

\$ 9 (1) Nr. 11 Baug3 Im Bereich der im Lageplan angegebenen Abschnitte sind keine Anschlüsse zur angrenzenden Verkehrsfläche zu-

GRUNFLACHEN § 9 (1) Nr. 15 BauGB

1.71 Offentliche Grünfläche Kinderspielplatz 1.72 Offentliche Grünfläche zur Renaturierung/Bepflanzung

und Unterhaltung der öffentlichen Gewässer 1.73 Private Grünflächen

1.8 FLÄCHE FÜR LANDWIRTSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 18 BauGE)

1.9 GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGE § 9 (1) Nr. 11 BauGB

1.10 FLACHEN FÜR AUFSCHUTTUNGEN, ABGRABUNGEN § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen. Ausgenommen besonders dargestellte Stützmauern, die Bestandteil der Verkehrsanlage sind. Die Böschungsflächen und Stützmauern sind im Lageplan zum Febauungsplan eingezeichnet.

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

" Zur Herstellung des traßenkörpers sind in allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützb werke entlang der Grundstück 30 cm erforderlien "Hinter oton von Randsteinen und Rabattenplatten).

SICHTFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB Die angegebenen Sicht! Lächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Hepflanzung, Benützung und Einfriedung freizuhalten, Sichtbehindernd sind Alndernisse jeder Art in einer

Höhe ab 0,80 m über Straßenoberkante der Landesstraße,

dies gilt auch für abjestellte Fahrzeuge. VERSORGUNGSFLÄCHEN (\$ 9 (1) Nr. 12 BauGB

Transformatorenstation

2.11 Dachform

12 DACHNEIGUNG

.13 Dachdeckung

\$ 73 (1) Nr. 1 LBO

§ 73 (1) Nr. 1 LBO

a) Hauptgebäude: Satteldach

gärtnerisch gestaltet tulässig.

b) Garagen, Nebengebaudt. geneigtes Dach

14 VERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 (1) Nr. 13 BauGB Die der Versorgung dirienden neuen Niederspannungs-

leitungen sind unterinisch zu verlegen.

.15 MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 (1) 21 BauGB Zu Gunsten der Gemeinde Abstatt bzw. der Versorgungsträger zur Führung von unterirdischen Versor-

BESONDERE VORKEHRUNGEN JUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN U § 9 (1) Nr. 24 BauGB

.161 Aktiver Larmschutz - Laimschutzwall Zum Schutz gegen den amch den Verkehr der Landesstraße verursachten Verkehrslärm werden nördlich der Straße Lärmschutzeinrichtungen erforderlich. Die Fläche für den Lärmschutzwall ist im Lageplan zum Bebauungsplan eingetrageh.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FORSETZUNGEN verputztem Mauerwerk auszuführen. \$ 9 (4) BauGB i.V. m. § 73 (6) LBO AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

a) Wohngebäude 27 - 35° b) Freistehende Nebengebälde 20 - 35°

§ 73 (1) 1 LBO Zur Dachdeckung sind nur ertsübliche Materialien in roten bis dunklen Farbtöhen zulässig, nicht jedoch schwarzes und reflektierendes Material (mit Ausnahme von Solarenergieanlagen und Dachflächenfenster).

Flachdächer sind nur erdüberdeckt oder begrünt und

4 FIRSTRICHTUNG BZW. HAUPTRICHTUNG DER GEBÄUDE § 73 (1) Nr. 1 LBO a) Hauptgebäude:

parallel zu den im Lageplan eingetragenen Symbolen.

GEBAUDEHÖHEN - Traufhöhe - (Höchstgrenze) (TRH) \$ 73 (1) Nr. 7 LBO gemessen von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH s. Ziff. 1.5) bis zum Schnittpunkt Hausgrund mit OK Dachhaut. 2.151 Z I = 3,80 m

2.152 Z (II) = 4,20 m2.154 Z (II) = 6.00 mAusgenommen bautechnisch bedingte Aufbauten bis zu einer Höhe von 4,0 m. Überschreitungen sind auf max. ein Drittel der jeweiligen Trauflänge um bis 1,0 m Höhe zulässig. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist ohne Einfluß auf die max. Traufhöhe nach unten variabel.

