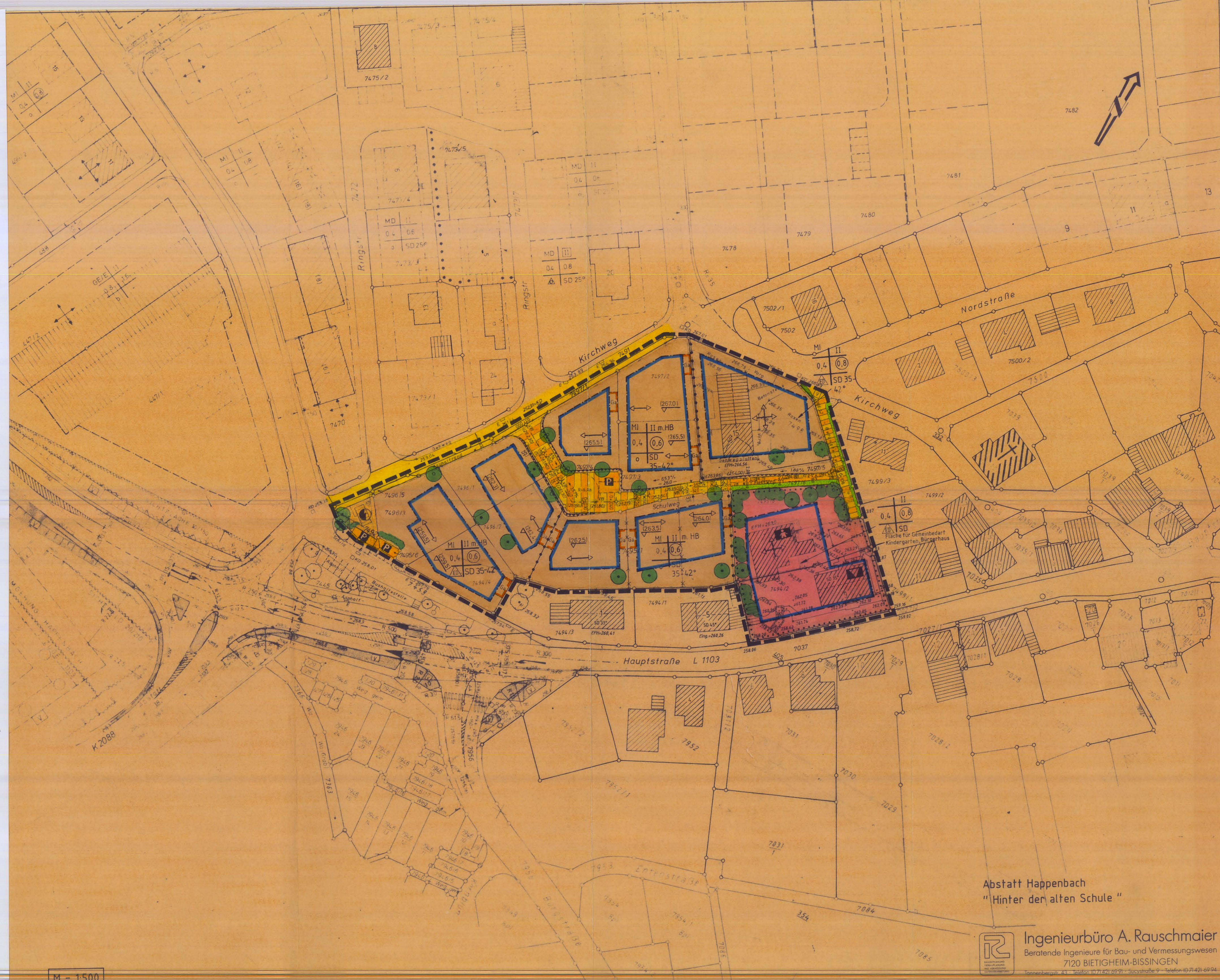




LANDKREIS HEILBRONN
GEMEINDE ABSTATT
Gemarkung HAPPENBACH

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN "HINTER DER ALTEN SCHULE"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 2,9 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 6.12.1986 BGBI.
- §§ 1-23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 geändert 19.12.1986 BGGI I.S. 2465.
- § 73 Landesbaurechtsordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 28.11.1983 GBl. S. 970.

