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs.7 BauGB und § 74 Abs.6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde, werden aufgehoben.

Dies gilt auch für die entsprechenden Teile des seit dem 07.08.1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gartenhausgebiet Heinrieter Holzle"

#### C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

# 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB - nach Eintrag im Lageplan -

### 1.1.1 Sondergebiet Forschungs- und Entwicklungszentrum (SO) § 11 BauNVO

Zulässig sind:

Technische- und Verwaltungseinrichtungen für Forschung, Entwicklung und Erprobung, sowie Klein- oder Pilotserienfertigung von Komponenten und Systemen, vorrangig für die Kraftfahrzeugausrüstung (z.B. Labors, Werkstätten, Bürogebäude, einschließlich Prüfstände, Tankstellen, Überwachungs- und Telekommunikationseinrichtungen, Antennen, Sendemasten, Hubschrauber-sonderlandeplatz), auch soweit Genehmigungen nach BImSchG oder Luftrecht notwendig sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen und Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Werksfeuerwehrlente und Betriebsleiter.  
Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

## 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.2 BauGB - nach Eintrag im Lageplan -

### 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

### 1.2.2 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze Die Gebäudehöhe (GBH) gilt von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern und bis Oberkante Attika bei Flachdächern.

Im Sondergebiet sind Gebäudehöhen bis maximal 18,5 m allgemein zulässig, auf maximal 3 % der Grundstücksfläche können Gebäude bis zu einer Höhe von 25,0 m zugelassen werden. Haus- und sonstige technische Aufbauten (z.B. Antennen, Sendemasten, Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsanlagen) über die festgesetzte GBH sind zulässig.

## 1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO gekennzeichnet.

## 1.4 VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs. 2 BauGB - nach Eintrag im Lageplan -

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in ihrer Aufteilung unverbindlich.

### 1.4.1 Fahrbahn

### 1.4.2 Geh- und Fußwege, Radfahren frei

### 1.4.3 Verkehrsgrünflächen

### 1.4.4 Feldwege, Anlieger, Fußgänger und Radfahrer frei,

### 1.4.5 Höhenlage der Verkehrsfläche

**1.5 VERSORGUNGSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB  
- nach Eintrag im Lageplan -

- 1.5.1 Druckerhöhungsstation
- 1.5.2 Regenklär- und -rückhaltebecken

**1.6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**  
§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Wasser-, Abwasser-, Gas-, Strom- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**1.7 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB  
- nach Eintrag im Lageplan -

- 1.7.1 öffentliche Grünfläche  
Zulässig sind Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Böschungen und Ausgleichsflächen.
- 1.7.2 private Grünfläche Stellplätze  
Zulässig sind nicht überdachte Stellplätze, die dem benachbarten Aussiedlerhof dienen, sowie Grün- und Spielanlagen. Bepflanzungen zur Eingrünung sind ebenfalls zulässig.
- 1.7.3 private Grünflächen Obstwiese  
Die vorhandene Vegetation aus alten Obstbäumen ist zu erhalten und weiterzuentwickeln. Einzelne Gebäude und Leitungen, die der Versorgung dienen, können zugelassen werden.

**1.8 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT** § 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB  
- nach Eintrag im Lageplan -

Gebäude jeder Art sind nicht zulässig.

**1.9 MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB  
- nach Eintrag im Lageplan -

Leitungsrecht auf der privaten Grünfläche zugunsten des Versorgungsträgers zur Führung einer Hauptwasserleitung.

**1.10 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND**  
§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

- 1.10.1 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).
- 1.10.2 Straßenböschungen  
Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 oder flacher ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

## 2. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

#### 2.1.1 Obstwiesen

Die im Lageplan als private Grünfläche Obstwiese bezeichneten Flächen sind die vorhandenen Obstbäume zu pflegen. Totes Holz soll soweit als möglich belassen werden. Der Untergrund ist einmal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzufahren oder seitlich zu lagern. Abgängige Bäume sind mit heimischen hochstämmigen Obstbäumen nachzupflanzen. Die bisher freien Flächen sind ebenfalls mit Obstbäumen zu bepflanzen. Walnussbäume sind in geringem Umfang zulässig.

