KREIS HEILBRONN

GEMEINDE ABSTATT

ORTSTEIL HAPPENBACH

T E X T T E I L

ZUM BEBAUUNGSPLAN "BURGWEG - 1.ERWEITERUNG"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141)

2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl.II.S. 885, 1124) und zuletzt durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466)

3. die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vo.18.12.1990 (BGBl.1991 I.S.58)

4. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.S.617) geändert durch Gesetz vom 10.10.1997 (GBl.S.)

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs.7 BauGB).
Innerhalb dieses räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehende Planungs- und Baurechtsungerechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs.1 BauGB

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag in Lageplan -

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO genannten Nutzungen:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlichen und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr.1-5 BauNVO:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr.4+5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.2 BauGB

Für die Ermittlung des Nutzungsmaßes nach § 7 der Grachlenbegrenzung wird die Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt auf: I - II
Sie gilt für den gesamten Geltungsbereich.

- nach Eintrag in Lageplan -

1.2.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe in m über NN bindet nur nach oben, nach unten, niederer, kann abgewichen werden.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

1.2.3 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze
Die Traufhöhen (TH) und die Firsthöhen (FH) gelten jeweils als Höchstgrenzen, maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

bis Oberkante Dachhaut. Die TH wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut gemessen.

TH maximal 4,50, FH maximal 9,00 entspricht I + I
TH maximal 6,00, FH maximal 9,50 entspricht I + II

1.3 BAUWEISE § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m.§ 22 BauNVO

- nach Eintrag in Lageplan -

1.3.1 offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO

1.3.2 offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO, jedoch nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO in Lageplan gekennzeichnet.

1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSTRICHTUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Wohngebäude / Hauptgebäude

Gebäudeachsen und Firstrichtung parallel zu den in Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen. Abweichungen bis zu 5° sind zulässig.

1.6 NEBENANLAGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 Abs.5 BauNVO

1.6.1 Garagen (eingeschossig) und Stellplätze

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind sie nur in Anschluß an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

Garagen sind in einem Mindestabstand von 1,5m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu erstellen.

1.6.2 sonstige Nebengebäude

Gebäude und Anlagen im Sinne des § 14 Abs.1 und Gebäude nach Abs.2 Satz 1, die zur passiven Energiegewinnung beitragen, z.B Wintergärten, sind einseitig bis zu einer Grundfläche von 16 m² und insgesamt bis zu einer Grundfläche von 22 m² auch auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6.3 sonstige Nebengebäude

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auch auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

- nach Eintrag in Lageplan -

Je Wohngebäude sind maximal 2 beziehungsweise maximal 5 Wohnungen zulässig.

1.8 VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 11 in Verb. mit Abs.2 BauGB

- nach Eintrag in Lageplan -

Die im Lageplan eingetragenen Maße der Verkehrsflächen können aus funktionalen und technischen Gründen um bis zu 20 % über- oder unterschritten werden.

1.8.1 Fahrbahn

1.8.2 Fußweg, Radfahren frei

1.8.3 Mischverkehrsfläche

1.8.4 Parkfläche

1.8.5 Verkehrsgrünfläche, eine Überfahrt ist nicht zulässig

1.8.6 Höhenlage der Verkehrsflächen

1.9 VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB

- nach Eintrag in Lageplan -

1.9.1 Umspannstation

1.9.2 Flächen für Abfall- oder Wertstoffsammelstellen

1.10 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

1.10.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, in Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

1.10.2 Straßenbeleuchtung
Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gem. § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

1.11 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

- nach Eintrag in Lageplan -

private Grünfläche Ortsrandgestaltung
Zulässig sind nur Bepflanzungen und Einfriedigungen. Bauliche Anlagen jeder Art sind nicht zulässig.

1.12 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

- nach Eintrag in Lageplan -

Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers zur Führung eines Abwasserkanals. Das Leitungsrecht schließt ein, daß der Versorgungsträger die Trasse mit Fahrzeugen befahren kann.

Lehungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zur Führung von elektrischen Leben.

1.13 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

1.13.1 Betonfuß
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,7 m zulässig (Stützenfuß von Randsteinen und Rabattenplatten).

