



M = 1:500

KREIS HEILBRONN
GEMEINDE ABSTATT

TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN "TUMMELGÄRTEN"

- A) RECHTSGRUNDLAGEN**
- §§ 2,9 u. 10 des Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 in der Neufassung vom 18.8.1978 und der Änderung vom 6.7.1979.
 - §§ 1 - 23 BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977.
 - § 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 baupolizeilichen Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (1) BBauG u. BauNVO

- 1.1 BAULICHE NUTZUNG**
§ 9 (1) Nr. 1 BBauG
- Art der baulichen Nutzung
§§ 1-15 BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)
§ 4 BauNVO
 - Mischgebiet
§ 6 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze)
§ 16 - 21 a BauNVO
- nach Eintrag im Lageplan -
 - Zahl der Vollgeschosse
§ 18 BauNVO in V. mit § 2 LBO
- nach Eintrag im Lageplan -

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

Offene Bauweise

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
§ 9 (1) Nr. 2 BBauG

Gebäudelängsachsen parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungsfeilen.

1.4 PFLANZGEBIET - großkronige Laubbäume
§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Bäume müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Die nachfolgend aufgeführten Bäume werden dieser Forderung gerecht.

| | |
|---------------------|---------------|
| Tilia Cordata | (Winterlinde) |
| Quercus robur | (Stieleiche) |
| Crataegus carrierei | (Hagedorn) |

(andere artverwandte Bäume können ebenfalls gepflanzt werden.)

1.5 GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGE
§ 9 (1) Nr. 11 BBauG

1.6 HÖHENUNTERSCHIEDE (Einschnitte, Aufschüttungen)
§ 9 (1) Nr. 26 BBauG

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen. Die Böschungsflächen sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet.

1.7 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- bzw. Bauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von 10 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich. ("Hinterbeton von Randsteinen und Rabetplatten.)"

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
§ 73 (1) Nr. 1 u. Nr. 7 LBO

- Dachform
§ 73 (1) Nr. 1 LBO
Hauptgebäude
- nach Eintrag im Lageplan -
- Dachneigung
§ 73 (1) Nr. 1 LBO
Hauptgebäude
- nach Eintrag im Lageplan -
- Firstrichtung
§ 73 (1) Nr. 1 LBO
Hauptgebäude parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungsfeilen.
- Gebäudehöhen (Traufhöhen) (Höchstgrenze)
§ 73 (1) Nr. 7 LBO
gemessen von der festgesetzten max. Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.
- Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) Höchstgrenze
§ 73 (1) Nr. 8 LBO
- nach Eintrag im Lageplan -
Die im Lageplan eingetragene Höhe bindet nur nach oben, nach unten (niedriger) kann abgewichen werden.

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE
§ 73 (1) Nr. 3 LBO

2.21 Ausbauten
§ 73 (1) Nr. 3 LBO

Ausbauten sind unzulässig, sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig.

3. HINWEIS

3.1 Mögliche Immissionen

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

3.2 Geologische Verhältnisse

Nach der geologischen Kartierung sind im Plangebiet einige Meter mächtige schluffig-sandige, meist wenig tragfähige Talablagerungen zu erwarten. Darunter folgen verwitterte Tonsteine des Gipskeupers. Nur am Nordrand des Plangebiets werden die Gipskeuperschichten von mehreren Metern mächtigem Löss und Lösslehm überdeckt. Für Bauvorhaben in der Talau und deren Randbereiche werden wegen baugrundbedingter Erschwernisse und zeitweilig höherer Grundwasserstände ingenieurgeologische Untersuchungen empfohlen.

LEGENDE
ZUM BEBAUUNGSPLAN "TUMMELGÄRTEN"

- WA
MI

Zahl der Vollgeschosse
§ 18 BauNVO in V. mit § 2 LBO
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl (GRZ)
§ 19 BauNVO Höchstgrenze

Geschäftflächenzahl (GFZ)
§ 20 BauNVO Höchstgrenze

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

Baugrenze
§ 23 (3) BauNVO

Dachform
§ 73 (1) Nr. 1 LBO

Dachneigung
§ 73 (1) Nr. 1 LBO

Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) Höchstgrenze
§ 73 (1) Nr. 7 LBO

Stellung der baul. Anlagen / Firstrichtung der Gebäude
§ 9 (1) Nr. 2 BBauG § 73 (1) Nr. 1 LBO

Gebäudelängsachsen bzw. die Firstrichtung parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungsfeilen.

Gebäudehöhen (Traufhöhe)
§ 73 (1) Nr. 1 LBO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 16 (5) BauNVO

Pflanzgebiet - großkronige Laubbäume
§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG

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

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BBauG

Höhen der Verkehrsflächen
z.B. (236,20)

Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen
§ 9 (1) Nr. 26 BBauG

NUTZUNGSSCHABLONE
(Füllschema):

| | |
|---------------------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| GRZ | GFZ |
| Bauweise | Dachform / Dachneigung |
| Traufhöhe (TH) | |

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

VERFAHRENSVERMERKE:

- Als Entwurf** gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom 23.7.1990...
- Als Satzung** gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschloß am 17.8.1990...
- Genehmigt** gemäß § 11 BBauG durch Erlass des Landrats amtes Heilbronn vom 17.9.90...
- Öffentl. ausgelegt** gemäß § 12 BBauG am 30.11.1990...
- Zur Urkunde** Bürgermeisteramt Abstatt, den 27.11.1990

Bürgermeister

Kreis Heilbronn
Gemeinde Abstatt

BEBAUUNGSPLAN
„TUMMELGÄRTEN“

Bebauungsplan ausgearbeitet:
Bietigheim-Biss., 25.3.1989

ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER
Vermessung, Bauleitplanung
Tiefbauplanung
Tannenbergr. 43
7120 BIETIGHEIM-BISS.

Ergänzt aufgrund Anmerkungen und Bedenken und Gemeinderatsbeschlusses vom 25.9.1986 (Ziff. 12 Begründ.) Bietigheim-Biss., 23.9.1986
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Die am 20.10.1990 erfolgte Satzung wird mit dem Inhalt vom 17.8.1990...
Schneider

Anlagen
Anlage 1 Lageplan m. Textteil u. Legende
Anlage 2 Begründung z. Beb. Pl. Entwurf