



TEXTTEIL
zum Bebauungsplan "1. ÄNDERUNG u. ERWEITERUNG - HINTER DEM DORF"

- A) Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind die §§ 2 u. 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1959 (BGBL. I. S. 341) und § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 11. 4. 1972 (Gesetzblatt S. 109)
- B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungsbaurechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.
- C) Textliche Festsetzungen
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG u. BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

| Art der baulichen Nutzung | Bezeichnung |
|--|-----------------|
| Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) | WA |
| Mischgebiet (§ 6 BauNVO) | MI |
| Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) | GE |
| Gewerbegebiet mit Einschränkung (§ 8 (4) BauNVO) | GE _E |

zuzulässig sind Betriebe bzw. Betriebsstellen, die das Wohnrecht wesentlich stören, Lärm oder andere störende Einwirkungen verursachen, sowie andere Betriebsstätten, deren Lärmschutzmaßnahmen nicht höher liegen.

1.12 Maß der baulichen Nutzung (§§ 10-17 BauNVO)

| Bauliche Nutzung | Zahl der Vollgeschosse (Z) | Grundflächenzahl (GF-Z) | Geschossflächenzahl (GF-Z) |
|------------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------|
| WA | I | 0,4 | 0,5 |
| WA | II | 0,4 | 0,8 |
| MI | II | 0,4 | 0,8 |
| GE | II | 0,8 | 1,0 |
| GE _E | III | 0,8 | 2,0 |

1.13 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO in V. mit § 2 (4) LBO)
nach Eintrag im Lageplan

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 b BBauG in V. mit § 22 Abs. (2) u. (4))

- 1.21 Offene Bauweise
- 1.22 Besondere Bauweise offen, jedoch Gebäudelänge über 50 m zulässig.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 b BBauG)

Hauptachsen, bzw. Firstrichtungen der Gebäude sollen parallel oder senkrecht zu den angegebenen Richtungen erstellt werden.

1.4 Garagen (eingeschossig und überdachte Stellplätze) (§ 9 (1) a u. Nr. 12 BBauG u. der § 12 BauNVO)

sind auf den im Plan ausgewiesenen Flächen und auf der überbaubaren Grundstücksfläche auch als Grenzbau zulässig.

1.5 Fläche für Versorgungsanlagen (Tankfarm, -Station) (§ 9 (1) Nr. 5 BBauG)

1.6 Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 (1) Nr. 19 BBauG)

die im Lageplan ausgewiesene Fläche ist mit Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Erschließungsträger belastet.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 111 LBO u. § 4 LBO)

Örtliche Bauvorschriften

- 2.1 Dachform (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- WA Satteldach
- MI, GE u. GE_E keine Festsetzung
- 2.2 Dachneigung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
- WA Wohngab. 20 - 30°
- MI, GE u. GE_E keine Festsetzung

2.3 Dachdeckung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

zur Dachdeckung sind nur Materialien in dunklen Farbtönen zugelassen, sonst keine Festsetzung

2.4 Gebäudelängen (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

gemessen von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraumes

| | | |
|-----------------|---------|--------------|
| WA | Z = I | max. 4,00 m |
| WA, MI u. GE | Z = II | max. 8,00 m |
| GE _E | Z = III | max. 12,00 m |

ausgenommen sind einzelne Bauteile wie Kamine, Stöße usw.

2.5 Äußere Gestaltung (§ 111 (1) LBO)

Baukörper ab 50 m Länge sind durch geeignete baugestalterische Mittel (Form, Material u. Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern.

LEGENDE
zum Bebauungsplan "1. ÄNDERUNG u. ERWEITERUNG HINTER DEM DORF"

| | |
|---|-----------------|
| Bauland Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) BBauG u. § 4 BauNVO) | WA |
| Bauland Mischgebiet (§ 9 (1) BBauG u. § 6 BauNVO) | MI |
| Bauland Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 b BBauG u. § 8 BauNVO) | GE |
| Bauland Gewerbegebiet mit Einschränkung (§ 9 (1) BBauG u. § 8 (4) BauNVO) | GE _E |

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

| | |
|-----|-----------------|
| I | 1 Vollgeschoss |
| II | 2 Vollgeschosse |
| III | 3 Vollgeschosse |

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

z.B. max. 0,8
z.B. max. 1,0

Baugrenze (§ 23 (2) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1 b BBauG in Verbindung mit § 22 (2) u. 4 BauNVO)

Offene Bauweise O
besondere Bauweise offen jedoch Gebäudelänge über 50 m zulässig b

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 b BBauG)

Hauptachsen der Bauwerke bzw. Firstrichtung

Höhenlage bestehende Höhen festzusetzende Höhen

§ 9 (1) Nr. 3 BBauG 249,00 249,00

Verkehrsmitteln (§ 9 (1) Nr. 3 BBauG)

Gehweg
Fahrbahn

Flächen für Versorgungsanlagen (Tankfarmstation) (§ 9 Abs. (1) Nr. 5 BBauG)

