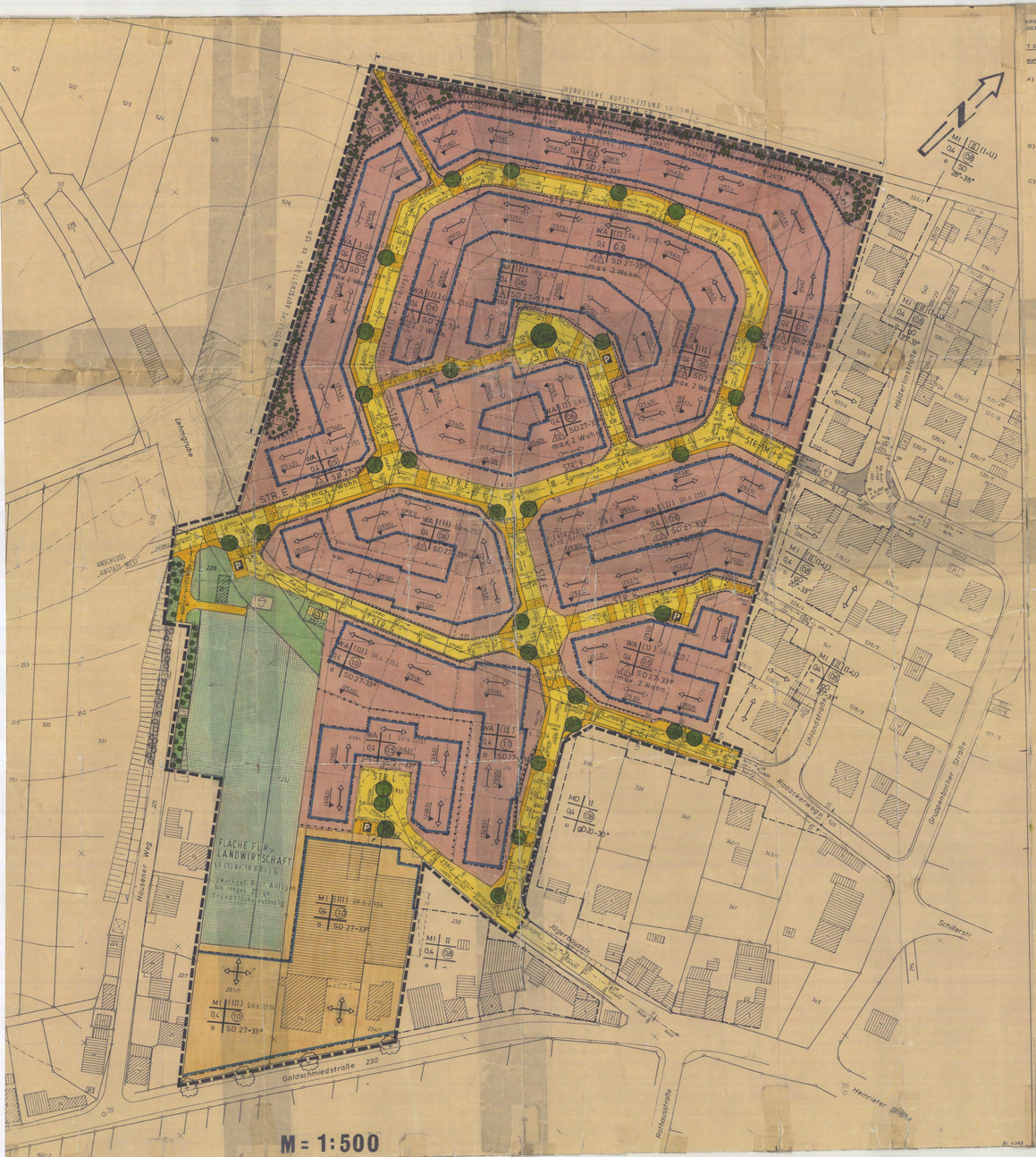

KREIS HEILBRONN
GEMEINDE ABSTATT

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan " 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG HINTER DEM DORF "

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 2, 9 u. 10 des Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 in der Neufassung vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979.
2. §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977.
3. § 73 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württ. vom 28.11.1983 GBL S. 770.