2.16 DACHAUFBAUTEN/DACHAUSSCHNITTE/DACHFLÄCHENFENSTER § 73 (1) Nr. 1 LBO

2.161 Dachaufbauten Dachaufbauten sind als Schleppgauben oder Sattelgauben zulässig, wenn ihre Länge 40 % der Dachlänge nicht überschreitet, ihre Einzellänge sollte max. 2,40 m betragen; ihre Höhe gemessen bis Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut max. 1,50 m. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mind. 1,50 m messen.

> bei allen Längen müssen die Fenster als Format ein stehendes Rechteck aufweisen.

162 Dachausschnitte/Dachflächenfenster Dachausschnitte sind bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgauben und Dachausschnitten darf nicht mehr als 40 % der Gebäudelänge Liegende Dachfenster sind bis 0,6 m2 zulässig. Die

Breite darf max 60 cm betragen.

GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUND-STÜCKE UND EINFRIEDUNGEN \$ 73 (1) Nr. 2, 3 und Nr. 5 LBO

Grundstückseinfriedigungen gegen die öffentlichen Entlang den öffentlichen Flächen sind tote Einfriedigungen bis max. 0,50 m auf der Grenze zulässig. Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn die der öffentlichen Fläche zugewandte Seite der toten Einfriedigung einen Abstand a) gegenüber Straßen, Gehwegen bzw. landwirtschaftl. Wegen von 1,0 m und

Sichtschutz als Einfriedigung gegen die öffentlichen Flächen max. Höhe 1,80 m

D) gegenüber Fußwegen von 0,5 m hat

2.23 <u>AUSSENANTENNEN</u>

und durch Bepflanzung verdeckt wird.

Ausnahmsweise sind Sichtschutzwände in Holz oder geschnittener Laubhecke zur Abschirmung der Wohngartenflächen zulässig. Abstand zur öffentlichen Fläche mind. 1,0 m (bei Hecken in geschnittenem Zustand).

\$ 73 (1) Nr. 3 LBO Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

2.24 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, HOFFLÄCHEN, ZUFAHRTEN Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluß nicht zulässig. Die Befestigung muß wasserdurchlässig sein (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt, Sand verlegt).

2.25 GESTALTUNG VON GEMEINSCHAFTSANLAGEN UND PLÄTZEN MIT Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muß auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Einfassungen sind aus Holz oder

2.26 GRUNDSTÜCKSANSCHLÜSSE ÜBER VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN Die Anschlüsse sind mit Rasenpflaster oder mit Rasengittersteinen zu befestigen.

GRUNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 PFLANZBINDUNG (Pfb) § 9 (1) Nr. 25 b BauGB Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten und zu unter§§ 1 (5) u. 9 (1) Nr. 25 a BauGB u. § 10 (1) LBO

3.21 - Pfg. 1 - GEHÖLZSTREIFEN - FELDGEHÖLZ -

Die im Lageplan besonders gekennzeichnete Fläche ist mit Heistern und Sträuchern in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Die Artenzusammenstellung ist an die potentielle natürliche Vegetation gebunden. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht. zum Beispiel:

Kornelkirsche

Wolliger Schneeball

Weißdorn

Schlehe

Liguster

Hundsrose

Doldenrose

Pfaffenhütchen

Cornus mas Corylus avellana Crategus monogyna Prunus spinosa Ligustrum vulgare Viburnum lantana Rosa canina Rosa multiflora X Euonymus europaeus Cornus sanguinea

sowie Brombeeren, Stachelbeeren und Pfirsichsträucher.

