



KREIS HEILBRONN  
GEMEINDE ABSTATT

**TEXTTEIL**

**zum Bebauungsplan "MITTLERES FELD"**

- A) Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind die §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBauG, 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 planungsabwärtungsgerechten 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**
  - 1.1.1 Art der baulichen Nutzung  
Gewerbegebiet (eingeschränkt) § 9 (4) BauNVO (als Ergänzung zu § 9 (4) BauNVO) Es sind nur solche Betriebe zulässig, von denen keine Emissionen ausgehen die zu einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit im Anschlußstellenbereich führen können.
  - 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze) (§§ 16-17 BauNVO)  
GRZ max. 0,8 GFZ max. 1,6
  - 1.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 8 BauNVO in V. mit § 2 (4) LBO)  
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 1.2 **Bauweise**  
(§ 9 (1) Nr. 1b BBAuG in V. mit § 22 (2) u. (4) abweichende Bauweise offen jedoch Gebäudehöhe über 50 m zulässig.
- 1.3 **Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 (1) Nr. 1b BBAuG)  
Hauptachsen der Bauwerke wie im Lageplan eingetragen.
- 1.4 **Leer**
- 1.5 **Bindung für Bepflanzung**  
(§ 9 (1) Nr. 1b BBAuG)  
Die im Lageplan besonders bezeichneten Grundstücke sind mit Bäumen in seitlichem Abstand von höchstens 10 m einzupflanzen und ausserdem mit Sträuchern auszufüllen unter Einhaltung des Nachbarrechts.
- 1.6 **Sichtflächen**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BBAuG)  
Die angegebenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung, Bepflanzung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten.
- 1.7 **Zugänge u. Zufahrten zur L 1103 u. K 2088**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BBAuG)  
Aus den im Lageplan besonders gekennzeichneten Grundstücken sind keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten u. Ausfahrten zur L 1103 und K 2088 zulässig.
- 1.8 **Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage**  
(im Sinne v. § 127 (2) Nr. 3 BBAuG)
- 1.9 **Grünfläche**  
(§ 9 (1) Nr. 8 BBAuG)

**2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§§ 111 LBO u. § 4.00)**

- 2.1 **Dachneigung**  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO) 0 - 18°
- 2.2 **Gebäudehöhen**  
(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)  
max. Gebäudehöhe 7,50 m, ausgenommen sind einzelne Bauteile wie Kamine, Aufzugtürme, Silos usw.
- 2.3 **Äußere Gestaltung**  
(§ 111 (1) LBO)  
Baukörper ab 50 m Länge sind durch geeignete baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern.
- 2.4 **Werbeanlagen**  
(§ 17 LBO)  
Innerhalb des 100 m Streifens längs der Autobahn und eines Streifens von 40 m längs der L 1103 und K 2088 gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen keine von den Straßen aus sichtbaren Leuchtschilder und Leuchtschilder in einer Entfernung bis zu 50 m von der Autobahn und 20 m von der Landes-Kreisstraße auch keine unbeschilderten Werbeanlagen erstellt werden. Im weiteren Bereich sind Leuchtschilder nur zulässig, wenn diese nicht die Eignung besitzen, den Verkehrsteilnehmer im gesamten Bereich der Anschlußstelle anzusprechen und dadurch keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit verursachen.

**3. Hinweis**

- 3.1 **Oberflächenwasser der L 1103 u. K 2088**  
Durch die Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs darf der Ablauf des Oberflächenwassers der Landes-Kreisstraße und Autobahn nicht verlinkert werden. Falls durch Auffüllungen usw. Veränderungen an bestehenden Straßenrinnen oder sonstigen Wasserleitungen erforderlich werden, gehen die Kosten zu Lasten der Gemeinde Abstatt.
- 3.2 **Alle Beleuchtungen von Gebäuden und des Betriebsgeländes sind so anzuordnen, daß die Verkehrssicherheit auf der Anschlußstelle durch Blendwirkung der angeführten Lichtquellen nicht beeinträchtigt wird. Gegebenenfalls sind bei störender Wirkung entsprechende Abschirmvorrichtungen vorzusehen.**
- 3.3 **Alle zur Dämmung oder Beseitigung des Verkehrslärms erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen oder Anlagen sind vom Bauherrn oder seinem Rechtsnachfolger zu tragen. (Die Verkehrslärmschutzmaßnahmen erkennen keine Ansprüche aus Immissionsverordnungen).**

**LEGENDE**

zum Bebauungsplan "MITTLERES FELD"		GE/e
Bauland Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 9 (1) Nr. 1 b BBAuG u. § 9 (4) BauNVO)		
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) 2 Vollgeschosse	II	
Grundflächenzahl (§ 10 BauNVO)	max. 0,8	
Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)	max. 1,6	
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)		
Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1 b BBAuG in Verbindung mit § 22 (2) u. 4 BauNVO) abweichende Bauweise offen jedoch Gebäudehöhen über 50 m zulässig		
Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1b BBAuG)		
Hauptachsen der Bauwerke		
Bindung für Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 1b BBAuG)		
Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 4 BBAuG)		
Begrenzungsline der Verkehrsflächen ohne Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 4 BBAuG)		
Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage (im Sinne v. § 127 (2) Nr. 3 BBAuG)		
Dachneigung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)	DN 0 - 18°	
Höhenlage (§ 9 (1) Nr. 4 BBAuG)	bestehende Höhen 258,00	festzusetzen (258,00)
Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BBAuG)		Fahrbahn Gehweg
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (5) BBAuG)		

