



**TEXTTEIL**  
ZUM BEBAUUNGSPLAN "TALWIESEN"

- A) RECHTSGRUNDLAGEN**
- §§ 1, 2, 9 u. 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1980 in der Neufassung vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979.
  - §§ 1-23 BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977.
  - § 78 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Würt. vom 28.11.1969 GBL. S. 770.
  - Planzeichenverordnung (PlanZV i.d. Fassung vom 30.7.1981.
- B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und baurechtlichen Festsetzungen sowie frühere bauplanerische 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
- Industriegebiet mit eingeschränkter Nutzung GI/e  
§ 9 BauNVO  
zuzulässig sind:  
Betriebe des Eisens-, Stahl-, Blech- und Metallwaren-  
gewerbes, der Kunststoffverarbeitung sowie Betriebs-  
arten deren Lastigkeitsgrad nach den vorgenannten Betriebs-  
arten nicht übersteigt.
- b) Maß der baulichen Nutzung  
§§ 16 - 21 a BauNVO  
- nach Eintrag im Lageplan als Höchstgrenze -
- "a" abweichende Bauweise, offen  
jedoch ohne Begrenzung der Gebäudelängen.
- 1.2 BAUWEISE**  
§ 9 (1) Nr. 2 BBauG in V. mit § 22 (2) u. (4) BauNVO  
- jeweils nach Eintrag im Lageplan -
- "a" abweichende Bauweise, offen  
jedoch ohne Begrenzung der Gebäudelängen.
- 1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**  
§ 9 (1) Nr. 2 BBauG  
Gebäudelängsachsen teilweise parallel zu den im  
Lageplan eingetragenen Richtungskreuzen.
- 1.4 GARAGEN UND STELLPLÄTZE FÜR LKW u. PKW**  
§ 9 (1) Nr. 4 BBauG  
Die Stellflächen für firmeneigene Fahrzeuge, Besucher-  
und Mitarbeiterfahrzeuge sind auf privater Grundstücks-  
fläche nachzuweisen. Die Oberfläche von Hof- und Stell-  
flächen ist möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.
- 1.5 FLÄCHE FÜR ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE**  
§ 9 (1) Nr. 11 BBauG
- 1.6 GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGE**  
§ 9 (1) Nr. 11 BBauG
- 1.7 ANSCHLUSSBESCHRÄNKUNG (Ein- und Ausfahrtsverbot)**  
§ 9 (1) Nr. 11 BBauG  
Die im Lageplan besonders gekennzeichneten Grundstücke  
haben keine unmittelbaren Zufahrten und Ausfahrten zur  
Kreisstraße 2086, bzw. zu den angrenzenden Flurstücken  
7406/1 u. 7427/2.
- 1.8 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 Böschungsfächen sind im Lageplan zum Be-  
bauungsplan eingezeichnet.
- 1.9 ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBETON (Betondeck)**  
§ 9 (1) Nr. 26 BBauG  
"Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen öffent-  
lichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unter-  
irdische Stützbauelemente entlang der Grundstücksgrenze,  
in einer Breite von 10 cm und einer Tiefe von 30 cm er-  
forderlich." (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatt-  
platten).
- 1.10 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**  
§ 9 (1) Nr. 21 BBauG  
zugunsten der Gemeinde Abstatt bzw. des Versorgungs-  
trägers zur Führung von Wasserleitungen, Wasser-  
leitungen und elektrischen Erdkabeln.
- 1.11 FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN**  
§ 9 (1) Nr. 12 BBauG  
- Netzstation -

**1.12 PFLANZGEBOT § 9 (1) 25 a BBauG**

- a) Pflanzgebiet entlang K 2086  
Die im Lageplan besonders gekennzeichneten Flächen sind mit  
bodenständigen Blüten- und Sträuchern dicht zu bepflanzen und  
zu unterhalten.  
Im Abstand von max. 20,0 m ist mindestens ein hochwachsender  
Baum oder eine hochwachsende Baumgruppe anzupflanzen.  
Die Zwischentflächen sind mit niedrigen Pflanzen auszufüllen.  
Die Pflanzung hat einen wirksamen Blattschutz gegenüber der  
K 2086 zu gewährleisten.
- b) Pflanzgebiet entlang den angrenzenden landwirtschaftlichen  
Flächen (Gebölzstreifen)  
Die im Lageplan besonders gekennzeichneten Flächen sind mit  
bodenständigen Sträuchern dicht zu bepflanzen und zu unter-  
halten.
- c) Pflanzgebiet entlang Happenbach und FW 7346  
Die im Lageplan besonders gekennzeichneten Flächen sind mit  
bodenständigen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.  
Im Abstand von 10 m ist mindestens ein Baum oder eine hoch-  
wachsende Strauchgruppe anzupflanzen.

