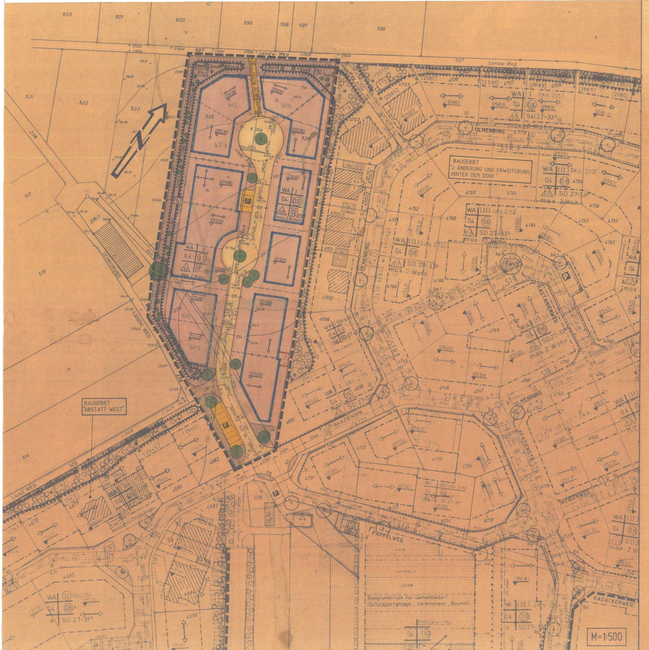

GEMEINDE ABSTATT

T E X T T E I L

ZUM BEBAUUNGSPLAN "LEHMGRUBE"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 8 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. v. 08.12.1986 (BGBl.I S.2253), geändert durch Gesetz v. 25.07.1988 (BGBl.I S.1093)

§§ 1-23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl.I S.132)

§ 73 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württ. i.d.F. v. 08.08.1995 (GBl.S.779) zuletzt geändert am 08.02.1999 (GBl.S.81)

§ Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.07.1981 (BGBl.I S.833)

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die, innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches, in Ziffer 1.1.1 festgelegten Nutzungsarten fest.

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Lehmgrube" ist das Gebiet innerhalb des im Lageplan mit Bezeichnung "Bebauungsplan "Lehmgrube" - Grenze" gekennzeichneten Planbereiches. Sonstige räumliche Geltungsbereiche sind in den jeweiligen Vorschriften dort gesondert aufgeführt.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planeinschrieb wird folgendes festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauGB

1.1 BAULICHE NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

MI (1 - 3) BauNVO i.V. mit § 1 (4) BauNVO

Allgemeines Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen:
Gem. § 6 (2) Nr.1 BauNVO sind zulässig:
Lfd.Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Lfd.Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Lfd.Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
Lfd.Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Lfd.Nr. 5 Tankstellen.

1.1.2 Art der baulichen Nutzung (Wohngebiete)

§ 9 (1) u.Abs(9)

- nach Eintrag im Lageplan -

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse

MI (1) Nr. 1 u. Nr. 2 (3) BauNVO i.V.m. § 2 (5)

- nach Eintrag im Lageplan -

1.2 BAUWEISE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (1) und (2) BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Wohngebäude-Hauptgebäude -

Die Gebäudelängenseiten bzw. die Hauptfirstrichtungen sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen festzusetzen.

1.4 HERBERGSLAGEN

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO

1.4.1 Garagen (Garagenanlagen) und überdachte Stellplätze (Carports)

a) auf den Überbaubaren Grundstücksflächen;

b) auf den besonders dafür ausgewiesenen Flächen, im Abstand der Garagen zur Verkehrsfläche (Strassenbegrenzungslinie; muß bei direkter Zufahrt mind. 5 m betragen) betragen:

1.4.2 Stellplätze (nicht überdachte)

Auf den Überbaubaren und unüberbaubaren Grundstücksflächen im Anschluß an Gebäuden, Öffentlichen Verkehrsflächen, nicht jedoch auf Flächen mit Pflanzgebot.

1.4.3 Untergeordnete Nebenanlagen

im Sinne v. § 14 (1) BauNVO

Einschränkungen: Die dem Nutzungszweck der in den Baugebiet zugelassenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen sollen, sowie oder sowieso Energieversorgung bei Wohngebäuden, Wohnheim, mind. Umgebung bis 40 m³ umbauter Raum, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Kleinkläranlagen, Einzelne Gebäude oder abgeschlossene Teile sind jedoch nur bis zu 25 m³ zulässig.