#### 2.1.2 Regenwasserbehandlungsanlagen

Die für die Entwässerung der Verkehrsfläche erforderlichen Behandlungsanlagen sind so zu gestalten, dass Lebensräume für Pflanzen und Tiere entstehen. Die Uferböschungen sind mit wechselnden Neigungen anzulegen und mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Uferlinien sind langgezogen und mit Buchten und Vorsprüngen zu gestalten.

### 2.2 PFLANZGEBOTE

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

#### 2.2.1 Hochstämmige großkronige Laubbäume

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Folgende Baumarten werden dieser Forderung gerecht:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Waldkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Holzbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden. Einzelne Gehölzgruppen aus heimischen standortgerechten Gehölzen sind ebenfalls zulässig.

#### 2.2.2 Verkehrsgrünflächen

Verkehrsgrünflächen und die Flächen der Straßenböschungen sind soweit als möglich zu begrünen. Es sind naturnahe Wiesenmischungen zu bevorzugen. Einzelne Bereiche können auch als Rohboden belassen werden.

### 2.2.3 Pflanzgebot Gehölze

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Gehölze zu pflanzen. Die Pflanzen müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:

Sträucher:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea L.</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina L.</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana L.</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus L.</i>

Die Arten der Ziffer 2.2.1 können ebenfalls verwendet werden.

### 2.2.4 Pflanzgebot je Stellplatz

Je 12 nicht überdachte, ebenerdige Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Arten der Ziffer 2.2.1 können verwendet werden.

## 2.3 PFLANZBINDUNG

Minderungsmaßnahmen nach § 1a in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

### Einzelbäume

Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume und hochstämmigen Obstbäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Standort kann bei der Nachpflanzung um bis zu 10 m abweichen.

## **D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

§ 74 Abs.7 LBO

### **1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

Bei der Dachdeckung und Fassadengestaltung sind stark glänzende oder grellfarbige Materialien, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Solarenergieanlagen, nicht zulässig.

### **2. ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN**

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und § 11 Abs. 4 LBO

Werbeanlagen sind nur zulässig soweit sie auf den Ort der Leistung hinweisen und an Gebäuden diese höhenmäßig nicht überschreiten.

### **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

#### **3.1 Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen**

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind tote Einfriedigungen als Zäune mit Knotengeflecht zulässig. Sie sind auf maximal 2,5 m Höhe zu beschränken und 1,0 m von der Grenze abzurücken.

#### **3.2 Flächen für Pkw-Stellplätze**

Nicht überdachte, ebenerdige Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.



## **E) HINWEISE**

### **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. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kanalisation zuzuleiten.

### **2. BODENDENKMALE**

Werden bei Baumaßnahmen unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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.

### **3. BODENSCHUTZ**

Nach den Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Der Grundstückseigentümer und jeder der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist verpflichtet Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen.

### **4. ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -**

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

### **5. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN**

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung und Pflanzenschutzmittel oder Lärm, entstehen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |  |
|--|--|
| 1. Aufstellungsbeschluss                                     | gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch Gemeinderat<br>am 02.05.2000   |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung<br>des Aufstellungsbeschlusses | im Mitteilungsblatt Nr. 19 am 12.05.2000   |
| 3. Bürgerbeteiligung   | gemäß § 3 BauGB erfolgte am 23.05.2000   |
| 4. Beteiligung der Träger<br>Öffentlicher Belange            | gemäß § 4 BauGB durch Schreiben vom 20.06.2000   |
| 5. Auslegungsbeschluss                                       | gemäß § 3 Abs.2 BauGB durch Gemeinderats-<br>beschluss am 19.09.2000   |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung<br>der Entwurfsauslegung       | gemäß § 3 Abs.2 BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 38<br>am 22.09.2000<br>Auslegung vom 02.10.2000 bis 03.11.2000 |
| 7. Satzungsbeschluss   | gemäß § 10 Abs.1 BauGB durch Gemeinderat<br>am 14.11.2000  |

Ausgefertigt

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original- Bebauungsplanes und der originalen örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 14.11.2000 zum Ausdruck kommt, überein.

Abstatt, den 16.11.2000

Der Bürgermeister

- |  |  |
|--|--|
| 8. Ortsübliche Bekanntmachung<br>des Satzungsbeschlusses | gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Mitteilungsblatt Nr.<br>am 17.11.2000 |
| 9. In Kraft getreten                                     | am 17.11.2000  |

Zur Beurkundung

Abstatt, den .....

Bürgermeister