

TEXTTEIL:

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 08.12.1996
zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08.1997
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990.
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i. d. F. vom 18.12.1990
4. Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995

B. Aufhebung

Alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden aufgehoben.

C. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu den Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9(1) 1 BauGB
§§ 1–15 BauNVO

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 sind
nicht Bestandteil des Bebauungsplans

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB und
§ 16 – 21 BauNVO)

Grundflächenzahl
GRZ = 0,6

3. Private Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

Private Grünfläche – Nutzgärten

4. Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 (2) 4 BauNVO i.V.m.
§ 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlage bzw. die Fußbodenhöhe darf max. 0,5m über dem höchsten am Hausgrund bzw. dem rechtwinklig zur Hausgrund projiziertem Straßenniveau liegen.

Höhe der Gebäude
Von der festgesetzten Höhenlage bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand max. 6,5m.

Höhe der sonstigen Anlagen
Von der festgesetzten Höhenlage/Fußbodenhöhe bis zur Oberkante (First) max. 6,5m.

5. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB,
§ 22 (2) BauNVO)

abweichende Bauweise
im Sinne der offenen Bauweise, zulässig sind Einzelgebäude mit einer Länge von max. 30 m

6. Stellung der baul. Anlagen
(§ 9 (1) 2 BauGB)

Firstrichtung entsprechend dem Planeinschrieb

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 74 (1) 1 LBO)

- a) Dachform
Zulässig sind Satteldächer
- b) Dachneigung
Entsprechend dem Planeinschrieb 35–45°

c) Dachaufbauten
Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen mindestens 1,5 m vom Ortsgang und 1,5 m vom First bzw. von der Traufe abgerückt werden.

2. Unbebaute Fläche des Baugrundstücks
(§ 74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen der Stellplätze sind als Grünflächen mit standortgerechten Stauden und Laubgehölzen oder als Nutzgärten anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Hinweise:

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes "Wert I und Wert II".
Die Schutzgebietsverordnung des Landratsamtes Heilbronn vom 09.08.93 ist einzuhalten.
Gemäß § 37 (4) Wassergesetz sind unvorhergesehene Grundwassererschließungen dem Umweltschutzamt, Landratsamt Heilbronn, anzuzeigen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB vom : 23.07.1997
 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) 2 BauGB vom : 31.07.1997
 3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am : 31.07.1997 / 19.01.1998-30.01.1998
 4. Auslegungsbeschluß vom : 18.03.1998
 5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
5.1 Bekanntmachung am: 26.03.1998
5.2 Auslegungsfrist vom 06.04.1998 bis 06.05.1998
 6. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB vom : 20.05.1998
 - 7. In Kraft getreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB: 28.05.1998**
- Gefertigt Landratsamt Heilbronn, Kreisplanungsamt
Heilbronn, den 20.05.1998 *[Handwritten Signature]*

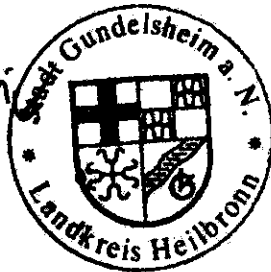
Zur Beurkundung

Gundelsheim

, den 28.05.1998

Bürgermeister

- *Oheim*



3