**Empfehlung**  
Entlang des Happenbachs sollten Erlen, Eschen und Weiden  
verpflanzt werden.

**1.13 FLÄCHEN, BEI DENEN BEBAUUNG BESONDERE  
VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN  
ZU TREFFEN SIND**  
§ 9 Abs. 5 BauNVO  
Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist  
größtenteils gedrängt. Sollten  
Rohrleitungen des vorhandenen  
Drainagesystems abgeschnitten werden, so ist  
für den einwandfreien Abfluss zum  
Vorfluter Sorge zu tragen.

**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 ohne Festsetzung
- 2.12 Dachneigung**  
§ 73 (1) Nr. 1 LBO ohne Festsetzung
- 2.13 Gliederung der Baukörper**  
§ 73 (1) Nr. 1 LBO  
Baukörper ab 25,0 m Länge und 8,0 m Höhe sind durch  
geeignete baugestalterische Mittel (Form, Material und  
Farbe) in ihrer Längs- und Höhenentwicklung zu gliedern.
- 2.14 Gebäudelängen (Höchstgrenze)**  
§ 73 (1) Nr. 7 LBO  
Gebäudelängen bezogen auf NN nach Eintrag im Lageplan,  
ausgenommen einzelne Bauteile wie Aufzüge, Kamine,  
u.ä.
- 2.15 Werbeanlagen** § 73 (1) Nr. 1 LBO  
Innerhalb eines Streifenraums von 40,0 m Länge der K 2086,  
gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,  
dürfen keine von der Straße aus sichtbaren Leuchtschildern,  
in einer Entfernung bis zu 20,0 m von der Kreisstraße auch  
keine unbelichteten Werbeanlagen installiert werden.  
Im weiteren Bereich sind Leuchtschildern nur zulässig, wenn  
sie keine Blendwirkung gegenüber der Straße haben und  
wenn diese keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit  
darstellen.
- 2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, DER BEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKE UND EINFRIEDIGUNGEN**  
§ 73 (1) Nr. 5 LBO
- 2.21 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke**  
Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, so  
weit sie nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden,  
als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 2.22 Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen**  
Tote Einfriedigungen sind gegen die öffentlichen Flächen  
(K 2086 und Happenbach) einzupflanzen.

**3. HINWEISE**

- 3.1 Oberflächenwasser der K 2086**  
Durch die Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs darf der Abfluss  
des Oberflächenwassers der Kreisstraße nicht vermindert werden.  
Falls durch Ausbaggerungen usw. Veränderungen an bestehenden Stra-  
ßenhöhen oder 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 Kreisstraße durch  
Blendeneinwirkung der angeordneten Lichtquellen nicht beeinträchtigt  
wird. Gegebenenfalls sind bei störender Wirkung entsprechende Abschirm-  
vorrichtungen vorzusehen.**
- 3.3 Pflanzen im Bereich von Erdkabeln**  
Bei der Standortwahl der einzelnen Bäume und Sträucher ist zu be-  
achten, daß von der Kabelanlage ein Abstand von mindestens 1,5 m  
einzuhalten ist.  
Sollte der Abstand von 1,5 m nicht eingehalten werden können, sind  
Schutzmaßnahmen durch Einbau von Dämmmaterial, welches das Ein-  
wachsen von Wurzelwerk in den Kabelbereich verhindern soll, not-  
wendig.
- 3.4 Baugrund (Empfehlung Geologisches Landesamt)**  
Unter einer mehrere Meter mächtigen Lössablagerung im Westen,  
einer bis über 4 m starken Tuffablagerung mit Schluff im Osten, folgen  
die Schichten des oberen Gipskeuers.  
Wegen des wenig tragfähigen Baugrunds und des wahrscheinlich  
geringen Flurabstandes des Grundwassers werden für die Talmaße  
ingenieurgeologische Untersuchungen empfohlen.
- 3.5 Bodenfunde**  
"Beim Vollzug der Planung können unbekannte Funde entdeckt werden.  
Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der  
Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum  
Ablauf des vierten Werkjahres nach der Anzeigefrist in unverändertem  
Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder  
das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden  
ist (§ 20 DtschG). Auf die Anordnung von Ordnungswidrigkeiten nach  
§ 33 DtschG wird verwiesen."