- B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und baurechtlichen Festsetzungen der Gemeinde, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 BAULICHE NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

1.101 Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO

a) MISCHEGEBIET (MI § 6 BauNVO)

(2) Zulässig sind:

- Ziff. 1 Wohngebäude,
- Ziff. 2 Geschäftsbau- und Bürogebäude,
- Ziff. 5 Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ziff. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ziff. 4 sonstige Gewerbebetriebe,
- Ziff. 6 Gartenbaubetriebe,
- Ziff. 7 Tankstellen,

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 16 BauNVO).
Die ausnahmsweise nach § 5 (3) BauNVO zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 2 (6) BauNVO).

b) Fläche für Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB

- Kindergarten, Bürgerhaus -

1.102 Maß der baulichen Nutzung

§§ 16-21 a BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan -

- nach Eintrag im Lageplan -

1.103 Zahl der Vollgeschosse

§ 18 BauNVO u. § 2 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

1.2 BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser

1.2.2 Offene Bauweise

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Wohngebäude / Hauptgebäude
Gebäudeachsen parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen bzw. wahlweise parallel zu den eingetragenen Richtungskreuzen.

1.4 NEBENANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO

1.41 Garagen (eingeschossig) u. überdachte Stellplätze sind zulässig:

1.411 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen.

1.412 Auf den besonders ausgewiesenen Flächen.

1.413 Überdachte Stellplätze sind auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen, im Anschluss an befahrbare öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

1.42 Stellplätze (nicht überdacht)

sind zulässig:

1.421 auf den überbaubaren Grundstücksflächen.

1.422 auf der überbaubaren Grundstücksfläche im Anschluss an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen.

1.43 Untergeordnete Nebenanlagen

i.S. von § 14 (1) BauNVO

Angebauten Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Bauplatz gelegenen Grundstücke, oder des Baugebietes selbst dienen, oder nur passiven Energiegewinnung beitragen (z.B. Windfang) sind insgesamt bis 40 m überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Einzelne Gebäude oder Gebäudeteile sind jedoch nur bis zu 25 m zulässig.

1.44 Wintergärten

Ausnahmsweise sind für Wintergärten als Anbau Überschreitungen der Baugrenze um max. 2,0 m auf der gesamten Gebäudelänge zulässig.

1.5 GRÜNLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGE

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

1.6 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

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

1.7 FLÄCHE FÜR VERSORGENS-ANLAGEN (Tranf. Station)

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

Transformatorstation

1.8 ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBETON

(betonfuß) § 9 (1) Nr. 26 BauGB

"Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstück unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von 10 cm und einer Tiefe von 30 cm zulässig." (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatplatten).

1.9 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN / Erdgeschossfußbodenhöhe

§ 9 (2) BauGB / § 73 (1) Nr. 7 LBO (EPH)

- nach Eintrag im Lageplan -

Die im Lageplan eingetragene Höhe bindet nur nach oben, nach unten (niedriger) kann abgewichen werden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 AUßERRE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 73 (1) Nr. 1 u. Nr. 7 LBO

2.1.1 Dachform und Neigung (Altgrad)

2.1.1.1 Hauptgebäude: Satteldach 35° - 42°

2.1.1.2 Freistehendes Nebengebäude:

Satteldach 20° - 35°

2.1.3 Erweiterungsbau untergeordnete Bauteile, Zwischenbauteile u. angebauter Nebengebäude:

geeignetes Dach Mindestneigung 20°

2.1.4 Ausnahmsweise können bei Nebengebäuden Flachdächer und geneigte Dächer zugelassen werden, wenn Dach und Fassaden begünstigt werden.

2.1.2 Dachdeckung (Wohn-, Haupt- und Nebengebäude):

Zur Dachdeckung sind nur Dachziegel (Formmaterial, Betonsteine) in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig, nicht jedoch reflektierendes Material. Ausgenommen: flächige Verglasungen der Dachhaut und Solarenergieanlagen, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen.

2.13 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Schleppgebäude oder Satteldach zulässig, wenn ihre Länge 40% der Dachlänge nicht überschreitet, ihre Einzellänge sollte max. 2,40 m betragen, ihre Höhe, gemessen bis zum Scheitelpunkt Vorderkante Dachhaut, max. 1,40 m messen. Der Abstand zur Giebelwandfläche muss mindestens 1,50 m sein.

