

Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — §9(7) BauGB
- GE — Gewerbegebiet — §6 BauNVO
- GE/e — Gewerbegebiet mit Einschränkung s. Textteil Ziff. 1 Nr. 1.2 — §6 u. 1(9) i.V.m. (5) BauNVO
- MD — Dorfgebiet — §5 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — §16 u. 20(1) BauNVO
- 0,4 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze — §19 BauNVO
- (1,2) — Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze — §20 BauNVO
- 6,0 / 12,0 m ü G — Max. Gebäudehöhe über Geländeoberfläche — §16(2)2 BauNVO
- b — besondere Bauweise s. Textteil Ziff. 1 Nr. 3.2 — §22(4) BauNVO
- o — offene Bauweise — §22(2) BauNVO
- SD 15° - 40° — Satteldach mit zulässiger Dachneigung — §73(1)11 LBO
- Baugrenze — §23(3) BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — §16(5) BauNVO
- 1 / 2 — Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen - hier: Geb.höhe - Kopfzone, Rumpfzone — §16(5) BauNVO
- Grünflächen:
- öffentliche Grünanlage (Parkanlage)
- Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche
- private Grünfläche
- Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern BauGB — §9(1)25a u. (6)
- Pflanzgebote s. Textteil Ziff. 1 Nr. 8 — §9(1)25a BauGB
- Pflanzgebote s. Textteil 1 Nr. 8 — §9(1)25a BauGB
- Pz 1
- Pz2 - Pz 3
- Einzelbäume vorhanden (ohne Pflanzbindung)
- Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung — §9(1)11 BauGB
- Fahrbahn mit Höhenlage
- Gehweg
- Öffentl. Parkfläche mit Pflanzgebot
- gemischte Nutzung
- Bereiche ohne Ein- u. Ausfahrt — §9(1)11 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — §9(1)10 u. 6 BauGB
- FR — Mit Fahrrecht zu belastende Flächen zugunsten der Deutschen Bundesbahn und der anliegenden Privatgrundstücke — §9(1)21 BauGB
- LR — Leitungsrecht für geplante Entwässerung zugunsten d. Gemeinde — §9(1)21 BauGB
- Umspannstation — §9(1)12 BauGB
- RUB — Fläche für Regenüberlaufbecken — §9(1)16 BauGB
- Recycling-Container — §9(1)14 BauGB
- Nachrichtliche Übernahme: — §9(6) BauGB
- 95,00 — Höhenschichtlinie
- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Kanalschächte, Einläufe etc.
- 95,75 u. ws — Einzelhöhen
- W3 — Wasserschutzgebiet Zone III (weitere Schutzzone)

Textteil

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrages wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgesetzt:

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung:
   (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1-15 BauNVO)
   1.1. Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
   1.2. Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE/e) gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO, zulässig sind: Betriebe die aufgrund ihres Charakters und ihrer Störintensität auch im Mischgebieten zulässig sind.
   1.3. Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung:
   (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16-21 BauNVO)
   2.1. Zahl der Vollgeschosse max.
   2.2. Zulässige Gebäudehöhe (über fertigem Gelände) max.
   2.3. Grundflächenzahl (GRZ)
   2.4. Geschoßflächenzahl (GFZ)
   entsprechend dem Planeinschrieb

Im GE und GE/e ist innerhalb der Kopfzone die Nutzung der Fläche zu Lager- oder Produktionszwecken unzulässig, bzw. ausnahmsweise innerhalb baulicher Anlagen zulässig, wenn diese ihrem äußeren Erscheinungsbild nach Verwaltungs- oder Ausstellungsgebäuden entsprechen, innerhalb der Kopfzonen ist eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze / Zufahrten bis zu einer GRZ v. 0,8 zul.

3. Bauweise:
   (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)
   3.1. offen
   3.2. besondere Bauweise: offen, jedoch Gebäudelängen bis max. 80 m zulässig.

   entsprechend dem Planeinschrieb

4. Nebenanlagen:
   (§ 14 (1) u. § 23 (5) BauNVO)
   Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundst.-flächen nicht zulässig.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind:
   (§ 9 (1) 10 BauGB)
   Die Sichtdreiecke an der Einmündung der Planstraße in die Heilbronner Straße sind von jeder sichtbehinderenden Nutzung- und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Zulässig ist das Anpflanzen einzelner hochstämmiger Bäume.

