

BEBAUUNGSPLAN „ABSTATT - WEST“

Städtebaulicher Entwurf :

ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Bebauungsplan ausgearbeitet :

ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Bietigheim / Biss., 8.5.1984

Vermessung, Bauleitplanung,

Tiefbauplanung

Tannenbergstr. 43

7120 BIETIGHEIM / Biss.

Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken
u. Gemeinderatsbeschluss v. 8.5.1984

Ziff. 15 Begründung

Bietigheim / Biss., 8.5.1984

Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken
u. Gemeinderatsbeschluss vom 18.12.1984

Ziff. 16 Begründung

Bietigheim / Biss., 18.12.1984



Anlagen

Anlage 1	Lageplan m. Textteil u. Legende	
Anlage 2	Begründung z. Beb. Pl. Entwurf	
Anlage 3	Längenprofil " Str. A "	M 1:500/100
Anlage 4	Längenprofil " Str. B "	M 1:500/100
Anlage 5	Längenprofil " Str. C, Str. D, Str. E "	M 1:500/100
Anlage 6	Längenprofil " Weg 1, Fussw. 2, Fussw. 3 Weg 4	M 1:500/100

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN " ABSTATT - WEST "

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 2,9 u. 10 des Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 in der Neufassung vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979.
2. §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977.
3. § 73 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württ. vom 28.11.1983
GBL S. 770.

B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) BBauG)

1.1 BAULICHE NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

a) Art der baulichen Nutzung

(§§ 1 - 15 BauNVO) in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO) in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO

ausgenommen die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

Ziff. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes;

Ziff. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;

Ziff. 3 Anlagen für Verwaltungen, sowie sportliche Zwecke;

Ziff. 4 Gartenbaubetriebe;

Ziff. 5 Tankstellen.

b) Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze)

(§ 16 - 21 a BauNVO)

- nach Eintrag im Lageplan -

c) Zahl der Vollgeschosse

(§ 18 BauNVO in V. mit § 2 LBO)

- nach Eintrag im Lageplan -

d) zulässige Anzahl von Wohnungen

(§ 4 (4) BauNVO)

Für besonders gekennzeichnete Bereiche (siehe Eintrag im Lageplan) sind je Einzelgebäude bzw. je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

1.2 BAUWEISE

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

- nach Eintrag im Lageplan -

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Wohngebäude

Gebäudelängsachsen parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen.

1.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (Friedhof)

(§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

In der innerhalb der Grünfläche sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.

1.5 GRÜNFLÄCHE (Kinderspielplatz) öffentlich
(§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

1.6 GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSSANLAGE
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

1.7 FLÄCHE FÜR VERSORGENGSANLAGEN
(§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)

Transformatorstation

1.8 PFLANZBINDUNG (Pfb)

(§ 9 (1) Nr. 25 b BBauG)

Die im Lageplan besonders gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und zu unterhalten.

1.9 PFLANZGEBOT (Pfg)

(§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

1.91 Pflanzgebot - Gehölze

Die im Lageplan besonders gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Die zu verwendenden Gehölze dürfen nicht landschafts-fremd wirken, nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht :

zum Beispiel :

Acer campestre,	(Feldahorn)
Carpinus betulus,	(Hainbuche)
Sorbus aucuparia,	(Vogelbeere)
Cornus sanguinea,	(Hartriegel)
Coryllus avellana,	(Haselnuss)
Ligustrum vulgare,	(Liguster)
Ribes alpinum,	(Johannisbeere)
Viburnum lantana,	(Schneeball)

+ Ilex

+ Wiedehorn

+ Rote A. ...

Hals ...
Johannisbeere

1.92 Pflanzgebot - großkronige Laubbäume

An den im Plan durch Planzeichen festge-
sind großkronige Laubbäume zu pflanzen und unterhalten.
unterhalten. Standorten
uernd zu

Die Bäume müssen landschaftsgerecht und 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 u. Birnbaum

(andere artverwandte Bäume und Sträucher können
ebenfalls gepflanzt werden).

1.10 SICHTFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 10 BBauG)

Die angegebenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden
Bebauung, Bepflanzung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten.
Sichtbehindernd sind Hindernisse jeder Art in einer Höhe ab 0,80 m
über Straßenoberkante der Landesstraße, dies gilt auch für ab-
gestellte Fahrzeuge.