**BEGRÜNDUNG**

nach § 9 Abs. 6 BBAuG zum Bebauungsplan "MITTLERES FELD"

**Öffentliches Interesse**  
Die Zielsetzungen des Gemeinderats sowie die Nachfrage nach gewerblichem Bauland, bedingt durch die verkehrsgünstige Lage verursachen die Aufstellung des Bebauungsplans.  
**Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**  
Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche und die beabsichtigte Nutzung entsprechen dem genehmigten Flächennutzungsplan.  
**Bestand innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans**  
Das Gelände ist nach Westen geneigt. Die Grundstücke sind in privatem Besitz. Eine landwirtschaftliche Nutzung wurde in den letzten Jahren nicht betrieben, sicherlich wegen mangelnder Bodenqualität und der durch die Straßen bedingten Beeinträchtigung der Grundstücke.  
**Erschließung und Versorgung**  
Die Erschließung soll über einen Anschluß an die K 2088 erfolgen. Die Wasserversorgung und Entwässerung ist gestichert.  
**Bauliche Nutzung**  
Das ca. 1,5 ha große Gewerbegebiet soll max. zweigeschossig überbaut sein. Aufgrund der vorgesehene Dachneigung und des durch die Geländebedingten Einschnitts von Osten nach Westen, wird sich die spätere Bausubstanz in die Landschaft einfügen.  
**Pflanzbindung**  
Auf Verlangen der Kreisstelle für Natur-Landschaftspflege sowie der SB-Behörden soll das Gewerbegebiet nach außen abgepflanzt werden, das wird eine Einbettung in die Landschaft erreicht und eine Gefährdung der Verkehrsflächen auf den angrenzenden Straßen vermieden.  
Die voraussichtlichen Kosten der Maßnahme betragen:  
Straßen und Gehwege ca. DM 60.000,-  
Versorgungseinrichtungen ca. DM 60.000,-  
Insgesamt ca. DM 120.000,-

**Als Entwurf** gemäß § 2 Abs. 1 BBAuG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom 27.11.1975 und gemäß § 2 Abs. 6 lit. BBAuG im Amtsblatt Nr. ... vom ... bis ... öffentlich ausgestellt.

**Als Satzung** gemäß § 10 BBAuG vom Gemeinderat beschlossen am 27.11.1975, Niederschrift Nr. ...

**Genehmigt** gemäß § 11 BBAuG durch Erlass des Landratsamtes Heilbronn vom 27.11.1975.

**Öffentlich ausgestellt** gemäß § 12 BBAuG im Bürgermeisterei vom 27.11.1975 bis ...

**In Kraft getreten** gemäß § 12 BBAuG am 27.11.1975.

**Zur Urkunde** Bürgermeisterei Abstatt ...  
Bürgermeisteramt

Kreis Heilbronn  
Gemeinde Abstatt

**BEBAUUNGSPLAN "MITTLERES FELD"**

Ergänzt aufgrund Anregungen und Bedenken des Str.-Bauamts v. 10.6.1975 und Autobahnamt Baden-Württemberg v. 9.9.1975  
Ziff. 1.11, 3.2 u. 3.3 des Textteils Sichtfläche K 2088/L 1103.  
Vorbehaltfläche für evtl. süd. Erschließung, Anmerkung zur geplanten Ein- u. Ausfahrt.

Bietigheim, den 7.1.1975  
ING. BÜRO ALFRED RAUSCHMAIER  
Tannenbergstr. 43, Tel. 51080  
Bietigheim, den 19.2.1975

Ergänzt aufgrund Anregungen und Bedenken des Landratsamts Heilbronn v. 27.2.1975 und des Landratsamts v. 9.4.1975  
Bietigheim, den 19.2.1975  
ALFRED RAUSCHMAIER  
ING. BÜRO ALFRED RAUSCHMAIER  
Tannenbergstr. 43, Tel. 51080  
Bietigheim, den 19.2.1975

Maßstab 1:500

Gefertigt: Bietigheim, 19.2.1974  
Für die Fertigung: Bietigheim, 19.2.1974/19.2.1975  
ALFRED RAUSCHMAIER  
ING. BÜRO ALFRED RAUSCHMAIER  
Tannenbergstr. 43, Tel. 51080  
Bietigheim, den 19.2.1975

Jng. Büro Alfred Rauschmaier  
Beid u. öffentl. best. Jng. für Verm. Technik  
712 Bietigheim, Tannenbergstr. 43 Tel. 51080

Dat. Name: Kreis Heilbronn  
Gemeinde Abstatt-Happenbach

Maßstab: 1:500  
Bebauungsplan „Mittleres Feld“

Gefertigt: Bietigheim, den 19.2.1974 / 7.1.1975/19.2.1975  
Planzeichen: Anlage

Landratsamt Heilbronn  
Heilbronn, den 25. NOV. 1975

Landratsamt Heilbronn  
Heilbronn, den 25. NOV. 1975

Landratsamt Heilbronn  
Heilbronn, den 25. NOV. 1975