1.13.2 Straßenböschungen
Böschungshöhe, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

2. BAUGESTALTUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 74 LBO

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

2.1.1 Dachform und Dachneigung in Altgrad

a) Wohngebäude: geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 - 35 °. Bei Doppelhaushälften ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

b) Freistehende Garagen und sonstige Nebengebäude sind mit einem Satteldach in einer Dachneigung von 20 - 25° zulässig.

c) Garagen, die an das Wohngebäude angebaut oder in dieses integriert sind, sind nur mit der gleichen Dachneigung wie das Wohngebäude zulässig.

d) Flachdächer sind bei Garagen und Nebengebäuden ausnahmsweise zulässig, wenn sie mindestens 0,25 m äußstrtrüberdeckt und gärtnerisch gestaltet sind.

2.1.2 Dachdeckung
Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten, braunen u. grauen Farbtönen zulässig. Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen sind zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe des übrigen Gebäude anzupassen. Sie sind zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird. Bei Doppelhäusern ist die Gestaltung der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen.

2.1.4 Fassadengestaltung
Fassadenverkleidungen sind überwiegend als Putzflächen in gedeckten Farbtönen auszuführen. Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material und in anderer Farbe zulässig. Stark glänzende, grellfarbige und reflektierende Materialien sind unzulässig. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig.

2.1.5 Talseite freiliegende Untergeschosse
Bei Gebäuden mit talseitig freiliegendem talseits freiliegt, ist dieser Untergeschoß gegenüber dem Erdgeschoß farblich dunkel abzusetzen.

2.1.6 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind unzulässig, wenn sie von der Straßenseite nicht sichtbar sind.

2.2 AUSSENANTENNEN

§ 73 Abs.1 Nr. 4 LBO

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

2.3 GESTALTUNG DER AUSSENANLAGEN UND EINFRIEDIGUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

2.3.1 Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen

Einfriedigungen sind gemäß § 62 Abs.1 Nr.2A LBO ab 1,0 m Höhe genehmigungspflichtig und im Baustrang derzustellen.

a) Lebende Einfriedigungen (Sträucher und Hecken) sind ohne Stützhilfe oder mit einreihigenden Spanndrähten und Knotengeflechten bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Sie sind in einem Abstand von 0,5 m zur Grenze in ausgewachsenem Zustand das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.

b) Sockelmauern sind bis 0,50 m Höhe bezogen auf die Höhe der Verkehrsfläche an der Grenze zulässig.

c) Zäune und sonstige tote Einfriedigungen sind bis maximal 1,00 m Höhe dann zulässig, wenn sie von Straßen und Gehwegflächen mindestens 1,00 m und von Feldwegen mindestens 0,50 m, 0,50 m entfernt und durch Bepflanzung verdeckt sind.

2.3.2 Müllbehältersandgitäte

Die Müllbehältersandgitäte sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muß auch gewährleisten, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Sie sind in Bodenhöhe und aus Holz oder verputztem Mauerwerk auszuführen.

2.3.3 Flächen für Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten

Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluß nicht zulässig. Die Befestigung muß wasserdurchlässig sein, z.B. Rasengittaler, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand verlegt sowie wassergebundene Decken.

2.4 Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 LBO
Bei mehr als 250m² Wohnfläche sind 1,5
bei mehr als 500m² Wohnfläche sind 1,8 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen.
Hochkommaplätzen sind aufzurunden.

3. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 FLÄCHEN FÜR UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Rohbeg mit Gehölzrand
Der gekennzeichnete Bereich entlang des Feldweges 105 ist ein schützenswertes Biotop. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieses Biotopes führen können, sind verboten. Notwendige Pflegemaßnahmen, z.B. zur Erhaltung des Biotops notwendig sind, sind zulässig.
Auslichten und Nachschneiden der Gehölze ist alle fünf Jahre zulässig. Nachpflanzungen müssen sich an der standortgerechten natürlichen Vegetation oder an Bestand orientieren.

3.2 PFLANZGEBOTE

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Mit dem Baustrang ist zugleich ein Pflanzplan einzureichen. Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlußabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Gemeinde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

3.2.1 Hochstämmige großkronige Laubbäume

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Baum sind 9 m² unbefestigte Fläche vorzusehen. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 5 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend.