2.14 Gebäudehöhen (Höchstgrenze)

§ 73 (1) Nr. 7 LBO

2.14.1 Traufhöhe Wohngebäude / Hauptgebäude
Gemessen von der festgesetzten max. Erdgeschossfußbodenhöhe (EPH) bis zum Scheitelpunkt Hausgrund mit überkante Dachhaut.
Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist nach unten variabel ohne Änderung der Traufhöhe.

2.14.2 Firsthöhe
Gemessen von der festgesetzten max. Erdgeschossfußbodenhöhe bis überkante First.

2.14.3 Firststrichung
- nach Eintrag im Lageplan -

2.15 Außenwandflächen (Wohn- und Nebengebäude)

2.15.1 sind überwiegend als Putzflächen weiß oder leicht farbig getönt, als Glasflächen, oder in Holzschalung.
Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material und in anderer Farbe zulässig. Stark glänzende, stark farbliche und reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND EINFRIEDIGUNGEN

§ 73 (1) Nr. 5 LBO

2.2.1 Lebende Einfriedigungen (Straucher/Hecken)

sind mit innenliegenden Sperrdrähten und Knüpfdrähten zulässig. Die Pflanzen sind so zu placieren, daß sie in ausgewachsenem Zustand das Lichtprofil der öffentlichen Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.

2.2.2 Tote Einfriedigungen

a) Holzlattensäume mit senkrechten Latten sind bis max. 1,20 m Höhe zulässig.

b) Sockelmauern sind entlang den öffentlichen Flächen bis max. 0,20 m Höhe auf der Grenze zulässig.

2.2.3 Gestaltung der Außenanlagen

Flächen für Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten

Ortstein und Asphalt sind als Oberflächenbelag nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Split, Sand verlegt, wassergebundene Decken.

2.3 AUSSENANTENNEN

§ 73 (1) Nr. 3 LBO

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

2.4 VERSORGENSLEITUNGEN

§ 73 (1) Nr. 4 LBO

Die der Versorgung dienenden neuen Nieder- spannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

GRUNDORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 PFLANZUNG

Rechtsgrundlage § 1 (5) u. 9 (1) 25 b BauGB

-Pfb- Erhaltung bestehender Bepflanzung

Die im Lageplan gekennzeichneten Gehölze und Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

3.2 PFLANZGEBOT

Rechtsgrundlage: § 1 (5) u. 9 (1) 25 a BauGB u. § 10 (1) LBO.

3.2.1 Pflanzgebot für Einzelbäume

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind einheimische, standortgerechte Laubbäume, auch Obstbäume (Hochstämme) anzupflanzen. Die nachfolgend aufgeführten Bäume werden dieser Forderung gerecht:

Zum Beispiel: Obstbäume als Hochstämme, Walnus, Kirsche, Eberesche, Spitzahorn, Komerlinde, Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche.

Hinweis: - Zur Durchlüftung des Bodens im Bereich des Baues sind mindestens 2,5 qm un- befestigte Fläche vorzusehen. Die Standort sind im Umkreis von 5 m veränderbar.

3.2.2 Pflanzgebot Kindergarten

Entlang den im Lageplan gekennzeichneten Grenzen sind standortgerechte Straucher und Laubbäume, auch Obstbäume anzupflanzen und zu unterhalten.

3.2.3 Pflanzgebot je Baugrundstück

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Baum der Art nach Ziff. 3.2.1 (Pfb 1) zu pflanzen bzw. zu unterhalten. Bei Grundstücken größer als 600 qm ist je weitere 500 qm ein weiterer Baum zu pflanzen.

3.2.4 Verkehrsgrünflächen

Verkehrsgrünflächen und Sichtfelder sind als strukturierte, mit Gräsern und Kräutern bewachsene Pflanzdecken im Sinne extensiver Naturwiesen auszubilden. Der Vegetationstyp ist standortabhängig.

3.2.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke

Die Flächen sind mit Ausnahme der Hofflächen und Stellplätze entsprechend den Forderungen § 13 der LBO gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

4. HINWEIS

4.1 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 zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Vor- klärung der Frist einverstanden ist (§ 20 DenSch). Auf die Abhängigkeit von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DenSch wird verwiesen."

