



KREIS HEILBRONN  
GEMEINDE ABSTATT

**TEXTTEIL**

zum Bebauungsplan "LANDGRABEN - SÜD 2. u. 3. ABSCHNITT"

**A) RECHTSGRUNDLAGEN**

1. §§ 2, 9 u. 10 des Bundesbaugesetz (BBauG) v. 23.6.1960 in der Neufassung v. 18.8.1976 und der Änderung v. 6.7.1979
  2. §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BaunVO) v. 15.9.1977
  3. § 111 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg v. 6.4.1994 in der Neufassung v. 20.6.1972 und der Änderung v. 21.6.1977 u. v. 12.2.1980
- B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und baurechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

**C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.1 BAULICHE NUTZUNG**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

a) Art der baulichen Nutzung  
(§§ 1 - 15 BaunVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)  
(§ 4 BaunVO)

ausgenommen die Nutzungen n. § 4 (3) BaunVO

Ziff. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ziff. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ziff. 3 Anlagen für Verwaltungen, sowie sportliche Zwecke.

Ziff. 5 Tankstellen.

b) Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze)  
(§ 16 - 21 a BaunVO)

III (HU) GRZ = 0,4 GFZ = 0,8

c) Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)  
(§ 18 BaunVO in V. mit § 2 LBO)

nicht > 3 in Lagerstätten

III (HU) = ein echtes Vollgeschos und ein anrechenbares Vollgeschos im Untergeschos.

Ein anrechenbares Vollgeschos im Dachgeschos ist nicht zulässig.

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

Offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig.

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

Gebüdelängsachsen parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungs Pfeilen.

**1.4 GRÜNFLÄCHE (Kinderspielfeld)**  
(§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

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

**1.6 PFLANZGEBOT (Anpflanzen von Blumen)**  
(§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit heimischen Laubbäumen, Laubbäumen und Obstbäumen zu bepflanzen.

**1.7 FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN**  
(§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)

Transformationsstation

**1.8 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**  
(§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)

zugunsten der Gemeinde Abstatt bzw. des Versorgungsträgers zur Führung von Abwasserleitungen.

**1.9 HÖHENUNTERSCHIEDE (Einschnitte, Aufschüttungen)**  
(§ 9 (1) Nr. 28 BBauG)

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen.

Bei Höhenunterschieden größer als 2,00 m sind Mauern bis 1,0 m über der Verkehrsfläche, sofern vom Anlieger gewünscht, auf dessen Fläche und dessen Kosten möglich. Die Böschungsfächen sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet.

**2. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**2.1 AUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**  
(§ 111 (1) Nr. 1 u. Nr. 8 LBO)

**2.1.1 Dachform**  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

a) Wohngebäude: Satteldach oder Walmdach

b) Garagen: Flachdach mit horizontalem Gesimsabschluss bzw. ins Wohngebäude einbezogen.

**2.1.2 Dachneigung (Altgrad)**  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

a) Wohngebäude: a 1: Satteldach 26° - 34°  
a 2: Walmdach 18° - 26°

b) Garagen: 0 - 10°

**2.1.3 Dachdeckung**  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

zur Dachdeckung sind nur Materialien in dunklen Farbtönen zulässig, nicht jedoch schwarzes und reflektierendes Material (mit Ausnahme von Solarenergieanlagen) - sonst keine Festsetzung -

**2.1.4 Dachaufbauten**  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

sind nicht zugelassen.

**2.1.5 Firstrichtung**  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

bei Satteldächern parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungs Pfeilen.

**2.1.6 teilweise freiliegende Untergeschosse**  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

bei Gebäuden mit einem teilweise freiliegenden Untergeschos (HU) ist das Untergeschos gegenüber dem Erdgeschos farblich dunkel abzusetzen.

**2.1.7 Gebäudehöhen der Wohngebäude (Höchstgrenze)**  
(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)

bargseits: 3,70 m  
talwärts: 6,00 m

vermittelt am Hausgrund gemessen bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.

**2.1.8 Kniestock (Höchstgrenze)**  
(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)

unter Einhaltung der max. Gebäudehöhen (Nr. 2.1.7) bis max. 0,50 m zulässig.

**2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND EINFRIEDIGUNGEN**  
(§ 111 (1) u. Nr. 6 LBO)

**2.2.1 Einfriedigungen**

Entlang den öffentlichen Flächen sind tote Einfriedigungen bis max. 0,50 m Höhe auf der Grenze zulässig. Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn die der öffentlichen Fläche zugewandte Seite der toten Einfriedigungen einen Abstand von

a) gegenüber Straße und Gehwegen 1,00 m  
b) gegenüber Wohnwegen (AW u. WW) 0,50 m hat und durch Bepflanzung verdeckt wird.

**2.2.2 Stützmauern entlang den öffentlichen Flächen**  
(§ 111 (1) Nr. 6 LBO)

Bei Höhenunterschieden von mehr als 2,00 m Höhe, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlage zwischen n. abtlichem Gelände und den Erschließungsanlagen ergeben, sind Stützmauern aus Sichtbeton, oder Naturstein im Einvernehmen mit der Gemeinde bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Der verbleibende Höhenunterschied ist durch Böschungen entsprechend Ziff. 1.9 auszugleichen.

**2.2.3 Fernsehantennen**  
(§ 111 (1) Nr. 3 LBO)

pro Gebäude ist nur eine Antenne zulässig.

**2.3 VERSORGENSLEITUNGEN**  
(§ 111 (1) Nr. 4 LBO)

Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**3. HINWEISE**

**3.1 Mögliche Immissionen**

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

Bei Höhenunterschieden größer als 2,00 m sind Mauern bis 1,0 m über der Verkehrsfläche, sofern vom Anlieger gewünscht, auf dessen Fläche und dessen Kosten möglich. Die Böschungsfächen sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet.

**3.2 Wasserdruk**

Für Gebäude die mit der EFH höher als 255 m ü.NN liegen, muss der erforderliche Wasserdruk mit einer hausigen Druckerhöhungsanlage geschaffen werden. Dies sind alle Grundstücke des Geltungsbereichs mit Ausnahme der nordwestlich gelegenen Grundstücke vorl. Nr. 19 u. 20 und der nordöstlich gelegenen Grundstücke vorl. Nr. 1/1, 1/2, 2, 4/1, 4/2, 6/1, 6/2 u. 8.3.

**LEGENDE**

zum Bebauungsplan "Landgraben Süd 2. u. 3. Abschnitt"

WA Bauland, Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) BBauG u. § 4 B. u. NVO)

III (HU) Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 18 BaunVO in V. mit § 2 LBO)

I Vollgeschos und ein anrechenbares Vollgeschos im Untergeschos

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BaunVO) Höchstgrenze

Geschosflächenzahl (GFZ) (§ 20 BaunVO) Höchstgrenze

Bauweisen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG in V. mit § 22 BaunVO)

Offene Bauweise - nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 (3) BaunVO)

Stellung der baulichen Anlagen / Firstrichtung der Gebäude (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG) (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Gebüdelängsachsen bzw. bei Satteldächern die Firstrichtung parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungs Pfeilen.

Dachformen, Dachneigung (Wohngebäude) (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Satteldach 26° - 34°

Walmdach 18° - 26°

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Fahrbahnen

Gehwege

Öffentliche Parkflächen

Anliegerweg mit Höchstzahl zugunsten der Allgemeinheit

Fußweg

festzusetzende Höhen der Verkehrsflächen

Geländehöhen

Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 28 BBauG)

Böschungsfäche durch den Ausbau der Verkehrsanlagen bedingt.

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

- Kinderspielfeld -

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

Pflanzgebot (Anpflanzen und Unterhaltung von Blumen) (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

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

Umpannungsstation

Proj. Grundstücksgränze

Vorläufige Nummer der neuen Flurstücke

Mit besonderen Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Abstatt bzw. der Versorgungsträger.

Abwasserleitung

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

**VERFAHRENSVERMERKE**

Als Entwurf gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom 22.6.1980

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschloß am 23.9.1980... Niederschrift Nr. 8.10

Genehmigt gemäß § 11 BBauG durch Erlaß des Landrats Heilbronn vom 17.11.80

Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisteramt Heilbronn ab Freitag, den 20. Nov. 1980

In Kraft getreten gemäß § 12 BBauG am 28. Nov. 1980

Zur Urkunde it. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 48

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt

Bürgermeisteramt Abstatt