3.22 - Pfg. 2 - BACHBEGLEITGRÜN - UFERGEHÖLZPFLANZUNG -Die Uferflächen des Happenbachs sind beidseitig, zu 70 % zu bepflanzen. Anteil der Bäume an der Gesamtpflanzung 15 %, davon die Hälfte Alnus glutinosa. Als standortgerechte Arten sind folgende Bäume und Sträucher zu pflanzen

> Alnus glutinosa Schwarzerle Fraxinus excelsior Prunus padus Traubenkirsche Quercus robur Stieleiche Salix alba Ulmus carpinifolia Sträucher:

Corylus avellana Haselnuß Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare Liguster Sambucus nigra Schwarzer Holunder Salix purpurea Korbweide Salix viminalis Hanfweide Viburnum opulus Schneeball

3.23 - Pfg. 3 - BEPFLANZUNG KINDERSPIELPLATZ wie Pfg. 3.21 ausgenommen die mit X gekennzeichneten Zusätzlich zu den unter Pfg. 3.21 aufgeführten Pflanzen können gepflanzt werden:

Quercus robur Acer platanoides Sträucher: Ribes alpinum

Alpenjohannisbeere Amelanchier lamarckii Felsenbirne Salix caprea mas Kätzchenweide

Stieleiche

Spitzahorn

3.24 - Pfg. 4 - PFLANZGEBOT - GROSSKRONIGE LAUBBÄUME -An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind großkronige, hochstämmige Laubbaume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Bäume müssen landschaftsgerecht heimisch sein. Die nachfolgend aufgeführten Bäume werden dieser Forderung gerecht.

Tilia Cordata (Winterlinde) Quercus robur (Stieleiche) Crataegus carrierei (Hagedorn) Corylus colurna (Baumhasel)

sowie Obstbäume wie Kirsch-, Apfel- und Birnbaum. zu 3.21, 3.22, 3.23 und 3.24 (andere artverwandte Bäume und Sträucher können ebenfalls gepflanzt werden).

3.25 - Pfg. 5 - PFLANZGEBOTE JE BAUGRUNDSTUCK Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Baum der Art nach Ziff. 3.24 (Pfg. 4) bzw. Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Freistehende Garagenanlagen sind mit Rankpflanzen zu

begrünen. Flachdächer von Garagen sind nur erdüberdeckt

.26 AUSSENWANDBEGRÜNUNG DURCH RANKGEWÄCHSE

und begrünt zulässig. .262 Freistenende Nebenanlagen

Kletterrosen od. Spalierobst

ist standortabhängig.

.261 Garagenanlagen

Freistehende Nebenanlage sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Die Versorgungsflächen sind außerdem dicht mit Büschen einzugrünen. Mögliche Rankgewächse: Hedera helix Polygonum aubertii Knöterich
Parthenocissus quinqufolia Wilder Wein

Tricus spidata "veitchii" Clematis

27 VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN Verkehrsgrünflächen sind als artenreiche mit Gräsern und Kräutern bewachsene Pflanzendecken im Sinne extensiver Naturwiesen auszubilden. Der Vegetationstyp

3.28 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DER BEBAUTEN Die Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze entsprechend den Forderungen § 13 der LBO gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN -HINWEISE-§ 9 (6) BauGB

"Beim Vollzug der Planung können unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird

.2 STELLPLÄTZE

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze anzulegen. Die Nachkommastellen sind auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Bei Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften sind mindestens 2 Stellplätze zu erstellen.

4.3 NACHWEIS DER BERÜCKSICHTIGUNG DER PFLANZGEBOTE Die Erfüllung des Pflanzgebotes ist bei der Schlußabnahme des jeweiligen Bauvorhabens der zuständigen Baurechtsbehörde nachzuweisen.

4.4 AUSSENWANDBEGRÜNUNG DER WOHNGEBÄUDE Eine Außenwandbegrünung der Wohngebaude mit Rankpflanzen ist aus ökologischen und gebäudeklimatischen Grün-

den (Ausgleichswirkung) wünschenswert.

