



TEXTEIL

zum Bebauungsplan "1. ÄNDERUNG U. ERWEITERUNG SEEACKER II"

- A) Rechtsgrundlagen: Diese Bebauungspläne sind die §§ 2 u. 10 des Baugesetzbuchs vom 20. Juni 1990 (BauNVO, I.S. 341) und § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 11.4. 1972 (Gesetzblatt S. 100)
- B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- u. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere bautechnische Vorschriften werden aufgehoben.
- C) Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauNVO u. BauNVO

1.1. Bäuliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung
Industriegebiet eingeschränkt (§ 9 (4) BauNVO) GI/e

zulaufend sind:
Betriebe des Eisen-Stahl-Blech- und Metallverarbeitendes, Spektrometern, Maschinen- und Apparatebau, Kraftfahrzeug- und Baumaschinenreparaturbetriebe, Lackierereien, sowie andere Betriebsarten deren Tätigkeit nicht höher ist als die der aufgeführten Betriebsarten.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 10-17 BauNVO)

Bäuliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse z	Grundflächenzahl (GFZ)	Geschossflächenzahl (GFZ ₂)	Baumassenzahl (BMZ)
GE	max. III	max. 0,8	max. 0,3	—
GI/e	—	max. 0,8	—	max. 0,0

1.2. Bauweise

1.2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1 b BauNVO in V. mit § 20 (2) u. (4) BauNVO)
abwärtige Bauweise, offen ohne Beschränkung der Gebäudelänge

1.3. Stellung der baulichen Anlagen

1.3.1 Hauptachsen der baulichen Anlagen wie im Lageplan eingeschrieben.

1.4. Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche

1.4.1 Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche (§ 117 (2) Nr. 3 BauNVO)

1.5. Bänkung für Begrünung (Blendschutz)

1.5.1 Bänkung für Begrünung (Blendschutz) (§ 9 (7) Nr. 15 BauNVO)
Die im Lageplan besonders bezeichnete Grundstücksfläche ist mit dicht wachsenden Sträuchern zu bepflanzen, damit sich ein Blendschutz zwischen der K 2088 und der "Str. B" bzw. "Str. C" ergibt.

1.6. Zufahrten zur K 2088

1.6.1 Zufahrten zur K 2088 (§ 9 (1) 4 BauNVO)
Die im Lageplan besonders gekennzeichneten Grundstücke haben keine unmittelbaren Zufahrten zur Kreisstraße 2088.

1.7. Sichtflächen

1.7.1 Sichtflächen (§ 117 (2) Nr. 14 BauNVO)
Die angegebenen Sichtfelder sind von jeder sich behindernden Bebauung, Begrünung, Bänkung und Einriedung freizuhalten.

1.8. Bänkung für Begrünung (erstg. Westgrenze)

1.8.1 Bänkung für Begrünung (erstg. Westgrenze) (§ 9 (7) Nr. 15 BauNVO)
Die im Lageplan besonders gekennzeichneten Grundstücksflächen sind mit hochwachsenden bodenstängigen Säulen und Sträuchern zu bepflanzen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 (2) BauNVO u. § 111 LBO u. § 104 LBO)

2.1. Dachformen

2.1.1 Dachformen (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
ohne Festsetzung

2.2. Dachneigung

2.2.1 Dachneigung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
bei Gefälleänderung max. 20° sonst keine Festsetzung

2.3. Dachabdeckung

2.3.1 Dachabdeckung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Zur Dachdeckung sind nur Materialien in dunklen Farben zu verwenden, sonst keine Festsetzung.

2.4. Gebäudeshän

2.4.1 Gebäudeshän (§ 111 (1) Nr. 6 LBO)
Nach Eintrag im Lageplan gemessen von bestehenden gelassenen bis über die Bauwerke, ausgenommen sind Silos, Kamine und einzelne Bauteile.

2.5. Vorzeichen

2.5.1 Vorzeichen (§ 17 LBO)
Innerhalb eines Streifens von 40 m Länge der K 2088 gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen keine von der Straße aus sichtbaren Leuchteinrichtungen in einer Entfernung bis zu 20 m von der Kreisstraße auch keine unbefestigten Verkehrsflächen angelegt werden.
Im weiteren Bereich sind Leuchteinrichtungen nur zulässig, wenn sie keine Blendwirkung gegenüber der Straße haben und wenn sie keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit darstellen.

3.1. Oberflächennutzungsplan der K 2088

Durch die Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs darf der Ablauf des Oberflächennutzungsplans der Kreisstraße nicht verändert werden.
Falls durch Aufstellungen von Veränderungen an bestehender Straßenflächen oder sonstigen Wasserabflüssen erforderlich werden, gehen die Kosten zu Lasten der Gemeinde Abstatt.

3.2. Alle Beleuchtungen von Gebäuden und des Betriebsgeländes sind so anzuordnen, daß die Verschmutzung auf der Kreisstraße durch Blendwirkung der angeführten Lichtquellen nicht beeinträchtigt wird.
Gegebenenfalls sind bei störender Wirkung entsprechende Abschirmvorrichtungen vorzusehen.

3.3. Alle zur Dämmung oder Beseitigung des Verkehrslärmes erforderlichen Lärmvorschriften oder Anlagen sind von Bauherrn oder einem Rechtsnachfolger zu tragen.
(Die Verantwortlichkeiten anerkennen keine Ansprüche aus Immissionsvorschriften.)

LEGENDE

zum Bebauungsplan "1. ÄNDERUNG U. ERWEITERUNG SEEACKER II"

BauNVO (Industriegebiet eingeschränkt) (§ 9 (1) Ziff. 15 BauNVO u. § 9 (4) BauNVO) GI/e

BauNVO (Gewerbegebiet) (§ 9 (1) Ziff. 15 BauNVO u. § 9 (4) BauNVO) GE

1.12 Maß der baulichen Nutzung (§§ 10-17 BauNVO)

Bäuliche Nutzung

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) a Vollgeschosse

Dachweise

Stellplätze für PKW

Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche (i.e.v. § 117 (2) 3 BauNVO)

Fläche mit Pflanzenbindung (§ 9 (1) Nr. 15 BauNVO)

Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 2 u. Nr. 14 BauNVO)

Höhenlinie (§ 9 (1) Ziff. 4)

Baugrenze (§ 8 (2) BauNVO)

Verkehrsfähigkeit (§ 9 (1) Ziff. 3 BauNVO)

Abgrenzung unterirdischer Nutzung

verfügbare Nr. der neuen Flurstücke

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (2) BauNVO)

Begründung zur Ergänzung vom 14. 8. 1975

Um aufgrund der Zwecke der Kreisstraße für Naturschutz und Landschaftspflege die geforderte Grünfläche bei späterer westlicher Erweiterung an die örtliche westliche Abgrenzung versetzen zu können, wurde die Flächenbindung im Bebauungsplan aufgenommen.
Eine spätere Verlegung des Pflanzenstreifens ist erforderlich, da die jetzige westliche Abgrenzung aus eigenständlichen Gründen nicht die benötigte Abgrenzung (qualitative Gestaltung) darstellt.

BEGRÜNDUNG

nach § 9 (2) BauNVO zum Bebauungsplan "1. Änderung u. Erweiterung Seeacker II"

1. Öffentliches Interesse

Mit der Erweiterung des Bebauungsplans "Seeacker II" will die Gemeinde Abstatt gewerblichen Bauzwecken die Anmietung ermöglichen.
Die Erweiterung ist im Westen des Planbereichs mit dem markierten Bedarf abdecken.

2. Entwicklung aus dem Flächenutzungsplan

Im genehmigten Flächenutzungsplan sind die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke als "gewerbliche Flächen" ausgewiesen. Die Flächen sind in der Festsetzung des Flächenutzungsplans.

