



KREIS HEILBRONN
GEMEINDE ABSTATT
ORTSTEIL HAPPENBACH

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan "1. ÄNDERUNG u. ERWEITERUNG HAUSÄCKER II"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 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.
- §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 15.9.1977.
- § 111 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 in der Neufassung vom 20.6.1972 und der Änderung vom 21.6.1977 und vom 12.2.1980.

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

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 BAULICHE NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

- Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
 - Dorfgebiet / eingeschränkt (MD/e) (§ 5 BauNVO) i.V.m. mit § 1 (5) BauNVO zulässig sind § 5 (2) BauNVO:
 - Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe, sowie Betriebe des Erwerbsobstbau, Erwerbsgartenbau und Weinbau und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 - sonstige Wohngebäude,
 - Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- u. forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Tankstellen.

nicht zulässig sind: Großviehhaltung

- Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze) - nach Eintrag im Lageplan - (§ 16 - 21 a BauNVO)

III (1+U)	GRZ = 0,4	GFZ = 0,2
II	GRZ = 0,4	GFZ = 0,8

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

III (1+U)	= ein achtiges Vollgeschos und ein anrechenbares Vollgeschos im Untergeschos. Ein anrechenbares Vollgeschos im Dachgeschos ist nicht zulässig.
II	= zwei Vollgeschosse

1.2 BAUWEISE

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

Offene Bauweise

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)
Gebüdelängsachsen parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungsachsen bzw. wahlweise parallel zu den eingetragenen Richtungskreuzen.

1.4 PFLANZUNGEN

(§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)
Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit heimischen Laubstrüchern, Laubbäumen und Obstbäumen zu bepflanzen.

1.5 HÖHENUNTERSCHIEDE (Einschnitte, Aufschüttungen)

(§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)
Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen angeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen. Die Böschungflächen sind im Lageplan zum Baubauungsplan eingezeichnet.

1.6 SICHTFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 10 BBauG)
Die im Lageplan angegebenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Benutzung und Einfriedigung freizuhalten. Sichtbehinderung ist eine Höhe von mehr als 0,80 m über Fahrbahnoberkante.

1.7 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN VERKEHRSLÄRM

(§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)
In den der Landesstraße L 1103 zugewandten Randzone sind zum Schutz gegen den durch den Fahrverkehr verursachten Verkehrslärm bei Wohngebäuden Vorkehrungen (Grundrisgestaltung, bautechnische Maßnahmen) zu treffen, die gewährleisten, daß die Richtwerte des Lärmbekämpfungsanlasses des Innenministeriums von Baden-Würt. (GABL 10.2.1972) zur Einführung der Vornorm DIN 18005 Blatt 1 (2) "Schallschutz im Städtebau" eingehalten werden.

2. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 111 (1) Nr. 1 u. Nr. 8 LBO)

- Dachform:
 - Wohngebäude: Satteldach
 - Garagen: Flachdach mit horizontalem Gesims - abschluß oder ins Wohngebäude einbezogen, bei Einhaltung des Grenzabstandes.
- Dachneigung (Altgrad)
 - Wohngebäude: 25 - 33°
 - Garagen: 0° bis höchstzulässige Dachneigung des Wohngebäudes.
- Dachdeckung

zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten bis dunklen Farbtönen zulässig, nicht jedoch schwarzes und reflektierendes Material (mit Ausnahme von Solaranlagen) - sonst keine Festsetzung -

2.14 FÜRSTRICHUNG - nach Eintrag im Lageplan -

- parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungsachsen.
- wahlweise parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungskreuzen.

2.2 GEBÄUDEHÖHEN der Wohngebäude (Höchstgrenze)

(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)
gemessen von der mittleren Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraums am Hausgrund.

- bei Z = III (1+U) = 4,50 m
- bei Z = II = 6,20 m

2.3 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND EINFRIEDIGUNGEN

(§ 111 (1) Nr. 9 LBO)

2.21 Einfriedigungen

Entlang den öffentlichen Flächen sind tote Einfriedigungen bis max. 1,00 m Höhe auf der Grenze zulässig. Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn die der öffentlichen Fläche zugewandte Seite der toten Einfriedigungen einen Abstand von

- gegenüber Straße und Gehwegen 1,00 m
- gegenüber Wohnwegen (AW) 0,50 m

hat und durch Bepflanzung verdeckt wird.

2.4 AUSSENANTENNE

(§ 111 (1) Nr. 9 LBO)
Auf jedem Gebäude ist nur eine Ausseantenne zulässig.

3. HINWEIS

3.1 Werbeanlagen (soweit bauliche Anlagen)

L 1103 sind Werbeanlagen in einem Streifen von 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, die von der Straße aus sichtbar sind, nicht zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Im weiteren Bereich sind Leuchtreklamen nur zulässig, wenn keine Blendwirkung gegenüber der Straße verursacht wird. Hiervon wird jedoch die erforderliche Genehmigung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde, gem. StVO § 33 Abs. 1 Ziff. 3 für die Errichtung von Werbeanlagen entlang überörtlichen Straßen nicht berührt.

3.2 Oberflächenwasser L 1103

Aus den einzelnen Grundstücken darf der L 1103 kein Abwasser zu-geleitet werden. Ferner darf durch Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs der Abfluß des Oberflächenwassers der L 1103 nicht verändert werden.

LEGENDE

zum Bebauungsplan "1. Änd.u.Erw. HAUSÄCKER II"

Bauland, Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) BBauG u. § 4 BauNVO)

Bauland, Dorfgebiet, eingeschränkt (§ 9 (1) BBauG u. § 5 BauNVO in V.m. § 1 (5) BauNVO)

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

1 Vollgeschos und ein anrechenbares Vollgeschos im Untergeschos

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) Höchstgrenze

Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO) Höchstgrenze

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

Offene Bauweise

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen / Firstrichtung der Geb. (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG) (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Gebüdelängsachsen bzw. bei Satteldächern die Firstrichtung parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungsachsen.

Gebüdelängsachsen bzw. die Firstrichtung wahlweise parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungskreuzen.

Dachform (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Satteldach

Dachneigung (Wohngebäude) (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

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

Fahrbahnen

Gehwege

Befahrbarer Wohnweg

Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 10 BBauG)

festzusetzende Höhen der Verkehrsfläche

Gründhöhen

Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)

Bösch oben

Bösch unten

Pflanzzwang (Anpflanzen u. Unterhaltung von Laubstrüchern u. Laubbäumen)

Nutzungsschablone FÜLLSCHEMA:

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

----- Projektierte Grundstücksgrenze
- - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BBauG)

VERFAHRENSVERMERKE:

Als Entwurf gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluss vom 23.01.1982, 20.04.1982,

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 22.02.1982, Niederschrift Nr.

Genehmigt gemäß § 11 BBauG durch Erlass des Landratsamtes Heilbronn vom

Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisteramt ab 05.07.1982, 05.01.1984,

In Kraft getreten gemäß § 12 BBauG am 30. Juli 1983, lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 330,

Zur Urkunde Bürgermeisteramt Abstatt

Abstatt, den 05. August 1983

Bürgermeisteramt Abstatt

Ing. Büro A. RAUSCHMAIER

Vermessung - Bauleitplanung

Die am 8.5.84 erlassene Satzung wird nicht beanstanden

Heilbronn, den 18. Juli 1983

Landratsamt Heilbronn

Schneider

ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Vermessung - Bauleitplanung

ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER