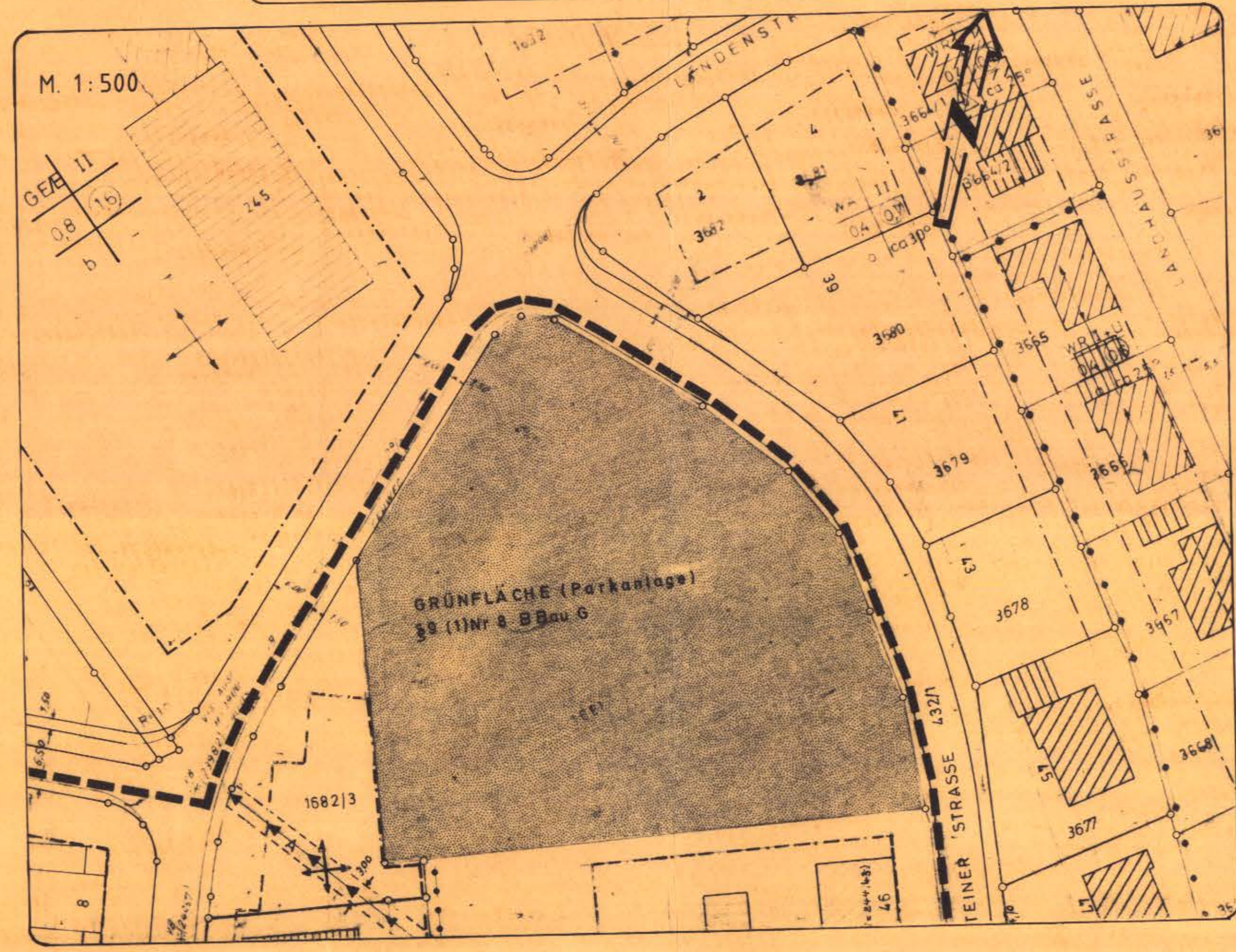