3. Eintragung in bestehende Rechtsverhältnisse u. bauliche Nutzung

In diesem Verfahren soll die im genehmigten Bebauungsplan "Seeacker II" als Industriegebiet (ohne jegliche Einschränkung) ausgewiesene Fläche in "Industriegebiet" geändert werden. Durch die Ersetzung werden die bereits anliegenden Betriebe (Spektrometern, Maschinen- und Baumaschinenreparaturbetriebe) in der Ausübung ihres Gewerbes in der Nutzung nicht eingeschränkt. Die max. Höhe der Bauwerke ist im LP angeführt. Es sollen jedoch andere Nutzungen die erteilt ist beibehalten werden, ausgenommen werden. Mit dieser Änderung trägt die Gemeinde den im Rahmen des Flächenutzungsplanverfahrens und des Bebauungsplanverfahrens "Happensbacher Tal" von Seiten des Gewerbeausschusses gemachten Beschlüssen Rechnung.
In einem weiteren Verfahren über den Geltungsbereich "Seeacker II" soll die ebenfalls genehmigte "Industriegebiet" von Süden nach Norden in ein "Industriegebiet" geändert werden.
Der Planbereich ist ein Teilabschnitt der nach dem Flächenutzungsplan genehmigten gewerblichen Fläche. Eine Erweiterung im Süden, Norden u. Westen dieses Bereichs ist vorgesehen.

4. Erschließung

Die erforderliche Erschließung erfolgt über zwei Anschlüsse an die Happensbacher Str. K 2088. Der östliche Anschluss (Carl-Barbort-Str.) ist bereits vorhanden. Im Zuge des Ausbaus des westlichen Anschlusses (Str. A) sollen im Bereich der K 2088 Linienabzweigungen für beide Richtungen ausgeführt werden.
Die zur K 2088 parallel verlaufenden Straßen (Gauackstr., Str. B) werden die weitere Erschließung. Die Straße "Str. A" wird im Endausbau durch Verlagerung nach Süden, eine zweite Verbindung zum Ortsmittepunkt von Abstatt darstellen.

5. Entwässerung (Kanalisation)

Im Bereich des bestehenden Kanal in der Carl-Barbort-Str. und in der Gauackstr. und dem anschließenden Regen-Gehlebecken am Happensbacher Str. ist die Entwässerung gesichert.

6. Wasserversorgung

Die Bodenordnung erfolgt auf freiwilliger Basis.

7. Planungstatistik

altbauerngebietsbereich ca. 2,0 ha
neuer Geltungsbereich ca. 3,4 ha

8. Bodennutzung

Die Bodenordnung erfolgt auf freiwilliger Basis.

9. Die voraussichtlichen Kosten der Maßnahme betragen ungefähr:

Linienabzweigungen K 2088 ca. DM 80.000,—
"Str. A" ca. DM 100.000,—
Kanalisation ca. DM 60.000,—
Mischwasserkanal ca. DM 30.000,—
Wasserversorgung ca. DM 60.000,—
insgesamt ca. DM 400.000,—

Als Entwurf

gemäß § 2 (1) BauNVO vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom 20.11.1975 und gemäß § 2 (2) lt. Bescheinigung im Amtsblatt Nr. 111/75 vom 11.12.1975

Als Satzung

gemäß § 10 BauNVO vom Gemeinderat beschlossen am 11.12.1975, Niederschrift Nr. 111/75

Genehmigt

gemäß § 11 BauNVO durch Erlass des Landesministers Heilbronn vom 21.12.1975 bis 21.12.1975

Öffentlich ausgesetzt

gemäß § 10 BauNVO im Bürgermeisterei vom 21.12.1975 bis 21.12.1975

In Kraft getreten

lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 111/75

Zur Urkunde

Bürgermeisteramt Abstatt

Kreis Heilbronn
Gemeinde Abstatt

BEBAUUNGSPLAN "ÄNDERUNG U. ERWEITERUNG SEEACKER II"

(Bebauungsplan "Seeacker II" genehmigt v. 26.8.1975)
Aufgrund Antrags des Landesamts v. 24.7.75 und Kreisstelle für Naturschutz u. Landschaftspflege (Legende Trafostation, Pflanzenbindung westl. Planbereich)

Eingek.:
Auftrag Bauamt v. 24.7.75
Blattplan (Blas. 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100)

Maßstab 1:500

(Trafostation aufgrund Antrags der Kreisstelle für Naturschutz u. Landschaftspflege vom 27.5.1975) (max. Gebäudehöhe im westlichen Geltungsbereich 4,00 m Höhe ausgenommen einzelne Bauteile) aufgrund Antrags der Kreisstelle für Naturschutz u. Landschaftspflege - Blattplan (Blas. 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100)

Blattplan: 21.12.1975
Blattplan: 21.12.1975
Blattplan: 21.12.1975

Anlagen:
1. Lageplan mit Textteil, Legende u. Begründung M 1:500
2. Lageplan "Str. A" M 1:500
3. Lageplan "Str. C" M 1:500