1.4.4 Hilfsgebäude

Gebäudeteile sind für Wintergärten als Anbau Überdeckungen, der Baugrenze um max. 3 m auf der gesamten Gebäudelänge zulässig.

1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

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

1.6 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

- Garagen -

Im Lageplan dargestellt.

1.7 VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

Transformatorenstation

1.8 VERKEHRSANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

1.9 GRÜNFLÄCHEN UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Im Lageplan dargestellt.

1.10 BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VON ALLGEMEINEN WOHNGEBÄUDEN GEGEN DIE EINWIRKUNG VON LÄRMEMISSIONEN

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

1.10.1 Wälle, Lärmschutz - Lärmschutzwall

Als zusätzliche Abschirmung des Allgemeinen Wohngebietes vom Gewerbegebiet der entlang der Ost- und Westseite Heilbronn an den Bereich vorhandenen Lärmschutzwall - Lärmschutzwall - Lärmschutzwall - Lärmschutzwall - sind zusammenhängende Baukörper, Garagen und sonstige Gebäude, sowie die Plangebiete jeweils als Lärmschutzwall von mindestens 3,0 m Höhe zu errichten.

Gebäude, Garagen und sonstige Gebäude in gegenüberstehender Richtungen sind im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt. Die Gebäude sind so zu errichten, daß die Gebäude, die in Richtung Lärmquelle stehen, die dahinterliegenden Gebäude bleiben in Eigenlage und Ausrichtung, sowie der Abstand zueinander, gemäß der Grundrißzeichnung, der Fassaden, andere zulässig, gemäß Ziffer 1.1 und 1.2 und 1.3 und 1.4 festgesetzt und Ziffer 1.11 zulässig zu begründen.

b) Im Wohnungen mit Aufenthaltsräumen, deren Fensteröffnungen zur Ausdehnung A 41 orientiert sind, sind die Fenster mit Schallschutzfenstern (Schallschutzfenster) bezeichnet die schalldämmenden Fensterlaugenwerte für die schalltechnische Planung Ziffer 1.10 Abschnitt 1.10.1 Ziffer 1.10 Abschnitt 1.10.1 für Allgemeine Wohngebiet (WA, 55.00 (A) an Tag und 45.00 (A) nachtzu erbauhalten, sowie diese Richtwerte gemäß Ziffer 1.10 Abschnitt 1.10.1 Ziffer 1.10 Absatz a) der Textteils erreicht werden.

1.11 FLÄCHEN FÜR ANPASSUNGSMASSNAHMEN, ARGRAUMUNG

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Böschungsverhältnisse, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 (Höhe zu Breite) ausgeglichen. Die entsprechende Böschungsfläche, die Bestandteil der Verkehrsfläche ist, ist auf dem Grundstück, der Eigentümer zu übertragen und mit Grasansaat und mit Bepflanzung herzustellen.

1.12 ANORDNUNG VON STRASSENPLÄNEN DURCH FIRSTRICHTUNG

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zur Verteilung des Straßenverkehrs sind in Allem an den Ost- und Westseite des Gebietes Fußgängerzugänge unterzubringen. Die Fußgängerzugänge sind in Grundgrenze in einer Breite von 10.00 und einer Tiefe von 10.00 anzubringen. (Entsprechend von Bauherrlinien und Abstandsgrenzen).

1.13 HÖHENLAGE ALLGEMEINE

§ 9 (1) Nr. 8 BauGB

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

1.14 GRÜNFLÄCHEN ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im Lageplan dargestellt.

1.15 VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

Transformatorenstation

1.16 VERKEHRSANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Alle der Versorgung des Plangebietes dienenden Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Einzelfall sind Ausnahmen zulässig, wenn die Bodenverhältnisse dies erfordern.

1.17 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Im Lageplan dargestellt.