4.5 MÖGLICHE IMMISSIONEN Durch die Bewirtschaftung, der an das Plangebiet argrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke können

unvermeindliche Immissionen auftreten. (Pflanzenschutzmaßnahme, sowie Düngung und Lärm). 4.6 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER

gem. § 37 (4) WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. 4.7 DRÄN- UND GRUNDWASSER Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalı sation eingeleitet werden.

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies

Für eine Grundwasserabsenkung während er Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Eine dauernde Absenkung des Grundwasserhorizonts ist nicht zulässig. BAUGRUNDVERHALTNISSE Das "Geologische Gutachten" des Dipl.-Geologen H. Voigtmann

vom 20.6.1991 liegt als <u>Anlage 4</u> dem Bebauungsplan bei und gibt Aufschluß über die Baugrundverhältnisse. Demnach liegt der Grundwasserspiegel nur wenig unter der Geländeoberfläche. Der geologische Aufbau gliedert sich in 6-8 m mächtige, mehr oder weniger tragfähige Talab lagerungen, unter denen verwitterter Gipskeuper anstent. Bei den Talablagerungen handelt es sich im nördlichen Bereich des Baugebiets um Schwemmlöß und im südlichen Bereich um Auelehm. "Das Landratsamt als zuständige Baurechtsbehörde wird im Baugenehmigungsverfahren gem. § 1 Abs. 5 Bauvorlvo je weils die Vorlage von Baugrundgutachten verlangen."

4.9 STANDSICHERHEITSNACHWEIS Für Stützbauwerke, die eine Höhe von 1,50 m übersteigen, ist der statische Nachweis hinsichtlich der Standsicherheit des Lärmschutzwalls zu erbringen.

0 ERDMASSENAUSGLEICH Baugrubenaushub und überschüssiges Erdmaterial ist möglichst auf dem gleichem Baugrundstück oder innerhalb des Bebauungsplangebiets unterzubringen.

Die Flächen für den möglichen Kreisverkehr im Nordwesten wurden nachrichtlich gesichert.

LEGENDE

ZUM BEBAUUNGSPLAN "KIESELBACH" Bauland, Aligemeines Wohngebiet WA § 9 (1) BauGB und § 4 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse § 18 Baunvo i.V. mit § 2 LBO

I Vollgeschoß 2 Vollgeschosse mit Honenbegrenzung 2 Vollgeschosse - zwingend -Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl z.B.(0,8) § 20 BauNVO Hochstgrenze Bauweisen § 9(1) Nr.2 BauGB i.V. m.§ 22 BauNVO Offene Bauweise

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Dachform

\$ 73 (1) Nr. 1 LBO

zB. 0,4 § 19 BauNVO Höchstgrenze

SD Satteldach Dachneigung (Wohngebäude/Hauptgebäude) Altgrad zB 27-35° § 73 (1) Nr. 1 LBO

Stellung der Gebäude/Firstrichtung \$ 9 (1) Nr. 2 BauGB u.\$ 73 (1) Nr.1 LBO Gebäudelängsachsen bzw. Firstrichtung zwingend, parallel zu den im Lageplan eingetragenen

Richtungspfeilen. Gebäudelängsachsen bzw. die Firstrichtung wahlweise parallel zu den im Lageplan ein getragenen Richtungspfeilen.

Baugrenze \$ 23 (3) BauNVO

• • • • § 16 (5) BauNVO WWW Überschwemmungsgebietsgrenze

Passiver Lärmschutz § 9 (1) Nr.24 BauGB

nahmen gegen Verkehrslärm erforderlich sind

Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen

Fronten bei denen besondondere Schallschutzmaß-

Uberdachte Stellplätze und Garagen

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB

mit Höhenlage

Lärmschutz - Aktiver Lärmschutz -

siehe Textteil 1.122

\$ 9 (1) Nr. 4 BauGB

z.B. 235,95 Geländehöhen

Fahrbahnen

WStr Wohnstraße (Mischfläche)

Wirtschaftsweg

Öffentliche Parkflächen

z.B. (237.00) Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH max.)

