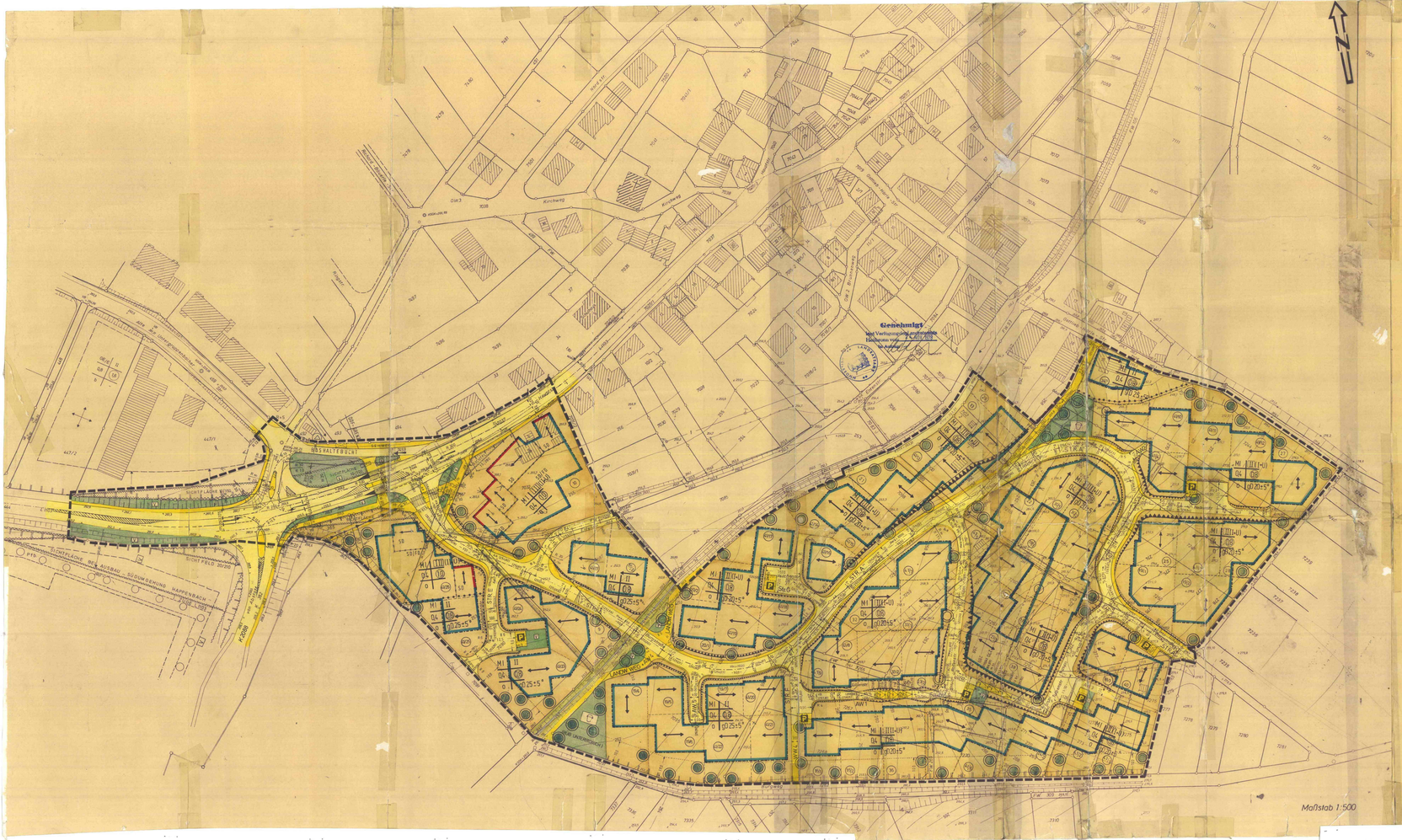

KREIS HEILBRONN
GEMEINDE ABSTATT
GEMEINDETEIL HAPPENBACH

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan " B U R G W E G "

A) Rechtsgrundlagen

1. §§ 2 u. 9 BBauG i.d.F. v. 18.8.1976 (GBl. I S.2256) (BBauG)
2. §§ 1 - 23 BauNVO i.d.F. v. 15.9.1977 (GBl. I S.1757) (BauNVO)
3. § 111 LBO für Baden-Württemberg i.d.F. v. 20.6.1983

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden, soweit sie beseitigt oder geändert werden, aufgehoben.

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planschrieb wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs.1 BBauG)

1.1 BAULICHE NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

1.101 Art der baulichen Nutzung
(§§ 1 - 15 BauNVO)

MISCHGEBIET
(MI) (§ 6 BauNVO)

1.102 Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16 - 21 a BauNVO)
und Flächenbedarf

Zahl der Vollgeschosse | Grundflächenzahl (GRZ) (Höchstgrenze) | Geschoßflächenzahl (GFZ) (Höchstgrenze)

III (HU)	max. 0,4	max. 0,6
II	max. 0,4	max. 0,8
III (HU)	max. 0,4	max. 1,0

1.103 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
(§ 16 BauNVO u. § 2 LBO)

III (HU)	nach Eintrag im Lageplan
II	nach Eintrag im Lageplan
III + U	nach Eintrag im Lageplan

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

1.201 Offene Bauweise

1.3 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)
Gebäudeabmessungen parallel zu den im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen.