4.2 Nachweis der Berücksichtigung der Pflanzgebote

Die Erfüllung des Pflanzgebots ist bei der Schluss- abnahme des jeweiligen Bauvorhabens der zuständigen Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

4.3 Erschließen von Grundwasser

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 des unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

4.4 Drain- und Grundwasser

Drain- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanal- sation eingeleitet werden.

LEGENDE

ZUM BEBAUUNGSPLAN "HINTER DER ALTEN SCHULE"

Fläche für Gemeinbedarf

§ 9 (1) Nr. 5 BauGB

Kindergarten

Bürgerhaus

Bauart, Mischgebiet

§ 9 (1) u. § 6 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse

§ 18 BauNVO i.V.m. § 2 LBO

II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

II MHB 2 Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung als Höchstgrenze

Grundflächenzahl (GRZ)

§ 19 BauNVO Höchstgrenze

Geschossflächenzahl (GFZ)

§ 20 BauNVO Höchstgrenze

Bauweisen

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

Offene Bauweise nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Offene Bauweise

Dachformen

§ 73 (1) Nr. 1 LBO

Satteldach

Dachneigung (Wohngebäude/Hauptgebäude) Altgrad

§ 73 (1) Nr. 1 LBO

Stellung der Gebäude / Firststrichung

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 73 (1) Nr. 1 LBO

Gebäudelängsachsen bzw. Firststrichung zwingend, parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen.

Gebäudelängsachsen bzw. die Firststrichung wahlweise parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungskreuzen.

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Flächen für Garagen u. überdachte Stellplätze

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Flächen für öffentliche Parkplätze

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Fahrbahnen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Gehwege / Fußwege

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Mischfläche

z.B. (262,39)

z.B. 266,35

z.B. (262,5)

Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlagen

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart- u. maß

§ 16 (5) BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

Pflanzbindung

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Pflanzgebot

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Einzelbäume (Pfb 11 (3,22))

Pflanzgebot Kindergarten (Pfb 2) (3,22)

Flurstücksgrenze

NUTZUNGSCHARLOTTEN (Füllschema:)

GRZ

GFZ

Bauweise

Dachform/Dachneigung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

§ 9 (7) BauGB

1. Aufstellungsbeschluss

gem. § 2 (1) BauGB durch GR am 16.8.1992

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

am 24.8.1992

3. Bürgerbeteiligung

gem. § 3 BauGB erfolgte am 23.8.1992

4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

gem. § 4 BauGB am 26.8.1992

5. Auslegungsbeschluss

gem. § 3 (2) BauGB durch GR am 22.8.1992

6. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung

gem. § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt am 23.8.1992

7. Satzungsbeschluss

gem. § 11 BauGB durch GR am 23.8.1992

8. Anzeige an LRA Heilbronn

gem. § 12 BauGB mit Mitteilungsblatt am 23.8.1992

9. Ortsübliche Bekanntmachung nach abgeschlossenem Anzeigeverfahren

am 23.8.1992

10. In Kraft treten

Zur Beurkundung Abstatt, den 23.8.1992

Bürgermeister

Ausgefertigt

Die textlichen und zeichnerischen Aus- sagen des Original-Bebauungsplans stimmen mit dem Willen des Gemeinderats, wie dieser in dem Beschluss vom 16.8.1992 zum Ausdruck kommt, überein.

16.8.1992 14.11.1992

Bürgermeister

Anl. 1

Kreis Heilbronn

Gemeinde Abstatt

Gemarkung Happenbach

BEBAUUNGSPLAN "HINTER DER ALTEN SCHULE"

Die am 14.11.89 erteilte Bescheid ist nicht beanstandet.

16.8.1992

Schneider

Städtebaulicher Entwurf:

ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Bebauungsplan (Rechtsplan) ausgearb.:

Bietigheim-Biss., 27.6.1989

Tiefbauplanung

Tannenbergr. 43

7120 BIETIGHEIM-BISS.

Die Übereinstimmung des Lageplan mit dem Liegenschaftskataster beurkundet, Bietigheim-Biss., 27.6.1989

Ergänzt aufgrund Anregungen und Bedenken u. Gemeinderatsbeschluss v. 14.11.1989 (Ziff. 14 der Begründung) Bietigheim-Biss., 22.8.1989

ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

E