Folgende Baumarten werden dieser Forderung gerecht:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Malus sylvestris
Waldkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Holzbirne	Pyrus communis
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Salweide	Salix caprea
Speierling	Sorbus domestica
Winterlinde	Tilia cordata
Walnuß	Juglans regia

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden. Folgende Obstarten werden empfohlen:

Apfelhochstämme	Birnenhochstämme
Mostsorten:	
Bittenfelder	Schweizer Wasserbirne
Gehrer's Rambour	Champagner Bratbirne
Bittenfelder	Oberösterreich. Weinbirne
Rohnapfel	Gelbmöstler
Tafelsorten:	
Berlepsch	Gute Luise
Brettacher	Conference
Champagner-Renette	Gellerts Butterbirne
Gewürzluiken	Köstliche aus Charneu
Glockenapfel	Stuttgarter Geißhirte
Gravensteiner	Pastorenbirne
Jakob Fischer	
Jamek Grieve	
Kaiser Wilhelm	
Roter Boskoop	
Theodor Reimbormer	
Weingart Pilotstreifling	
Zabergäu-Renette	
Zuccalmaglios-Renette	

3.2.2 Bepflanzung von toten Einfriedigungen

Grenzen Zäune und Mauern höher als 0,50 m an öffentliche Flächen oder an Feldwege, so sind sie mit Rankpflanzen oder Hecken zu begrünen.

Rankgewächse:	
Efeuranke	Ariabolochia
Trompetenblume	Campsis radicans
Geißblattarten	Lonicera caprifolium
Clematis	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum L.
Geißblatt	Lonicera caprifolium
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidatia
Weinrebe	Vitus vinifera
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Weintraube	Vitus vinifera
Sträucher:	
Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Brombeere	Rubus fruticosus
Purpurweide	Salix purpurea
Mandelweide	Salix triandra
Korbweide	Salix mirabalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wasserschneeball	Viburnum opulus

3.2.3 Dachbegrünung

Flachdächer sind zu begrünen. Die Artenzusammenstellung soll sich der potentiell natürlichen Vegetation annähern. Es sind deshalb trockenheitsverträgliche und anspruchslose Stauden und Gräser zu verwenden. Folgende Arten sind aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:

Rubneditterrase Zaukerflur (wärmeliebend):	
Sophienkraut	Descurainia sophia L.
Natternkopf	Elsyzirium insecuil L.
Rieser Rauke	Elsyzirium altissimum L.
Natterkopfflur (auf Kalkschotter):	
Stolzer Heinrich	Echium vulgare L.
Weißer Steinklee	Melilotus alba Med.
Gebräuchlicher Steinklee	Melilotus officinalis L.
Gewöhnliche Nachtkerze	Oenothera biennis L.
Trockenrasenpeseilschaft:	
Dachtrespe	Sedum L.
Steinbrech	Saxifraga L.
Bauswurz	Sempervivum L.
Schafschwingel	Festuca ovina L.

3.3 FIRSTRICHTUNG

§ 1a Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Bei Bauabnahmen ist zum Schutz der Bäume und Vegetationsflächen die DIN 18920 zu beachten.

3.4 PFLANZBINDUNG FÜR EINZELBÄUME

Die im Lageplan gekennzeichneten, bestehenden Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Pro Baum ist eine unbefestigte Fläche von 9 m² vorzusehen. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige der gleichen Art zu ersetzen.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

4.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser angetroffen, sind diese sofort einzustellen. Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Anfallendes Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Aufsaugmittel, wie Salz, dürfen nicht im Grundwasser gelangen. LKW Standflächen sind flüssigkeitsdicht auszuführen. Abwasserleitungen sind in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

4.2 BODENDENKMALE

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Fundstellen sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer kürzeren Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.) Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

4.3 BODENSCHUTZ

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf §4, wird hingewiesen.

4.4 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz kann Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

4.5 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und vom nahegelegenen Aussiedelhof können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung, Viehhaltung und Pflanzenschutzmittel oder Lärm, entstehen, die zu dulden sind.

4.6 TRAUFWASSER

Es wird empfohlen, das von den Traufflächen abfließende Wasser in Zisternen zu sammeln und zu nutzen. Bei Nutzung als Brauchwasser innerhalb der Gebäude sind die gesetzlichen Regeln der Technik über die getrennten Leitungssysteme zu beachten.