1.18 BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VON ALLGEMEINEN WOHNGEBÄUDEN GEGEN DIE EINWIRKUNG VON LÄRMEMISSIONEN

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

1.18.1 Wälle, Lärmschutz - Lärmschutzwall

Als zusätzliche Abschirmung des Allgemeinen Wohngebietes vom Gewerbegebiet der entlang der Ost- und Westseite Heilbronn an den Bereich vorhandenen Lärmschutzwall - Lärmschutzwall - Lärmschutzwall - Lärmschutzwall - sind zusammenhängende Baukörper, Garagen und sonstige Gebäude, sowie die Plangebiete jeweils als Lärmschutzwall von mindestens 3,0 m Höhe zu errichten.

Gebäude, Garagen und sonstige Gebäude in gegenüberstehender Richtungen sind im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt. Die Gebäude sind so zu errichten, daß die Gebäude, die in Richtung Lärmquelle stehen, die dahinterliegenden Gebäude bleiben in Eigenlage und Ausrichtung, sowie der Abstand zueinander, gemäß der Grundrißzeichnung der Fassaden, andere zulässig, gemäß Ziffer 1.1 und 1.2 und 1.3 und 1.4 festgesetzt und Ziffer 1.11 zulässig zu begründen.

b) Im Wohnungen mit Aufenthaltsräumen, deren Fensteröffnungen zur Ausdehnung A 41 orientiert sind, sind die Fenster mit Schallschutzfenstern (Schallschutzfenster) bezeichnet die schalldämmenden Fensterlaugenwerte für die schalltechnische Planung Ziffer 1.10 Abschnitt 1.10.1 Ziffer 1.10 Abschnitt 1.10.1 für Allgemeine Wohngebiet (WA, 55.00 (A) an Tag und 45.00 (A) nachtzu erbauhalten, sowie diese Richtwerte gemäß Ziffer 1.10 Abschnitt 1.10.1 Ziffer 1.10 Absatz a) der Textteils erreicht werden.

2.1 BAUGRENZE

§ 23 (3) BauNVO

Bebauungsgrenze, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, wird durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 (Höhe zu Breite) ausgeglichen. Die entsprechende Böschungsfläche, die Bestandteil der Verkehrsfläche ist, ist auf dem Grundstück, der Eigentümer zu übertragen und mit Grasansaat und mit Bepflanzung herzustellen.

2.2 ANORDNUNG VON STRASSENPLÄNEN DURCH FIRSTRICHTUNG

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zur Verteilung des Straßenverkehrs sind in Allem an den Ost- und Westseite des Gebietes Fußgängerzugänge unterzubringen. Die Fußgängerzugänge sind in Grundgrenze in einer Breite von 10.00 und einer Tiefe von 10.00 anzubringen. (Entsprechend von Bauherrlinien und Abstandsgrenzen).

2.3 HÖHENLAGE ALLGEMEINE

§ 9 (1) Nr. 8 BauGB

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

2.4 GRÜNFLÄCHEN ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im Lageplan dargestellt.

2.5 VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

Transformatorenstation

2.6 VERKEHRSANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Alle der Versorgung des Plangebietes dienenden Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Einzelfall sind Ausnahmen zulässig, wenn die Bodenverhältnisse dies erfordern.

2.7 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Im Lageplan dargestellt.

2.8 BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VON ALLGEMEINEN WOHNGEBÄUDEN GEGEN DIE EINWIRKUNG VON LÄRMEMISSIONEN

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

2.8.1 Wälle, Lärmschutz - Lärmschutzwall

Als zusätzliche Abschirmung des Allgemeinen Wohngebietes vom Gewerbegebiet der entlang der Ost- und Westseite Heilbronn an den Bereich vorhandenen Lärmschutzwall - Lärmschutzwall - Lärmschutzwall - Lärmschutzwall - sind zusammenhängende Baukörper, Garagen und sonstige Gebäude, sowie die Plangebiete jeweils als Lärmschutzwall von mindestens 3,0 m Höhe zu errichten.

