



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"ORTSKERN - KELTERPLATZ" 1. ÄNDERUNG

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster bescheinigt Bietigheim-Bissingen, den 01.01.2004

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER
BERATENDE INGENIEURE FÜR
BAU- UND VERMESSUNGSWESEN,
GRÜN- UND STADTPLANUNG
TANNENBERGSTRASSE 43
74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN

Deckblattvorentwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 06.04.2004/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Deckblattentwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 29.06.2004/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Deckblattentwurf geändert:
Bietigheim-Bissingen, den 08.03.2005/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

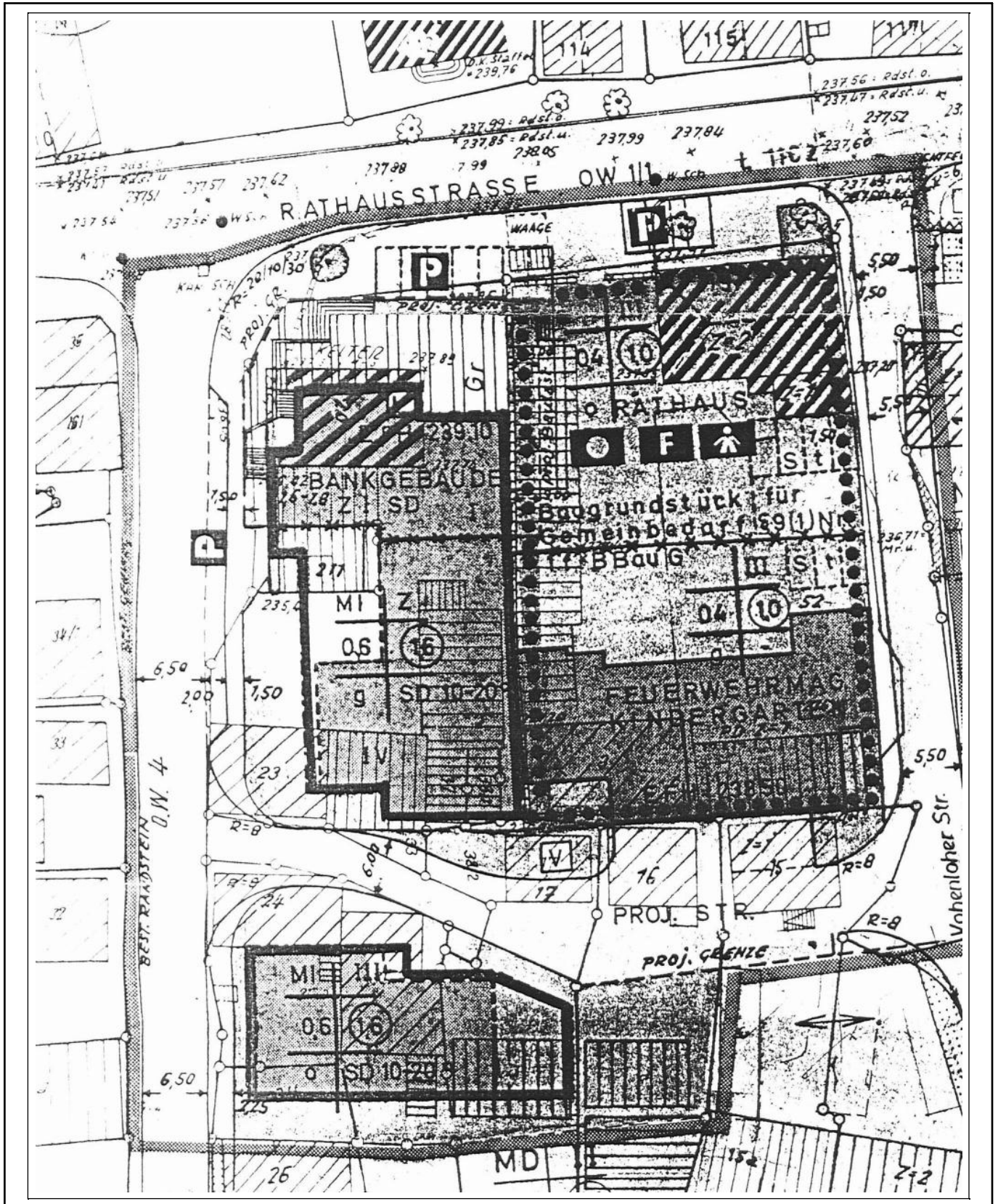
Satzungstext ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 27.02.2006/23.10.2006/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