6. Flächen von Garagen und Stellplätzen:
   (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)
   Stellplätze und Garagen sind nur im Bereich der Rumpfzone (2) zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Kundenparkplätze und die für die zulässigen Wohnungen notwendigen Stellplätze oder Garagen im Bereich der Kopfzone (1). Im Bereich der Stellplätze ist je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

7. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen:
   (§ 9 (1) 11 BauGB)
   Pro Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt mit einer max. Breite von 8,0 m zulässig. Eine Ausnahme gilt für Grundstücke mit einer straßenseitigen Grundstücksfront von mehr als 40 m Länge. Hier sind eine Ein- bzw. Ausfahrt zulässig mit jeweils max. 8,0 m Breite.
   Auf die max. mögliche Breite für die Ein- und Ausfahrten werden Flächen für die Fußlaufrige Erschließung zur Hälfte mit angerechnet.

8. Pflanzgebot:
   (§ 9 (1) 25a BauGB)
   Pz 1 - Einzelbäume in öffentlichen Straßenraum:
   Entsprechend dem Planeintrag sind an den Einfahrten von Flanggehöft, an den Fahrbahnversätzen, im Bereich des Platzes und zur Gliederung des langen, geraden Straßenabschnittes hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
   Hierfür geeignete Arten sind:
   Robkastanie (gefüllt blühend) Aesculus: hippocastanum "Baumannii"
   Robinie Robinia pseudoacacia "Monophylla"
   Eberesche Sorbus intermandia
   Kaiserlinde Tilia "Pallida"
   Winterlinde Tilia cordata
   Sommerlinde Tilia platyphyllos

Pz 2 - Bereich der privaten Grünfläche (Süden/Westen)
Im Süden und Westen des Plangebietes sind pro angefangene 20 m ein hochstämmiger Laubbaum und 30 Sträucher oder 3 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bäume und Sträucher müssen landschaftsgerecht heimisch sein.
Die nachfolgend aufgeführten Bäume und Sträucher werden dieser Forderung gerecht:

Bäume: Obstbaumarten (Apfel, Birne, Süßkirsche)	
Walnuß	Juanglans regia
Sträucher: Feldahorn	Acer campestre
Haselnuß	Corylus avellana
Hartriegel (rot)	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster (Rainweide)	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum lantana

Pz 3 - Bereich im Nordosten
Bei der im Nordosten mit Pz 2 bezeichneten Grünfläche sind pro laufende 40 m ein hochstämmiger Obstbaum und 30 Sträucher oder 3 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
Geeignete Arten sind: siehe oben.

Pz 3 - Vorgartenbereiche
Die Vorgartenbereiche sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Grundstückszufahrten max.8,0 m Breite) vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Gehölze, mit Ausnahme von Nadelgehölzen, Stauden und Kletterpflanzen) zu begrünen. Die Laubhöhe der Vegetation soll im Mittel 1,5 m betragen.
Entlang der Heilbronner Straße ist darüber hinaus pro laufende 20 m ein stabmischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
Geeignete Arten sind u.a.: siehe unter Pz 1.
Punkt 1 Nr. 5 bleibt zu beachten.

9. Maßnahmen zum Schutz der Natur:
   (§ 9 (1) 20 BauGB)
   Geh- u. Fußwege, sowie priv. PKW-Stellplätze, sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigk. des Bodens gewährleistet ist.
   Alle von LKW befahrenen Flächen sind mit wasserundurchlässigem Materialien zu befestigen.

10. Mit Fahrrecht zu belastende Flächen
    (§ 9 (1) 21 BauGB)
    Die mit Fahrrecht belegte Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
   (§ 73 (1) 1 u. 7 LBO)
   1.1. Dachform:
   Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 40°. Gen. Dächer mit einer Dache, von weniger als 15° und Flachdächer sind ebenfalls zulässig, wenn sie mindestens zu 50 % begrünt sind (§ 9 (1) 20 BauGB).

   1.2. Dachlächen:
   Dachflächen einzelner Gebäude von mehr als 1000 m² sind generell mindestens zu 50 % zu begrünen. Von einer Begrünung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Dachfläche für die aktive Nutzung von Sonnenenergie herangezogen wird.

   1.3. Gliederung der Baukörper:
   Bei Gebäudelängen über 30 m ist eine Gliederung des Baukörpers durch eine geeignete farbliche Gestaltung, durch Versprünge oder Versätze von mindestens 1,5 m Tiefe, durch teilvorgelassungen oder durch die Begrünung von mindestens 30 % der Frontseitigen Außenwand erforderlich.

   1.4. Außenwände:
   Mindestens 20 % der Außenwandflächen sind mit rankenden oder schlingenden Gewächsen zu begrünen.

   1.5. Werbeanlagen:
   Werbeanlagen, die nicht an der Fassade oder am Gebäude angebracht sind, sind darüber hinaus nur in Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ein Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist unzulässig, ebenso das Anbringen von Werbeanlagen am Gebäude oberhalb des Schnittpunktes Außenwand/Dachhaut.