Leitungsrecht auf privater Grundstücksfläche zugunsten der Allgemeinheit und der Erschließungsträger (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Dachform (§ 111 (1) LBO)

Satteldach SD

Dachneigung (§ 111 (1) LBO)

Satteldach 20° - 30°

Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 1 a BBauG)

Gla

Projektierte Grundstücksgrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (2) BBauG)

BEGRÜNDUNG
nach § 9 Abs. 6 BBauG zum Bebauungsplan "1. ÄNDERUNG u. ERWEITERUNG HINTER DEM DORF"

Öffentliches Interesse
Der am 14.9.1968 genehmigte Bebauungsplan "Hinter dem Dorf" soll auf Grund der in den letzten Jahren gemachten Erfahrungen bezügl. des Immissionsschutzes geändert werden. Ferner soll der im Planbereich liegende Möbelfabrik die erforderliche Erweiterungsfäche planungsmäßig gesichert werden. Im Rahmen des Flächenutzungsplanverfahrens wurde die heute vorgesehene bauliche Nutzung vorgeschlagen, bzw. gefordert.

Entwicklung aus dem Flächenutzungsplan
Der Bebauungsplan ist aus dem Flächenutzungsplan entwickelt, die vorgesehenen Festsetzungen entsprechen denen des Flächenutzungsplans. Der Flächenutzungsplan ist genehmigt.

Bestehende Rechtsverhältnisse
Der Bebauungsplan berücksichtigt die bestehenden Verhältnisse der benachbarten Baulflächen.

Verkehr
Die verschmäligte Erschließung ist über bestehende und geplante noch auszubauende Verkehrsmitteln gesichert. Die Stellflächen sind auf der privaten Grundstücksfläche auszuweisen. Der zum Teil aufzubauende Feldweg (FW 520) ist für die landwirtschaftliche Erschließung ohne Bedeutung.

Entwässerung
Die Entwässerung ist gewährleistet. Wasserversorgung (Brandschutz)

Brandrisiko
Wegen der erhöhten Brandgefahr soll nördlich der bestehenden Fabrik eine leistungsstarke Wasserleitung als Verbindung zwischen dem geplanten Wohngebiet "Abstatt - West" im Westen und der bestehenden Leitung im Osten des Planbereichs installiert werden. Die übrige Versorgung ist nach Bau dieser und einer weiteren Leitung gesichert.

Bodenordnung
Die Bodenordnung soll auf freiwilliger Basis erfolgen.

Die voraussichtlichen Kosten der Maßnahmen betragen:

| | |
|----------------------|------------------|
| Straßen und Gehwege | ca. DM 80.000,- |
| Versorgungsleitungen | ca. DM 85.000,- |
| Insgesamt | ca. DM 145.000,- |

Als Entwurf gemäß § 2 Abs. 1 BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluss vom 23.11.1974.....

und gemäß § 2 Abs. 6 lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 vom 23.12.1974 bis 23.12.1975..... öffentlich ausgelegt.

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 22.11.1975..... Niederschrift Nr.

Genehmigt gemäß § 11 BBauG durch Erlass des Landratsamtes Heilbronn vom 17.1.1975.....

Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisterrat seit 16.5.1975.....

In Kraft getreten gemäß § 12 BBauG am 16.5.1975 lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19.....

Zur Urkunde Bürgermeisteramt Abstatt

.....
Bürgermeister

Kreis Heilbronn ANL. 1
Gemeinde Abstatt

BEBAUUNGSPLAN
"1. ÄNDERUNG U. ERWEITERUNG HINTER DEM DORF"

(Aufhebung des vom 14. Sept. 1968 genehmigten Bebauungsplans "Hinter dem Dorf")

Erstellt aufgrund Anregungen u. Bedenken des Gewerbaufsichtsamts v. 16. 12. 1974 u. Gemeinderatsbeschluss v. 21. 1. 1975 (Ziff. 1.11 des Textteils Gewerbegebiet mit Einschränkung, Beschreibung der zulässigen Betriebe bzw. Betriebsstellen.)

Bietigheim, den 31. 1. 1975

Maßstab 1:500

Gefertigt: Bietigheim, 11. 11. 1974

v. Gels
ALFRED RAUSCHMAIER
ING.-BÜRO - BIETIGHEIM
Tannenstraße 4, Tel. 5380
Süppstraße 9 - Tel. 53815

Für die Fertigung: Bietigheim, 11. 11. 1974
v. Gels
ALFRED RAUSCHMAIER
ING.-BÜRO - BIETIGHEIM
Tannenstraße 4, Tel. 5380
Süppstraße 9 - Tel. 53815

Anlagen:
Anlage 1 Lageplan mit Textteil, Legende u. Begründung
Anlage 2 Längenschnitt "Str. A" (verl. Jägerhausstr.)

M 1:500
M 1:500