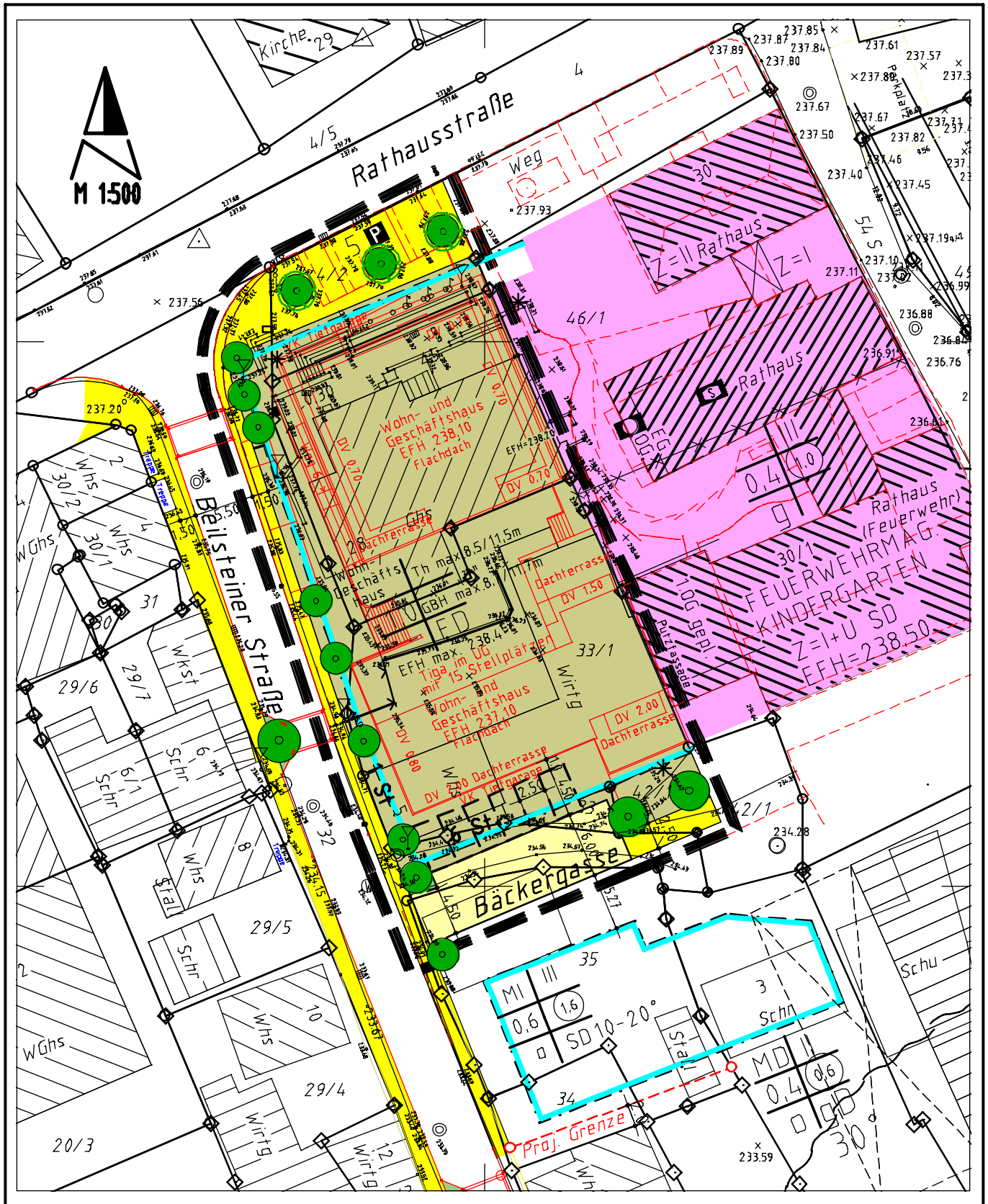
Anlagen:
Anlage 1 Lageplan mit Legende, Textteil und Begründung

Auszug aus dem Bebauungsplan "Ortskern-Kelterplatz"

rechtsverbindlich seit dem 12.02.1972



Lageplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ortskern-Kelterplatz 1. Änderung"



A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das Baugesetzbuch (BauGB),
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
3. die Planzeichenverordnung,
4. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO),
jeweils in der zum Zeitpunkt des ersten Auslegungsbeschlusses nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB gültigen Fassung.

B) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten der zeichnerischen Festsetzungen in dem Geltungsbereich der 1. Änderung, treten die entsprechenden, bisher gültigen zeichnerischen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft. Die übrigen, rechtsverbindlichen, zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ortskern-Kelterplatz" bleiben unverändert und gelten fort.

LEGENDE



ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Wohn- und Geschäftsgebäude

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. 1,0

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
maximale Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB

z.B. Th max. 11,2m

maximale Traufhöhe

z.B. GBH max. 11,5m

maximale Gebäudehöhe

z.B. EFH max. 238,4

maximale Erdgeschossfußbodenhöhe in m über NN



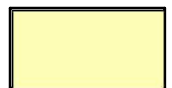
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



VERKEHRSFLÄCHEN
Gehweg, Fußweg

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Fahrbahn



PFLANZBINDUNG
Laubbaum

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und § 1a BauGB



PFLANZGEBOT
Laubbäume

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 1a BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten der textlichen Festsetzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung, treten alle bisher gültigen textlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Die übrigen, rechtsverbindlichen, textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ortskern-Kelterplatz" bleiben außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung unverändert und gelten fort.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Zulässig ist ein Wohn- und Geschäftshaus mit Parkdeck, Bankfiliale, Büros, Praxisräume, Läden, Wohnungen und öffentlichen Einrichtungen.

Die in § 6 Abs.2 Nr.1-5 BauNVO genannten Nutzungen können zugelassen werden:

Nr.1 Wohngebäude,

Nr.2 Geschäfts- und Bürogebäude,

Nr.3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr.4 sonstige Gewerbebetriebe

Nr.5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs.5 sind die Nutzungen nach § 6 Abs.2 Nr.6-8 nicht zulässig:

Nr.6 Gartenbaubetriebe,

Nr.7 Tankstellen,

Nr.8 Vergnügungsstätten in den Teilen die überwiegend gewerblich geprägt sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 i. V. m. Abs. 2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe in m über NN bindet nur nach oben, nach unten, niedriger kann abgewichen werden.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO in Verbindung mit § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO als Höchstgrenze.

Die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhen (GBH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten, maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

TH allgemein maximal 8,5m, auf max. 50% der überbaubaren Fläche maximal 11,5 m

GBH allgemein max. 8,7m, auf max. 50% der überbaubaren Fläche maximal 11,7 m.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

1.4 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs. 2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Parkstreifen, Verkehrsgrünflächen und Gehwege ist unverbindlich.

1.5 FLÄCHEN FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ, SOWIE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR MINDERUNG VON EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

passive Lärmschutzmaßnahmen

Auf den Flächen entlang der Rathausstraße L 1102 sind besondere Vorkehrungen gegen Verkehrslärm notwendig. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 eingehalten werden. Die Flächen sind dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen.

1.6 PFLANZBINDUNG UND PFLANZGEBOT EINZELBÄUME

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

1.7.1 Der im Lageplan gekennzeichnete Baum ist zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.7.2 Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 5 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend.

1.7 Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Strassenkörpers erforderlich sind § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Betonfuß) entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

Erschliessen von Grundwasser und -absenkung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§37 Abs.4 WG). Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Auf § 45 b Abs.3 WG (Ableitung von Niederschlagswasser) wird hingewiesen.

Altlasten

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

D) BEGRÜNDUNG

Durch Grundstückserwerbungen, aber auch durch die Änderungen auf dem Bankensektor, ist es möglich, die wenig befriedigende Gestaltung des Kelterplatzes zu verbessern und ein modernes Gebäude zu ermöglichen. Dies ist umso wichtiger, als die Attraktivität des Ortskerns durch die derzeitige Entwicklung im Einzelhandelssektor zurückgeht und es aller Anstrengungen bedarf, wenigstens einige Betriebe der einfachen Versorgung im Ort zu halten.

Der Geltungsbereich der Änderung orientiert sich an den Flurstücksgrenzen im Osten und einer sinnvollen Abgrenzung im Süden, Westen und Norden. Dabei wurde ein Teil der Beilsteiner Straße bis zum geplanten Fahrbahnrand miteinbezogen, um die veränderte Gestaltung des Gehweg- und der Parkplatzbereiches darstellen zu können. Die Größe beträgt etwa 0,17 ha.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet war bisher als Kerngebiet ausgewiesen und wurde von dem Bankgebäude der Volksbank und einem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt. Da Kerngebiete sehr weitgehende und auch für die Umgebung störende Nutzungen zulassen und in der Regel eher in größeren Städten sinnvoll sind, wurde, auch mit Rücksicht auf die umgebende Wohnnutzung, ein Mischgebiet gewählt. Dies ermöglicht ebenfalls die geplanten Nutzungen zur Stärkung des Ortskerns von Abstatt. Da bisher schon Vergnügungsstätten allgemein zulässig waren, wurden die ausnahmsweise zulässigen des Mischgebietes beibehalten. So sind Tanzveranstaltungen oder kleinere Discoververanstaltungen (nur an drei bis vier Tagen die Woche und Öffnungszeiten maximal bis 1.00 Uhr) zulässig, Veranstaltungen mit vorwiegend überörtlichem Publikum in den späten Abendstunden jedoch nicht.