1.4 Größe (Kinderspielplatz)
(§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

1.5 Größe als Bestandteil der Verkehrsfläche. § 9 (1) Nr. 11 BBauG

1.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)
Zugunsten der Gemeinde Abstatt bzw. des Versorgungsträgers sind Eintragungen von Leitungsrechten vorgesehen.

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

1.8 Sichtflächen
(§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)
Die im Lageplan eingetragenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehinderndenden Bebauung, Bepflanzung, Bewältigung Einfriedigung, Pkw-Stellen, Sichtvermerken) ist eine Höhe von mehr als 0,80 m über Fahrbahnebene.

1.9 Anschlußbeschränkung (Ein- und Ausfahrtsverbot)
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
Im Bereich der im Lageplan eingetragenen Abschnitte sind keine Ein- und Ausfahrten zur angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

1.10 Pflanzgebot (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)
(§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)
Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen, z.B. Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Traubenkirsche, Obstbäume u.ä.) locker zu bepflanzen.

1.11 Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm
(§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)
In den überörtlichen Straßen (BAB, L 1100 u. Ortsverbindungsstr.) und der anderen Umgehungsstraße im Übrigen des neuen Baugebietes sind die Gebäude so anzuordnen, daß ihre Hauptbaukörper mit den Verkehrsstraßen Baukörper vorwiegend parallel verlaufen. Die Gebäude sind so zu errichten, daß die Aufenthalts- und Schlafräume, die gleichzeitig auch die Hauptseite des Lärmbelastungsgebietes in der jeweils geltenden Fassung sind, ausgerichtet sind.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BBauG in V. mit § 111 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

2.11 Dachform
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

a) Wohngebäude und Hauptgebäude nach Eintrag im Lageplan

b) Garagen (Flachdach mit horizontalem Gesimsabschluß bzw. wie Wohngebäude einbegrenzt.

2.12 Dachneigung (Garagen)
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

a) Wohngebäude und Hauptgebäude nach Eintrag im Lageplan

b) Garagen $\alpha = 0^{0}$

2.13 Dachdeckung
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Dachdeckung und nur Materialien in dunklen Farbtönen zugelassen, sonst keine Festsetzung.

2.14 Maximale Firstlagerung Mittelgeschosse
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Bei Gebäuden mit vollen bisseln freiliegenden Untergeschoß (I U) ist das Untergeschoß gegenüber dem Erdgeschoß talseitig nicht abzusetzen.

2.15 Dachaufbauten
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
sind nicht zugelassen.

2.16 Gebäudehöhen der Vollen- und Hauptgebäude (Höchstgrenze)
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
bezogen auf die Fertigstelle im Mittel gemessene Gelände-oberkante bis zum Beginn des Dachmaßes am Hauptgebäude.

bei Z = II (HU)	= 6,50 m
bei Z = II	= 6,00 m
bei Z = III (HU)	= 7,50 m

2.17 Einschränkung
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungs - pfeilen, bzw. weitgehend parallel zu den eingetragenen Firstlagerungen.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen
(§ 111 (1) Nr. 3 LBO)

2.20 Einfriedungen

2.201 Lüftung des öffentlichen Flächen
sind bis Einfriedigungen bis max. 0,50 m Höhe auf der Grenze zulässig. Höhere Einfriedungen sind nur zulässig, wenn die der öffentlichen Fläche zugewandte Seite der Einfriedigung einen Abstand von
a) gegenüber Straße und Gehwegen 1,00 m
b) gegenüber Fahrwegen (FW u. WW) 1,50 m
hat und durch Bepflanzung verdeckt wird.

2.21 Fernsehantennen
(§ 111 (1) Nr. 4 LBO)

2.22 Vorbereitungen (soweit bauliche Anlagen)
(§ 111 (1) Nr. 1 u. Nr. 2 LBO)
Innerhalb der mit überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Flächen sind Gebäude mit einem Abstand von einem Straßen von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, die von der Straße aus sichtbar sind, so zu errichten, daß sie in ihrer Lage im seitlichen Bereich des Lärmschutzdammes nur zulässig sind, wenn keine Standerrichtung gegenüber den Straßen und der Aufstellung vermieden wird. Hiervon wird jedoch die straßenbegleitende Bepflanzung der zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze liegenden Flächen nicht berührt, sofern sie durch Bepflanzung entlang überörtlichen Straßen nicht gestört wird.

2.3 Versorgungsanlagen
(§ 111 (1) Nr. 4 LBO)
Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3. Hinweise

3.1 Oberflächenwasser L 1100 u. K 2088
Auf der straßen Straßenseiten darf der L 1100 und K 2088 kein Abwasser zugeführt werden. Ferner darf durch Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs der Abfluß des Oberflächenwassers der L 1100 und K 2088 nicht behindert werden.