B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und baurechtsrechtlichen Festsetzungen sowie früherer baupolizeilicher Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.

(§ 9 (1) BBauG)

1.1 BAULICHE NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

a) Art der baulichen Nutzung

(§§ 1-15 BauNVO)in Verbindung mit § 1 (3) BauNVO

a1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO) im Umfang mit § 1 (5) BauNVO ausgenommen die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO

Ziff. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
Ziff. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
Ziff. 3 Anlagen für Verwaltungen, sowie sportliche Zwecke;
Ziff. 4 Gartenbaubetriebe
Ziff. 5 Tankstellen

a2) Mischgebiet (MI)

(§ 6 BauNVO)

b) Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze)

(§ 16 - 21 a BauNVO)
- nach Eintrag im Lageplan -

c) Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 BauNVO u. mit § 2 LBO)
- nach Eintrag im Lageplan -

d) zulässige Anzahl von Wohnungen

(§ 4 (4) BauNVO)

Für besonders gekennzeichnete Bereiche (siehe Eintrag im Lageplan) eines Einzelgebäude bzw. je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

1.2 BAUWEISE

(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG i. V. mit § 22 BauNVO)
- nach Eintrag im Lageplan -

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Wohngebäude:
Gebäudelängsachsen im Mittel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen.

1.4 GRÜNFLÄCHE ALS ZUBEHÖR DER VERKEHRSANLAGE

(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

1.5 GRÜNFLÄCHE (öffentlicher Kinderspielplatz)

(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

1.6 FLÄCHE FÜR LANDWIRTSCHAFT

(§ 9 (1) Nr. 18 BBauG)

zweckgebundene baulichen Anlagen bis insgesamt 200 qm Grundfläche zulässig.

1.7 FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)

Transformatorenstation

1.8 PFLANZGEBOT (Pfg)

(§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

Die im Lageplan besonders gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und zu ergänzen.

1.9 PFLANZGEBOT (Pfg)

(§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

1.91 Pflanzgebot - Gehölze

Die im Lageplan besonders gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
Die zu verwendenden Gehölze dürfen nicht landschaftsfremd wirken, nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht :
Zum Beispiel :

Acer campestre,	(Feldahorn)
Carpinus betulus,	(Hainbuche)
Sorbus aucuparia,	(Vogelbeere)
Cornus sanguinea,	(Hartriegel)
Corylus avellana,	(Haselnuss)
Ligustrum vulgare,	(Liguster)
Ribes alpinum,	(Johannisbeere)
Viburnum opulus,	(Schneeball)

sowie Brombeere, Stachelbeeren und Pfirsichsträucher.

1.92 Pflanzgebot - großkronige Laubbäume

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Die Bäume müssen landschaftsgerecht heimisch sein.
Die nachfolgend aufgeführten Bäume werden dieser Forderung gerecht.

Tilia Cordata	(Winterlinde)
Quercus robur	(Stieleiche)
Crataegus oxyacanta	(Hagedorn)
Corylus colurna	(Baumhasel)

sowie Obstbäume wie Kirsch-, Apfel- und Birnbaum.

zu 1.91 u. 1.92

(andere artverwandte Bäume und Sträucher können ebenfalls gepflanzt werden).

1.10 SICHTFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 10 BBauG)

Die angegebenen Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Einfriedigung freizuhalten. Sichtbehindernd sind Hindernisse jeder Art in einer Höhe ab 0,80 m über Straßenoberkante der Landesstraße ,dies gilt auch für abgestellte Fahrzeuge.

1.11 HÖHENUNTERSCHIEDE (Einschnitte, Aufschüttungen

(§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen. Die Böschungsflächen sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet.

1.12 ANSCHLUSSBESCHRÄNKUNG (Ein- und Ausfahrtsverbot)

(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Abschnitte sind keine Ein- und Ausfahrten zu den angrenzenden Flächen und Wegeflächen zulässig.