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

anlagen bedingt.

Anschlußbeschränkung

\$ 9 (1) N . 1 BaigB

zende Verkehrsfläche.

§ 9 1) Nr. 21 BauGB

\$ 9 (1) N1 J BauGB)

Umspannungsstation

Grünflächen

\$ 9 (1) Nr 15 BalGB

Öffentliche Grünfläche

ohne Anschluß der Grundstücke an die angren-

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Abwasserleitung Wasserleitung/elektr. Leitung

läche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12

z.B.(236,00) Festzusetzende Höhen der Verkehrsflächen

Flächefür Aufschüttungen und Abgrabungen

Böschungsfläche durch den Ausbau der Verkenrs-

Gehwege/Fußwege

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

nach Flächennutzungsplan

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblat am 2007. 1990 Burgerbeteiligung

<u>VERFAHRENSVERMERKE</u>

Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 3 (2) BauGB im Mi

teilungsblatt am ... 100 der Entwurfsauslegung Auslegung vom .01.07.199. Satzungsbeschluß

Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB durch am . 99.07.1990.....

Anzeige an LRA Heilbronn gem. § 11 BauGB durch LBI
Heilbronn am ..03.07.1992 Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 12 BauGB im Mitt nach abgeschlossenem An- lungsblatt am .06.M.199. zeigeverfahren

In Kraft getreten Ausgefertigt Zur Beurkundung

Die textlichen und zeichnerischen Abstatt, den 17.08, 1992 Aussagen dieses Original-Bebauungsplans stimmen mit dem Willen des Gemeinderats, wie dieser in dem Beschluß vom ... 1992... zum Ausdruck kommt, überein. Abstatt den . 03.07.1992

Bürgermeister

Kinderspielplatz (öffentlich) Private Grunfläche § 9(1) Nr.20 BauGB Fläche für Landwirtschart (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

Grünfläche als Bestangteil der Verkenrsanlage (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

> Prianzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten. Pflanzgebot - Gehölze -

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB Gehölzstreifen auf privarer Fläche Gehölzstreifen auf öffentlicher Grünfläche

Bachbegleitende Bepflanzung Pflanzgebot - großkronige Laubbäume

(§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

— — — Mögliche Grundstücksgrenze Mögliche, aus alten Planunterlagen entnommene, Lage des ehemaligen Mühlkanals.

Bauweise

Traufhöhe max.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

des Bebauungsplans § 9 (7) BauG

Nutzungsschablone (Füllschema:)

Bietigheim-Bissingen, den Tiefbauplanung 03.07.90/ 15.04.91/20.06.91 Tannenbergstr. 43 Art der baulichen Zahl der Vollge-Die Übereinstimmung des Lage- Ergänzt aufgrund Anregungen und plans mit dem Liegenschafts- Bedenken u. Gemeinderatsbesch kataster beurkundet: Dachform Bietigheim -Biss., 15.04.91

max. zul. Wohnungen (s.Ziff.1.1 d)

> Anlagen Anlage 1 Lageplan m.Textt.u.Legende Anlage 2 Begründung z.Beb.Planentwurf Anlage 3 Schnitte A-C

Anlage 4 Geologisches Gutachten v.20.6.91

Dipl.Geologe H.Voitgtmann

Bebauungsplan ausgearbeitet: ING.-BURO A. RAUSCHMAIER

Vermessung, Bauleitplanung,

7120 BIETIGHEIM-BISSINGEN

ING.BURO A.RAUSCHMAIER

"KIESELBACH"

Satzung wird nicht beanstand

Sit BauGB).

Heilbronn, den 22.7.9