1.6. Gebäudehöhen:
   (§ 73 (1) 7 LBO)
   Die unter I Ziff. 2 genannten Höhen über der im Mittel am Hausgrund gemessenen festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut dürfen mit Ausnahme von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsanlagen u.ä., nicht überschritten werden.

2. Einfriedungen:
   (§ 73 (1) 5 LBO)
   Holz- oder Drahtzäune sind bei einer max. Höhe von 1,5 m nur zulässig, wenn sie direkt auf den seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. wind. 1,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie und im Bereich des Pflanzzwanges (2 Pz 2) wind. 1,0 m hinter der Grundstücksgrenze errichtet und durch Bepflanzungen verdeckt sind. Gleichzeitig sind Zäune so anzulegen, daß im Bodenbereich (h - 20 cm) eine Durchlässigkeit für Kleintiere besteht.
   Punkt I Ziff. 5 bleibt zu beachten.

3. Vorgärten:
   (§ 73 (1) 5 LBO)
   Eine Nutzung der Vorgartenbereiche zu Arbeits-, Lager- oder Parkzwecken ist unzulässig. Diese Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten (siehe Pz 3).

4. Niederspannungsleitungen:
   (§ 73 (1) 4 LBO)
   Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.

5. Höhenlage der Grundstücke und baulichen Anlagen:
   (§ 11 (1) LBO)
   Die Tiefgaragenhöhe der Grundstücke ist weitgehend zu erhalten. Auffüllungen und Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind nicht zulässig.

III HINWEISE

1. Das Plangebiet liegt im Bereich des Öffenauer Grabenfeldes (Muschelkalk).
2. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III, Auf die in Zusammenhang mit der künftig rechtswirksamen "Verordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wasserfassungen Wert 1 und II der Stadt Gundelsheim" besonders beachtenden Verbote wird hingewiesen. Die Verordnung ist beim Landratsamt Heilbronn einzusehen.
3. Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (§ 20 DSchG).
4. Der Anteil der begrünten Wandflächen nach Ziff. II.1.3 u. III.4 ist gemäß § 1(5) BauVorlVo in den Bauvorlagen (Gebäudeansichten) darzustellen.
5. Entlang der Südgrenze des Bebauungsplangebietes wird mit der Neuzustellung in der Flurbereinigung im Herbst 1991 ein 4,0 m breiter Grasweg als öffentlicher Weg zur Erschließung der südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken angelegt. Der Pflanzabstand von diesem künftigen Wirtschaftsweg beträgt für Sträucher mindestens 3 m und für hochstämmige Laubbäume 5 m.
6. Die Höhenfestlegung der Straßenoberfläche orientiert sich an Ziel einer weitgehenden Verwendung überflüssigen Erdaushubes. Darüber hinaus ist die Stadt Gundelsheim daran interessiert, anfallenden Erdaushub zur Verfüllung u. Rekultivierung in die stillgelegten Bereiche des Steinbruchs Gundelsheim einzubringen.

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (Ges.Bl. S.577) i.V.m. § 23 Abs. 1 und § 25 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770, berichtigt 1984 S. 599), zuletzt geändert am 01.04.1986 (Ges.Bl. S. 51)

Es gilt die Baunutzungsverordnung BauNVO) in der ab 23.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S. 132).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeilichen Vorschriften der Stadt Gundelsheim werden aufgehoben und durch die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

Verfahrensvermerke:
1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB vom 24.10.1990 i. 626
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB vom 20.12.1990
3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 28.01.1991 - 28.02.1991
4. Auslegungsbeschluß vom 21.04.1991
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
   5.1. Bekanntmachung vom 25.06.1991 bis 06.08.1991
   5.2. Auslegungsfrist von 06.08.1991 bis 06.09.1991
6. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB vom 14.08.1991
7. Angezeigt gem. § 11 BauGB am 26.09.1991
8. Anzeige bekannt gemacht und in Kraft getreten am 28.11.1991

Zur Beurkundung

Gundelsheim, den 28.11.1991

Bürgermeister

(42)

Kreis HEILBRONN
Stadt GUNDELSHEIM
Gemarkung GUNDELSHEIM

Die am 17.04.91 erfassene Grenze stimmt mit der Katasterkarte überein.
Heilbronn, den 14. Nov. 1991
Schindler

BEBAUUNGSPLAN „OFFENAUER WEG"

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und den Bebauungsplan- Entwurf des Landratsamtes Heilbronn- Kreisplanungsamt- zum Bebauungsplan ausgearbeitet

Heilbronn, den 17.04.1991 / 14.08.1991

Vermessungsbüro Dipl.Ing.(FH)
HELMUT KÖPF
7100 Heilbronn, Schulgasse 11
Tel. 07131 / 80277

Technische Leitung Dipl.Ing.(FH) Firthof GREINER