1.13 ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBETON

(Bauschutz)

(§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)

" Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von 10 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich. " (Hinterbeton von Rundsteinen und Flachstplatten).

1.14 FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

(Lärmschutz)

(§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)

Die Fläche ist im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen, mit Angabe der Höhenlage. (Aufschüttung / Einschnitt).
Der sich ergebende Erdwall bleibt im Eigentum der angrenzenden Grundstücke und ist anlegerseitend Ziff. 1.91 zu bepflanzen.

1.15 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN VERKEHRSLÄRM

(§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)

In den der Autobahn zugewandten Randzonen sind zum Schutz gegen den durch den Fahrverkehr verursachten Verkehrslärm bei Wohngebäuden Vorkehrungen (Grundrissgestaltung,baulichweiche Maßnahmen) zu treffen, die gewährleisten, dass die Richtwerte des Lärmbekämpfungserlasses des Innenministeriums von Baden-Württ. (GABL. 100.72) zur Einführung der Vornorm DIN 18005 Blatt 1 (2) " Schallschutz im Städtebau" eingehalten werden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 73 (1) Nr. 1 u. Nr. 7 LBO)

2.11 Dachform.

(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Wohngebäude : Satteldach

2.12 Dachneigung (Allgrad)

(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Wohngebäude : 27° - 33°

2.13 Dachdeckung

(§ 73 (1) Nr.1 LBO)

zur Dachdeckung sind nur artgerechte Materialien in rotbraunen bis dunklen Farbtönen zulässig, nicht jedoch schwarzes und reflektierendes Material (mit Ausnahme von Solarenergieanlagen und Dachflächenfenster).

2.14 Firstrichtung

(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

bei Satteldächer parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen.

2.15 Gebäudehöhen der Wohngebäude u. Hauptgebäude. (Höchstgrenze)

(§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet

2.151 Z I	= 3,50 m	im WA
2.152 Z (II)	= 4,20 m	im WA
2.154 Z (III)	= 7,00 m	im WA

gemessen von der festgesetzten max.Eindeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt Hausgrund mit Oberkante Dachhaut.

Im Mischgebiet

2.154 Z (III)	= 7,20 m	im MI

gemessen von der festgelegten im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Hausgrund mit Oberkante Dachhaut.

2.16 Endgeschoßfußbodenhöhe (EFH) Höchstgrenze

(§ 73 (1) Nr. 8 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -
Die im Lageplan eingetragene Höhe darf nur nach oben, nach unten (niederer) kann abgewichen werden.

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND EINFRIEDIGUNGEN

(§ 73 (1) Nr. 3 und Nr. 5 LBO)

2.21 Abfallcontainer

(§ 73 (1) Nr. 3 LBO)

Aussenanlagen sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage gewährleistet ist.
Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig.

2.22 Einfriedigung

Entlang den öffentlichen Flächen sind lote Einfriedigungen bis max.0,90 m auf der Grenze zulässig. Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn die der öffentlichen Fläche zugewandte Seite der loten Einfriedigungen einen Abstand von

a) gegenüber Straße, Gehwege u. landwirtschaftl. Wege = 1,0 m
b) gegenüber Radwegen = 0,5 m

hat und durch Bepflanzung verdeckt wird.

2.3 VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 73 (1) Nr. 4 LBO)

Die der Versorgung dienenden neuen Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

H I N W E I S

3.1 Mögliche Immissionen

Durch die Gewerbschaftung, der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke können unvermeidliche Immissionen auftreten. (Pflanzenschutzmaßnahme, sowie Düngung und Lärm).

3.2 Bodendenkmale

" Beim Vollzug der Planung können unbekannte Funde entdeckt werden.Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde 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 die Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.(§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 28 DSchG wird verwiesen."

L E G E N D E

zum Bebauungsplan " 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG HINTER DEM DORF "

WA — Baufand, Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) BBauG u. § 4 BauNVO)

MI — Baufand, Mischgebiet (§ 9 (1) BBauG u. § 6 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 18 BauNVO in V. mit § 2 LBO)

I — 1 Vollgeschoss

(II) — 2 Vollgeschosse und ein weiteres Vollgeschoss im Dachgeschoss.