Da das Gebiet kerngebietstypische Funktionen für den Ortskern von Abstatt übernehmen soll, ist die Überschreitung der Grundflächenzahl von maximal 0,8 gerechtfertigt. Dies auch, da bereits derzeit die Fläche nahezu vollständig versiegelt ist. Um die Dominanz der Kirche und des alten Rathauses, beides Kulturdenkmale, zu wahren, wurde das oberste Geschoss in seiner Fläche beschränkt.

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich, ein großer Teil der Flächen ist jedoch bereits im öffentlichen Eigentum. Die Erschließung ist über die vorhandenen, gegebenenfalls zu ergänzenden Hausanschlüsse gesichert.

Nach der letzten Auslegung im Jahre 2004 wurde die Gebäudeplanung insgesamt und die Verkehrsplanung im Bereich der Bäckerstraße geändert. Eine Regelung für die südlich angrenzenden Bereiche erscheint nun derzeit nicht mehr erforderlich, weshalb auch der Geltungsbereich angepasst wurde.

Mit Schreiben vom 15.02.2005 stellt das Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS fest, dass die geplante Ausfahrt des Parkdecks keine unzumutbaren Belästigungen für die Umgebung darstellt. Aufgrund der Größe der von der Beilsteiner Straße erschlossenen Wohngebiete ist der Verkehr der Tiefgarage trotz voller Belegung und fünffachem Wechsel eher von untergeordneter Bedeutung.

Nach der letzten Auslegung wurde der Lageplan den geänderten Gebäudeplanungen angepasst und insbesondere nach weiteren Stellmöglichkeiten für oberirdische Pkw gesucht. Auf Anregung des Landratsamtes wurde die Nutzung konkretisiert, die Bezeichnung M1 entfernt und der Hinweis auf das Kenntnissgabeverfahren entfernt. Die Nutzungsmaße wurden überprüft und für ausreichend befunden. Die Anregungen der übrigen Behörden betrafen entweder die Erschließungsplanung oder erforderten keine Änderungen im Bebauungsplan.

Umweltbericht:

Eine UVP-Pflicht besteht nicht, da lediglich bereits vorhandenes Baurecht verändert wird. Ein Eingriff in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild liegt ebenfalls nicht vor, da bereits Baurecht besteht.

Der vorhandene Baum an der Rathausstraße wurde erhalten und weitere Neupflanzungen zur Förderung der inneren Durchgrünung vorgesehen. Damit ist eine geringfügige Verbesserung gegenüber dem bisherigen Zustand zu erwarten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am 06.04.2004
2. **Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses** im Mitteilungsblatt am 16.04.2004
3. **Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 BauGB erfolgte 13.04. - 14.05.2004
4. **Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange** gemäß § 4 BauGB durch Schreiben vom 13.04.2004
5. **Auslegungsbeschluss** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Gemeinderat am 29.06.2004
6. **Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Mitteilungsblatt am 02. Juli 2004
7. **Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.07.2004 bis 13.08.2004
8. **erneuter Auslegungsbeschluss** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Gemeinderat am 08.03.2005
9. **Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Entwurfsauslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Mitteilungsblatt am 11. März 2005
10. **Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.03.2005 bis 22.04.2005
11. **Durchführungsvertrag** vom 06.10.2006
12. **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am 23. Oktober 2006

Ausgefertigt:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 23.10.2006 zum Ausdruck kommt, überein.

Abstatt, den

Der Bürgermeister

13. **Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Mitteilungsblatt am 27. Oktober 2006
14. **In Kraft getreten** am 27.10.2006

Zur Beurkundung:

Abstatt, den

Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am 06.04.2004
2. **Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses** im Mitteilungsblatt am 16.04.2004
3. **Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 BauGB erfolgte 13.04. - 14.05.2004
4. **Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange** gemäß § 4 BauGB durch Schreiben vom 13.04.2004
5. **Auslegungsbeschluss** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Gemeinderat am 29.06.2004
6. **Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Mitteilungsblatt am 02. Juli 2004
7. **Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.07.2004 bis 13.08.2004
8. **erneuter Auslegungsbeschluss** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Gemeinderat am 08.03.2005
9. **Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Entwurfsauslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Mitteilungsblatt am 11. März 2005
10. **Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.03.2005 bis 22.04.2005
11. **Durchführungsvertrag** vom 06.10.2006
12. **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am 23. Oktober 2006

Ausgefertigt:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 23.10.2006 zum Ausdruck kommt, überein.

Abstatt, den 27. OKT. 2006

Der Bürgermeister
Rüdiger Braun
Bürgermeister



13. **Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Mitteilungsblatt am 27. Oktober 2006
14. **In Kraft getreten** am 27.10.2006

Zur Beurkundung:

Abstatt, den 27. OKT. 2006

Der Bürgermeister
Rüdiger Braun
Bürgermeister