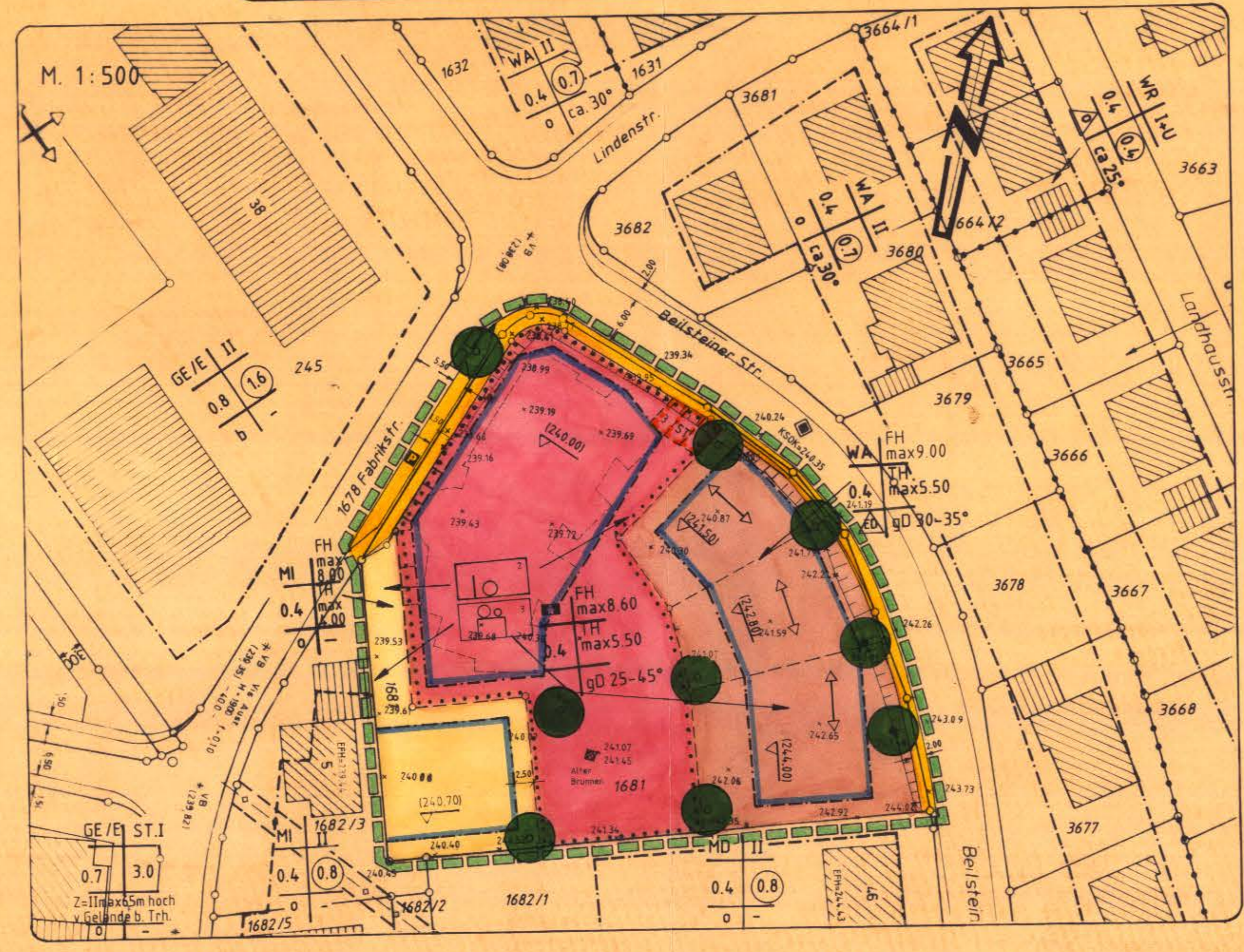