II — 2 Vollgeschosse

(III) — 2 Vollgeschosse und ein weiteres Vollgeschoss im Dachgeschoss.

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) Höchstgrenze

z.B. 0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO) Höchstgrenze

Bauweisen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG in V. mit § 22 BauNVO)

E — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

O — Offene Bauweise

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Dachform: (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

SD — Satteldach

27 - 33° — Dachneigung (± 10 (1) Nr. 1 LBO)

z.B. (251,0) — Endgeschoßfußbodenhöhe (Höchstgrenze) (§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

Stellung der baul. Anlagen / Firstrichtung der Gebäude (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG) (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Gebäudelängsachsen bzw. bei Satteldächern die Firstrichtung parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen.

Gebäudelängsachsen bzw. bei Satteldächern die Firstrichtung wahlweise parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen.

(251,0) — Endgeschoßfußbodenhöhe (EFH) Höchstgrenze (§ 73 (1) Nr. 8 LBO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (1) BauNVO)

Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BBauG).
Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten.

Pflanzgebot - großkronige Laubbäume (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

Pflanzgebot - Gehölze (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

Kinderspielplatz (öffentlich)

Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Fläche für Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18 BBauG)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Fahrbahnen

Gehwege

Wirtschaftsweg / Fußweg

P — Öffentliche Parkflächen

(251,00) — festzusetzende Höhen der Verkehrsflächen

z.B. 251,0 — Geländehöhen

Begrenzungslinie der Verkehrsflächen ohne Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 10 BBauG)

Böschung oben / Böschung unten — Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)

Böschungsfläche durch den Ausbau der Verkehrsanlagen bedingt

Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen (Lärmschutz) (§ 9 (1) Nr. 24 BBauG) mit Höhenlage

z.B. ⊗ (261,0) — Aufschüttung

z.B. ⊗ 258,5 — Abgrabung (Einschnitt)

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)

Umspannungsstation

Projektierte Grundstücksgrenze

z.B. ⑧ — Vorläufige Nummer der neuen Flurstücke

NUTZUNGSSCHABLONE

(FÜLLSCHEMA I)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform / Dachneigung

max. zul. Wohnungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Als Entwurf — gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom 22.03.1984

Als Satzung — gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 22.03.1984 .... Niederschrift Nr. 5

Genehmigt — gemäß § 11 BBauG durch Erlaß des Landratsamtes Heilbronn vom 10.10.1984 Az.

Öffentlich ausgelegt — gemäß § 12 BBauG am 16.10.1984 ..... lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 41

Zur Urkunde — Bürgermeisteramt Abstatt
im Auftrag
Bürgermeisteramt

Kreis Heilbronn
Gemeinde Abstatt

BEBAUUNGSPLAN
„2. ÄNDERUNG u. ERWEITERUNG HINTER DEM DORF"

Genehmigt
mit Verfügung des Landratsamtes Heilbronn vom 20.9.1984

Städtebaulicher Entwurf — ING.BÜRO A. RAUSCH

Bebauungsplan ausgearbeitet : Bietigheim / Bissingen, 28.8.1984 — ING.BÜRO A. RAUSCH Vermessung, Bauleitplanung Tiefbauplanung Talweinbergstr. 49 7120 BIETIGHEIM / Bissingen

Entgegengenommen und Anregungen u. Bedenken / Gemeinderatsbeschluß von 25.1.1985 (ZIff.18 BauGBnl.) Bietigheim-Bissingen, 25.1.1985 ING.BÜRO A. RAUSCH

Anlagen
Anlage 1 Lageplan m.Textteil u. Legende
Anlage 2 Begründung z.Bab.Pl.Entwurf
Anlage 3 Längsprofil " Str.E, Jägerhausstr. M 1:500
Anlage 4 Längsprofil " Str.F
Anlage 5 Längsprofil " Str. O, Str. H " u.Radfahrweg M 1:500
Anlage 6 Längsprofil " FW 1,Str.K,Str.L,Str.M,Str.N " M 1:500