**LEGENDE**

ZUM BEBAUUNGSPLAN "TALWIESEN"

Industriegebiet mit eingeschränkter Nutzung  
§ 9 (1) BBauG u. § 9 BauNVO

Grundflächenzahl (Höchstgrenze)  
(GRZ) § 10 BauNVO

Baumassenzahl (Höchstgrenze)  
(MBZ) § 21 BauNVO

Bauweisen  
§ 9 (1) Nr. 2 BBauG in V. mit § 22 (2) u. (4) BauNVO  
abweichende Bauweise, offen jedoch ohne Begrenzung der  
Gebäudelängen.

Stellung der baulichen Anlagen  
§ 9 (1) Nr. 2 BBauG  
Gebäudelängsachsen teilweise parallel zu den im  
Lageplan eingetragenen Richtungskreuzen.

Baugrenze  
§ 23 (3) BauNVO

Verkehrflächen  
§ 9 (1) Nr. 11 BBauG

Fahrbahnen

Gehwege

Unbefestigter Landwirtschaftsweg

Öffentliche Parkplätze

Festsitzende Höhen der Verkehrsflächen

Geländehöhen

Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage  
§ 9 (1) Nr. 11 BBauG

Anschlussbeschränkung  
kein Anschluss der Grundstücke an die angrenzende  
Verkehrsfläche bzw. Grundstückfläche.  
§ 9 (1) Nr. 11 BBauG

Flächen für Aufschüttungen  
§ 9 (1) Nr. 26 BBauG  
Böschungsfäche durch den Ausbau der Verkehrsanlagen  
bedingt.

Bestehende Böschungen

Bestehende elektrische Leitung wird verlegt.

Festsitzende Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BBauG

Leitungsrecht Wasserversorgung

Leitungsrecht Abwasser

Leitungsrecht zugunsten des Fernmeldedienstes

Fläche für Versorgungsanlagen  
§ 9 (1) Nr. 12 BBauG

Netzstation

Pflanzgebiet  
§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG

Pflanzgebiet

Pflanzgebiet

Pflanzgebiet

Einzelbäume

Baumgruppen

Gebölzstreifen

**NUTZUNGSCHAEMEN**  
(Füllschema)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Voll- geschosse
GRZ	GFZ / BMZ
Bauweise	

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans  
§ 9 (7) BBauG

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BBauG durch GR am 25. März 1988
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	im Mittlungsblatt am 18. April 1988
3. Bürgerbeteiligung	gem. § 2 a (2) BBauG erfolgte am 19. Juni 1988
4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange	gem. § 2 (5) BBauG am 19. Juni 1988
5. Auslegungsbeschluss	gem. § 2 a (3) BBauG durch GR am 23. Sep. 1988
6. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	gem. § 2 a (5) BBauG im Mittlungsblatt am 3. Okt. 1988 Auslegung von 19. Okt. 1988 u. Beteiligung der Träger öffentl. Belange von der Auslegung.
7. Satzungsbeschluss	gem. § 10 BBauG durch GR am 22.11.1994
8. Genehmigung	gem. § 11 BBauG durch LRA Heilbronn am 6. Juni 1994
9. Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung	gem. § 12 BBauG im Mittlungsblatt am 8. Juli 1994
10. In Kraft getreten	am 08. Juli 1994

Zur Beurkundung  
Abstatt, den 12. April 1994

Heilbronn  
Gemeinde Heilbronn  
Gemeindevorsteher

Kreis Heilbronn  
Gemeinde Abstatt

Anlage 1

Die am 12.4.84 erlassene  
Beschl. wird nicht beanstandet  
(§ 41 BBauG)  
Heilbronn, den 6.6.1994  
Heilbronn  
Schneider

**BEBAUUNGSPLAN  
„TALWIESEN“**

Die Überstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster bescheinigt  
Bietigheim-Biss., den 16.05.1986

ING-BÜRO A RAUSCHMAIER  
BAULEITPLANUNG, TIEFBAU-  
PLANUNG UND VERMESSUNG  
TANNENBERGSTR. 43  
74211 BIETIGHEIM-BISSINGEN

Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet  
Bietigheim-Biss., den 16.05.1986

ING-BÜRO A RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen und Bedenken  
und Gemeinderatsbeschl. vom 23.09.1986  
(siehe Ziffer 11 der Begründung)  
Bietigheim-Bissingen, den 23.09.1986

ING-BÜRO RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen und Bedenken  
und Gemeinderatsbeschl. vom 12.04.1994  
(siehe Ziffer 12 der Begründung)  
Bietigheim-Bissingen, den 12.04.1994

ING-BÜRO RAUSCHMAIER

Lageplan mit Textteil und Legende  
Begründung zum Bebauungsplan