AUSSCHNITT AUS DEM BEBAUUNGSPLAN
"Landgraben"
rechtskräftig seit 24.09.1971



GEPLANTE 1. ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT VOM 19.11.1992



RECHTSGRUNDLAGEN ZUR ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. S. 1093) und durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II. S. 889, 1122)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II. S. 885, 1124)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), vom 22.02.1988 (GBl. S. 55), vom 08.01.1990 (GBl. S. 1) und vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT

Mit dem Inkrafttreten der textlichen Festsetzungen im Geltungsbereich der Deckblattänderung treten die entsprechenden, bisher gültigen, textlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Die übrigen, rechtsverbindlichen, textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Landgraben" bleiben unverändert und gelten fort.

- 1.1.1 Art der baulichen Nutzung**
gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- nach Eintrag im Lageplan -
Grundflächenzahl
- 1.1.3 Höhe der baulichen Anlagen**
- nach Eintrag im Lageplan -
a) Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) (Höchstgrenze) in Meter über NN. Die EFH bindet nur nach oben, nach unten, niedriger, kann abgewichen werden.
b) Traufhöhen und Randgesimshöhe (Höchstgrenzen) gemessen von der festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt Außenwand und Oberkante Dachhaut. Dies gilt auch, wenn die tatsächliche EFH niedriger ist.
c) Firsthöhen bei geneigten Dächern (Höchstgrenzen) gemessen von der festgesetzten EFH bis zur Oberkante First. Dies gilt auch, wenn die tatsächliche EFH niedriger ist.

- 1.2 BAUWEISE**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
1.2.1 offene Bauweise
1.2.2 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
1.5 aufgehoben
1.6 aufgehoben
- 1.7 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- 1.8 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF**
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Zulässig sind Gebäude und Nebenanlagen, die der Kinderbetreuung dienen.

- 1.9 VERKEHRSLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
1.9.1 Fahrbahn
1.9.2 Fußweg
1.9.3 Haltestreifen für PKW

- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 Abs 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO
2.1 DACHFORM
- nach Eintrag im Lageplan -
Flachdächer sind nur bei Nebenanlagen und nur mit Substrat überdeckt und bepflanzt zulässig.

- 2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE**
2.4.1 Flächen für Stellplätze
Die Befestigung von Stellplätzen soll wasserdurchlässig sein, Ort beton und Asphalt als Oberflächenabschluss sind nicht erwünscht. Es wird empfohlen, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Pflaster in Sand oder Splitt verlegt zu verwenden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDORDNUNG

- 3.1 PFLANZGEBOT**
§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB
Jedem Baugesuch ist ein Pflanzplan beizufügen. Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bis zur Schlussabnahme des Bauvorhabens oder eines anderen von der Gemeinde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

- 3.1.1 Hochstämmige großkronige Laubbäume**
Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Baum sind 5 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	Carpinus betulus
Weißdorn, eingeriffelt	Crataegus monogyna
Holzahorn	Malus sylvestris
Waldkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Holzbirne	Pyrus pyraeaster
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Salweide	Salix caprea
Bruchweide	Salix fragilis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Winterlinde	Tilia cordata
Walnuß	Juglans regia

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden.

- 3.1.2 Bepflanzung von toten Einfriedigungen**
Grenzen Zäune und Mauern höher als 0,50 m an öffentliche Flächen, so sind sie mit Rankpflanzen zu begrünen.

Mögliche Rankgewächse:

Clematis	Clematis vitalba
Anemonen-Waldrebe	Clematis montana
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Geißblatt	Lonicera xylosteum
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum L.
Wildler Wein	Parthenocissus quinquefolia
Weintraube	Vitis vinifera

- 3.1.3 Dachbegrünung**
Flachdächer sind zu begrünen, mindestens jedoch 50 v.H. der Dachfläche. Die Artenzusammensetzung soll sich der potentiell natürlichen Vegetation annähern. Es sind deshalb trockenheitsverträgliche und anspruchslose Stauden und Gräser zu pflanzen. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:
Fetthenne Sedum
Steinbrech Saxifraga
Mauerpfeffer Sempervivum
Schafschwingel Festuca ovina

- 3.2 PFLANZBINDUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr 25 b BauGB
Die im Lageplan eingetragenen Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Sie sind bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.

- 4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**
§ 9 Abs. 6 BauGB

- 4.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND GRUNDWASSERABSENKUNG**
Im Baugebiet werden in Tiefen zwischen ca 3 und 5 m unter OK Gelände ständig wasserführende Schichten angeschnitten. Bei Gebäuden in diesem Bereich, deren Aushubtiefe so tief liegt, sind deshalb entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Die genaue Ausführung eventuell notwendiger Wasserumläufigkeiten ist vorab mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz und dem Landratsamt abzuklären. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Im Übrigen wird auf das Gutachten Nr. 43692 des Büro Voigtmann vom 03.12.1992 verwiesen.