Gebäude, Garagen und sonstige Gebäude in gegenüberstehender Richtungen sind im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt. Die Gebäude sind so zu errichten, daß die Gebäude, die in Richtung Lärmquelle stehen, die dahinterliegenden Gebäude bleiben in Eigenlage und Ausrichtung, sowie der Abstand zueinander, gemäß der Grundrißzeichnung der Fassaden, andere zulässig, gemäß Ziffer 1.1 und 1.2 und 1.3 und 1.4 festgesetzt und Ziffer 1.11 zulässig zu begründen.

b) Im Wohnungen mit Aufenthaltsräumen, deren Fensteröffnungen zur Ausdehnung A 41 orientiert sind, sind die Fenster mit Schallschutzfenstern (Schallschutzfenster) bezeichnet die schalldämmenden Fensterlaugenwerte für die schalltechnische Planung Ziffer 1.10 Abschnitt 1.10.1 Ziffer 1.10 Abschnitt 1.10.1 für Allgemeine Wohngebiet (WA, 55.00 (A) an Tag und 45.00 (A) nachtzu erbauhalten, sowie diese Richtwerte gemäß Ziffer 1.10 Abschnitt 1.10.1 Ziffer 1.10 Absatz a) der Textteils erreicht werden.

2.9 GEMEINSCHAFTSANLAGEN FÜR FREIZEITZWECKE

§ 9 (1) Nr. 22 BauGB

Gemeinschaftsanlagen, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 (Höhe zu Breite) ausgeglichen. Die entsprechende Böschungsfläche, die Bestandteil der Verkehrsfläche ist, ist auf dem Grundstück, der Eigentümer zu übertragen und mit Grasansaat und mit Bepflanzung herzustellen.

2.10 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

Böschungsflächen durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben.

2.11 Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BauGB

Eingeschoßfußbodenhöhe (EFH) Höchstgrenze nach Ziffer 1.13 und Ziffer 1.14 und Ziffer 2.3 und Ziffer 2.13.3b

Freiraumzone Höhenlage der Verkehrsanlagen

Bestehende Geländehöhe

Verkehrshöhen

§ 9 (1) 11 BauGB

Gehweg-Fahrweg

Wendestrecke (Ausnahmefälle)

Wendeschleife

Öffentliche Parkflächen

Dachform

§ 73 (1) 1 LBO

Satteldach

2.12.1 Dachgestaltung

Dachgestaltung

§ 9 (4) BauGB i.V. m. § 73 (4) LBO

Dachaufbauten sind bis zu einer Breite von 1,5 m zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 50 % der Gebäudelänge, der Dachgauben nicht überschreiten.

Ausgenommen Dachfenster sind bis 1,0 m² zulässig. Die Breite darf max. 1,0 m betragen.

2.12.2 Dachgestaltung

Dachgestaltung

§ 73 (1) Nr. 1 LBO

a) Hauptgebäude:

Satteldach

Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

b) Fahrlichtbaren Garagen

Hauptgebäude:

gemäßgten Dach

2.12.3 Dachdeckung

§ 73 (1) Nr. 1 LBO

a) Hauptgebäude:

Dachziegel

b) Garagen an das Wohngebäude angebaut oder in diesem Gebäude:

Dachdeckung des Wohngebäudes.

c) Flachdachgaragen

sind als Ausnahme, zu 3) und c) nur Dach zulässig, wenn die Dachfläche mit einer Dachbrüstung versehen sind, - in extensiv begrünt und gärtnerisch gestaltet wird.

d) Einfache Stellplatzüberdachung

sind in Form von Überdachen, Pergolen oder als Rankgerüste in Holzbauweise zugelassen.

2.13.1 Dachdeckung

Die Dachdeckung sind der örtlichen Materialien, in Ziffer 2.12.3 und 2.12.4 festgesetzten Farben, sowie ähnlichen Materialien wird nicht zulässig, mit Ausnahme von Solarkollektoranlagen und Dachflächenfenstern.

2.13.4 FUNDAMTIERUNG EIN-, ANSCHNITTSTIEFE UND FLÄCHEN MIT ANPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 1 LBO

a) Hauptgebäude:

parallel zu den im Lageplan eingetragenen Symbolen.

2.13.5 ANORDNUNG/FUNDAMTIEFE FESTSETZUNGEN

§ 73 (1) Nr. 1 LBO

Die Anordnung der Fundamentsohlen Erdgeschoßfußbodenhöhe (v. Ziff. 1.13 a) Die zum Schnittpunkt Hauptgrund mit der Dachhaut.

Fundamentsohle = - 0,80 m

Überschreitungen sind zur Ausnahme, bei Bitten der jeweiligen Eigentümer, wenn durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 (Höhe zu Breite) ausgeglichen werden