1.11 HÖHENUNTERSCHIEDE (Einschnitte, Aufschüttungen)

(§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrs - anlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen. Die Böschungsflächen sind im Lageplan zum Be - bauungsplan eingezeichnet.

1.12 ANSCHLUSSBESCHRÄNKUNG (Ein- und Ausfahrtsverbot)

(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Abschnitte sind keine Ein- und Ausfahrten zu den angrenzenden Flächen und Wegeflächen zulässig.

1.13 ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBETON

(Betonfuß)

(§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)

" Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stütz - bauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von 10 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich. " (Hinterbeton von Rand - steinen und Rabattplatten).

1.14 FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

(Lärmschutz)

(§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)

Die Fläche ist im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen, mit Angabe der Höhenlage. (Aufschüttung / Einschnitt).

Der sich ergebende Erdwall bleibt im Eigentum der angrenzenden Grundstücke und ist entsprechend Ziff. 1.9 zu bepflanzen.

1.15 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN VERKEHRSLÄRM

(§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)

In den der Autobahn zugewandten Randzonen sind zum Schutz gegen den durch den Fahrverkehr verursachten Verkehrslärm bei Wohngebäuden Vorkehrungen (Grundrissgestaltung, bau - technische Maßnahmen) zu treffen, die gewährleisten, dass die Richtwerte des Lärmbekämpfungserlasses des Innenministeriums von Baden - Württ. (GABL. 102.72) zur Einführung der Vornorm DIN 18005 Blatt 1 (2) " Schallschutz im Städtebau " eingehalten werden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 73 (1) Nr. 1 u. Nr. 7 LBO)

2.11 Dachform

(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Wohngebäude : Satteldach

2.12 Dachneigung (Altgrad)

(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Wohngebäude : 27° - 33°

2.13 Dachdeckung

(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

zur Dachdeckung sind nur ortsübliche Materialien in rotbraunen bis dunklen Farbtönen zulässig, nicht jedoch schwarzes und reflektierendes Material (mit Ausnahme von Solarenergie - anlagen und Dachflächenfenster).

2.14 Firstrichtung

(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

bei Satteldächern parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen.

2.15 Gebäudehöhen der Wohngebäude (Höchstgrenze)

(§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

gemessen von der festgesetzten max. Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt Hausgrund mit Oberkante Dachhaut.

2.151 Z **I** = 3,50 m

2.152 Z [**II**] = 3,20 m

2.153 Z (**II**) = 4,00 m

2.154 Z (**II**) = 6,00 m

2.16 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) Höchstgrenze

(§ 73 (1) Nr. 8 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

Die im Lageplan eingetragene Höhe bindet nur nach oben,
nach unten (niederer) kann abgewichen werden.

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND EINFRIEDIGUNGEN

(§ 73 (1) Nr. 3 u. Nr. 5 LBO)

2.21 Aussenantennen

(§ 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.

2.22 Einfriedigung

Entlang den öffentlichen Flächen sind tote Einfriedigungen
bis max. 0,50 m Höhe auf der Grenze zulässig. Höhere
Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn die der öffentlichen
Fläche zugewandte Seite der toten Einfriedigungen einen
Abstand von

- a) gegenüber Straße, Gehwege u. landwirtschaftl. Wege 1,0 m
- b) gegenüber Wohnwegen (AW u. Fußwege)
hat und durch Bepflanzung verdeckt wird. 0,5 m

2.3 VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 73 (1) Nr. 4 LBO)

Die der Versorgung dienenden neuen Niederspannungsleitungen
sind unterirdisch zu verlegen.

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

Als Entwurf

gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat auf -
gestellt durch Beschluß vom 08.05.1984

Als Satzung

gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen
am 18.12.1984 Niederschrift Nr. § 3

Genehmigt

gemäß § 11 BBauG durch Erlaß des Landrats-
amtes Heilbronn vom 11.09.1985 Nr. 30/621.41

Öffentlich ausgelegt

gemäß § 12 BBauG am 20.09.1985
lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 38

Zur Urkunde

Bürgermeisteramt Abstatt

Im Auftrag:



.....
Braun
Bürgermeisteramt

HINWEIS

3.1 Mögliche Immissionen

Durch die Bewirtschaftung, der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke können unvermeidliche Immissionen auftreten. (Pflanzenschutzmaßnahme, sowie Düngung u. Lärm).

3.2 Bodendenkmale

" Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde 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 verwiesen. "