- 4.2 BODENDENKMALE**
Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung 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.

- 4.3 BODENSCHUTZ**
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.
- 4.4 BAUGRUND**
Der Baugrund besteht vorwiegend aus Auelehme, Fließerde und Gipskeuper in wechselnder Mächtigkeit. Die Gründungen werden daher meistens in nicht gleichartigem Boden erfolgen. Weiche Bereiche der Gründungssohle sind generell auszuräumen und gegen Magerbeton oder ein anderes, gut verdichtbares, tragfähiges Material zu ersetzen. Im Übrigen wird auf das Gutachten Nr. 43692 des Büro Voigtmann vom 03.12.1992 verwiesen.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Mit dem Inkrafttreten der zeichnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich der Deckblattänderung treten die entsprechenden, bisher gültigen, zeichnerischen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.
Die übrigen, rechtsverbindlichen, zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Landgraben" bleiben unverändert und gelten fort.

LEGENDE ZUR ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT

- Geltungsbereich der Änderung
- Bauweise
nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Höhe baulicher Anlagen
- Erdgeschoßfußbodenhöhe in m über NN
- FH max9.00
- TH max5.50
- Fläche für Gemeinbedarf
- Verkehrsflächen
Haltestreifen für PKW
- Pflanzgebote
- Hochstämmige, großkronige Laubbäume
- Bepflanzung toter Einfriedigungen
- Dachbegrünung
- Pflanzbindung

- VERFAHRENSVERMERKE
- Aufstellungsbeschuß**
gem. § 2 (1) BauGB durch G. am 17. Nov. 1992
 - Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**
im Mittelteilungsblatt am 27. Nov. 1992
 - Bürgerbeteiligung**
gem. § 3 BauGB erfolgte am 08. Dez. 1992
 - Beteiligung Träger Öffentlicher Belange**
gem. § 4 BauGB am 03. Dez. 1992
 - Auslegungsbeschuß**
gem. § 3 (2) BauGB durch G. am 09. März 1993
 - Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung**
gem. § 3 (2) BauGB im Mittelteilungsblatt am 9. März 1993
Auslegung vom 29. März 1993
bis 28. April 1993
 - Satzungsbeschuß**
gem. § 10 BauGB durch GR. am 04. Mai 1993
 - Genehmigung/Anzeige**
gem. § 11 BauGB durch IRA Heilbronn am 18. Aug. 1993
 - Ortsübliche Bekanntmachung nach abgeschlossenem Anzeigeverfahren**
gem. § 12 BauGB im Mittelteilungsblatt am 27. Aug. 1993
 - In Kraft getreten**
am 27. Aug. 1993

Ausgefertigt
Zur Beurkundung
Abstatt, den 27. Aug. 1993
Bürgermeister
Bürgermeister
Schneider

Kreis Heilbronn
Gemeinde Abstatt

Die am 4.5.93 erlassene
Satzung wird nicht beanstandet
(§ 11 BauGB).
Heilbronn, den 18.8.93
Landrat
Schneider

**BEBAUUNGSPLAN
"Landgraben"
1. Änderung
durch Deckblatt
vom 19.11.1992**

- Deckblattvorentwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 19.11.1992/kah
- ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER
BAULEITPLANUNG, TIEFBAU-
PLANUNG, VERMESSUNG
Tannenbergstraße 43
7120 Bietigheim-Bissingen
- Die Übereinstimmung des Lage-
plans mit dem Liegenschafts-
kataster beurkundet:
Bietigheim-Bissingen, den 19.11.1992
- ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER
- Ergänzt aufgrund Anregungen und
Bedenken und Gemeinderatsbeschuß
vom 15.12.1992/ kah
Bietigheim-Bissingen, den 15.12.1992
- ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER
- Ergänzt aufgrund Anregungen und
Bedenken und Gemeinderatsbeschuß
vom 09.03.1993/ kah
Bietigheim-Bissingen, den 09.03.1993
- ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER
- Anlagen
Anlage 1 Lageplan mit Textteil und Legende
Anlage 2 Begründung zur 1. Änderung durch Deckblatt

Landgraben, 1.
Änderung