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 in 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 Überschreit. 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 Grundstücken 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 sehbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen 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 60 m Länge. Hier sind je 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 fußläufige Erschließung zur Hälfte mit angerechnet.

8. Pflanzgebot:
(§ 9 (1) 25a BauGB)
Pz 1 = Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum:
Entsprechend dem Planeintrag sind an den Einfahrten ins Plangebiet, an den Fahrbahnversätzen, im Bereich des Platzes und zur Gliederung des langen, geraden Straßenabschnittes hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
Hierfür geeignete Arten sind:

Roßkastanie (gefüllt blühend)	Aesculus hippocastanum "Baumannii"
Robinie	Robinia pseudoacacia "Monophylla"
Eberesche	Sorbus intermedia
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	Junglans regia
Sträucher:	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Haselnuß	Corylus avellana
	Hartriegel (rot)	Cornus sanguinea
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaens
	Liguster (Rainweide)	Ligustrum vulgare
	Schlehe	Prunus spinosa
	Hundsrose	Rosa canina
	Holunder	Sambucus nigra
	Schneeball	Viburnum lantana

Pz 2 = 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 Endhöhe der Vegetation soll im Mittel 1,5 m betragen.

Entlang der Heilbronner Straße ist darüber hinaus pro laufende 20 m ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Geeignete Arten sind u.a.: siehe unter Pz 1.

Punkt I 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 wasserundurchlässigen 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 Dachn. von weniger als 15° und Flachdächer sind ebenfalls zulässig, wenn sie mindestens zu 50 % begrünt sind (§ 9 (1) 20 BauGB).

1.2. Dachflächen:
Dachflächen einzelner Gebäude von mehr als 1000 m^2 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 Teilverglasungen 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 im 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. mind. 1,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie und im Bereich des Pflanzzwanges 2 (Pz 2) mind. 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 Topographie 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 Offenauer Grubenfeldes I (NaCl).
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 I und II der Stadt Gundelsheim" zu berücksichtigenden 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. II.1.4 ist gemäß § 1(5) BauVorlVo in den Bauvorlagen (Gebäudeansichten) darzustellen.
5. Entlang der Südgrenze des Bebauungsplangebietes wird mit der Neuzuteilung in der Flurbereinigung im Herbst 1991 ein 4,0 m breiter Grasweg als öffentlicher Weg zur Erschließung der südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke 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 am Ziel einer weitgehenden Vermeidung 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) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770, berichtigt 1984 S. 599), zuletzt geändert am 01.04.1985 (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 Bebauungsplans 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.