3.2 Hohenunterschiede (Einschnitte, Aufschüttungen)
Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsflächen ergeben, sind durch den Böschungen im Verhältnis 1:1,5 auszugleichen.
Bei Höhenunterschieden größer als 2,00 m sind Mauern bis 1,50 m über der Verkehrsfläche, sofern vom Anlieger gewünscht, auf dessen Fläche und dessen Kosten möglich. Die Böschungsflächen sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet.
Anmerkung: Zu § 2 (1 nach § 14 (2) Straßengesetz wird im Umlegungsvertrag eine Vorsichtserklärung aufgenommen.

3.3 Stützmauern anstatt den öffentlichen Flächen
Bei Höhenunterschieden von mehr als 2,00 m Höhe, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, sind Stützmauern bis 1,50 m über der Verkehrsfläche zulässig. Höhere Stützmauern aus Schallschutz- oder Natursteln im Einvernehmen mit der Gemeinde bis max. 1,80 m Höhe erstellt werden. Der vertikale Höhenunterschied ist durch Böschungen anzuschrand 2:1, 3:2 auszugleichen.

L E G E N D E

zum Bebauungsplan " B U R G W E G "

MI	Baulanl, Mischgebiet (§ 6 (1) BBauG u. § 6 BauNVO)
III (HU)	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 16 BauNVO in V.mit § 2 LBO) I Vollgeschoß und ein anrechenbares Vollgeschoß im Untergeschoß II Vollgeschosse als Höchstgrenze I Vollgeschoß und anrechenbares Vollgeschoß im Untergeschoß
II (HU)	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) Höchstgrenze
z.B. 0,4	Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO) Höchstgrenze
z.B. (o)	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG in V.mit § 22 BauNVO)
	Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
	Einschränkung der Bebauung/ Stellung der baul. Anl. (§ 111 (1) Nr. 3 LBO / § 9 (1) Nr.2 BBauG)
	Gebäudestellungsachsen bzw. die Firstrichtung parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen
	Gebäudestellungsachsen bzw. die Firstrichtung weitgehend parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungslinien,
	Dachformen (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
	geneigtes Dach (Satteldach, Walmdach, versetztes Satteldach) ausgenommen Pultdach
z.B. 30 u. 45°	Dachneigung (Höchstgrenze/ Mindestgrenze) Angabe (§ 111 (1) Nr.1 LBO)
	Baugrenze (§ 23 (1) BauNVO) Skizze § 23 (3) BauNVO Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
	Fahrbahnen
	Gehwege
P	öffentliche Parkflächen
FW	Fahrwege mit Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (RASt - E 2.1.5.1)
WW	Fußweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenbegrenzungslinie mit Zu- und Ausfahrtsverbot
z.B. (280,90)	Natürliches Höhen der Verkehrsflächen
z.B. 282,90	Geländehöhen
	Mit besonderen Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)
LR	Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Abstatt bzw. der Versorgungsträger,
	Abwasserleitung
	Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)
	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)
K	= Kinderspielplatz =
V	Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
	Pflanzgebot (Anpflanzen und Unterhaltung von Bäumen und Sträuchern) (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)
	Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)
	Böschungsfläche durch den Ausbau der Verkehrsanlagen bedingt
	Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)
	Umspannstation
Weich ohne Stock. etwa.	Proj. Grundstücksgrenze
z.B. (1)	Vorläufige Nummer der neuen Flurstücke
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)

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

Als Entwurf	gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom 26.3.1979
Als Satzung	gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 8.8.1979 (Änderungsfl. Nr.)
Genehmigt	gemäß § 11 BBauG durch Erlaß des Landratsamtes Heilbronn vom 22.11.1979
Öffentlich ausgelegt	gemäß § 12 BBauG am 19.11.1979 bis 19.12.1979 durch Bürgermeisteramt
In kraft getreten	gemäß § 12 BBauG am 4.12.1979 u. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 49
Zur Urkunde	

Kreis Heilbronn
Gemeinde Abstatt
Gemeindeteil Happenbach

An

BEBAUUNGSPLAN „BURGWEG"

Städtebaulicher Entwurf

ING.BÜRO A.RAUSCHMANN
Vermessung - Bauleitplanung

Bebauungsplan Ausgearbeitet: Abstatt, Hoffnungstal 1 Tel. 07062/3 13 14
Stadtgrenz/Plan: 14.9.1978 / 8.8.1979

Ergänzt aufgrund Anregungen und Bedenken aus der Bürger- und Gemeinderatsbeschluß vom 8.8.1979
Bietigheim/Biss., 8.8.1979
ING.BÜRO A.RAUSCHMANN

Anlagen:
Anlage 1 Lageplan m. Textteil u. Legende
Anlage 2 Begründung z. Beb.-Pl.-Entwurf
Anlage 3 Begründung z. Beb.-Plan