4.7 NATURSCHUTZGEBIET

Der Hohlweg und die Feldhecke im Norden sind nach § 24a NatSchG geschützt.

L E G E N D E

ZUM BEBAUUNGSPLAN "BURGWEG - 1.ERWEITERUNG"

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB

o — maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

0,4 — maximale Grundflächenzahl (GRZ)

TH 4,50m — maximale Traufhöhe

FH 9,50m — maximale Firsthöhe

BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

o — Offene Bauweise

ED — Offene Bauweise, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Baugrenzen

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

BAUGESTALTUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.4 BauGB i.V. m. § 73 Abs.6 LBO

gO20-30° — Dachform und Dachneigung in Altgrad

zu 2WO — HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.2 BauGB

Fahrbahn

Fußweg, Radfahren frei

Mischverkehrsfläche

Parkflächen

Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsanlagen

zu (0,5 -) — Höhenlage der Verkehrsflächen

VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB

Umspannstation

Flächen für Abfall- und Wertstoffbehälter

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

GFL — MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

A+W — Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers

V E — Lehungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers Elektrik

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZ-MAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB

Straßenböschungen

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9a Abs.1 BNatSchG, § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Hohlweg mit Gehölzrand

PFLANZGEBOT

§ 9a Abs.1 BNatSchG, § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Hochstämmige großkronige Laubbäume

Bepflanzung toter Einfriedigungen

Dachbegrünung

Pflanzbindung § 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 16 Abs.5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

§ 1 Abs.4 BauNVO

zu (0,5 -) — Geländehöhen

1 Zug Feldhecke — Naturschutzgebiet nach § 24a NatSchG

NUTZUNGSSCHABLONE (Füllschema:)

Art der baulichen Nutzung /maximale Wohnungen	maximale Firsthöhe
GRZ	maximale Traufhöhe
Bauweise	Dachform und- neigung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

§ 9 Abs.7 BauGB

Flurstückszeichen

Maßstab:1:500

KREIS HEILBRONN — Anlage 1

GEMEINDE ABSTATT

ORTSTEIL HAPPENBACH

BEBAUUNGSPLAN

„BURGWEG - 1.ERWEITERUNG"

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Lagenschaftskataster bescheinigt Bietigheim-Bissingen, den 17.08.1993

Behausungsplan-vorentwurf ausgearbeitet Bietigheim-Bissingen, den 17.08.1993

Behausungsplanentwurf ausgearbeitet Bietigheim-Bissingen, den 09.03.1999/kah

Behausungsplan ausgearbeitet Bietigheim-Bissingen, den 01.06.1999/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER
BERATENDE INGENIEURE FÜR BAU- UND VERMESSUNGSWESEN
GRÜN- UND STADTPLANUNG
TANNENBERGSTRAßE 41
74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Anlagen
Anlage 1 Lageplan mit Textteil und Legende
Anlage 2 Begründung zum Bebauungsplan

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

1. Aufstellungsbeschluß — gem. § 2 Abs.1 BauGB durch GR am 17.05.1993

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses — in Gemeindezeitung am 14.10.1993

3. Bürgerbeteiligung — gem. § 3 BauGB erfolgte am 28.10.1993

4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange — gem. § 4 BauGB am 28.02.1995

5. Auslegungsbeschluß — gem. § 3 Abs.2 BauGB durch GR am 09.03.1999

6. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung — gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ca. 26.04.1999 / Auslegung von 26.04.1999 bis 26.05.1999

7. Satzungsbeschluß — gem. § 10 BauGB durch GR am 30.06.1999

8. Genehmigung/Anzeige — gem. § 11 BauGB durch LRA Heilbronn am

9. Ortsübliche Bekanntmachung nach Abgenehmigung Anzeige-Verfahren — gem. § 12 BauGB im Mitteilungsblatt am 12. Aug. 1999

10. In Kraft getreten — am 13. Aug. 1999

Ausgefertigt

Die textlichen und zeichnerischen Inhalte/Festsetzungen/Begründungspläne stimmen mit dem Willen des Gemeinderates überein wie er in Beschluß vom 30. Juni 1999 zum Ausdruck kommt; Überein.

Abstatt, den 30. Juli 1999

Bürgermeister

zur Beurkundung

Abstatt, den 30. Juli 1999

Bürgermeisteramt