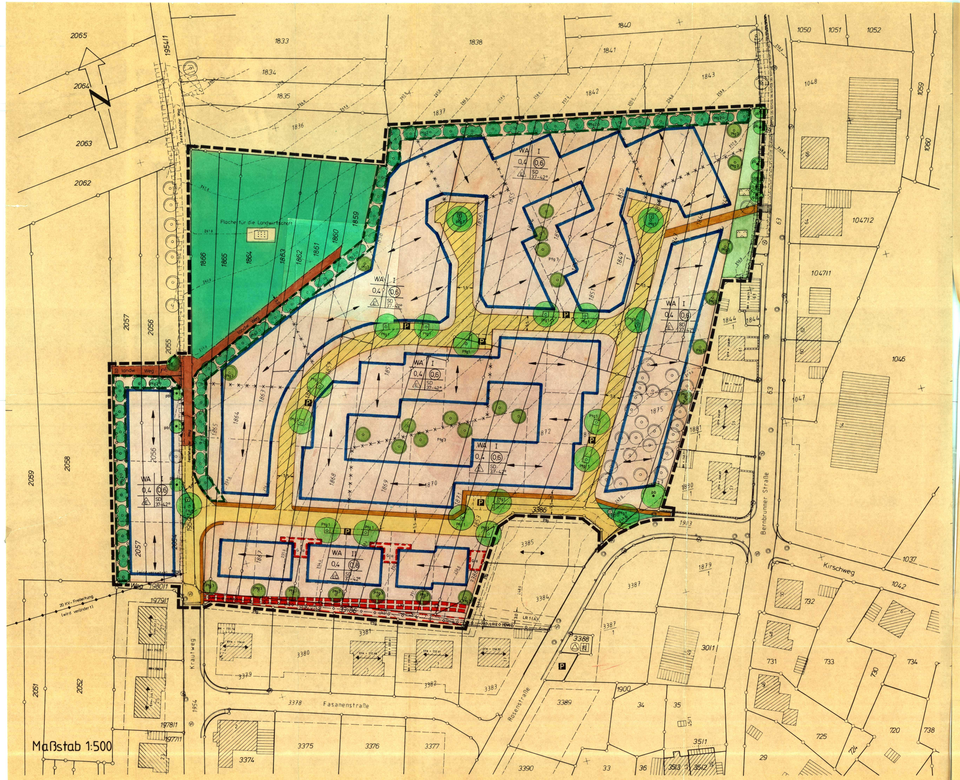

Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — §9(7) BauGB
- Allgemeines Wohngebiet — §4 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — §16 u. 20(1) BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze — §19 BauNVO
- Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze — §20 BauNVO
- offene Bauweise — §22(2) BauNVO
- offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig — §22(2) BauNVO
- offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — §22(2) BauNVO
- Satteldach ist zulässiger Dachaufbau — §73(1) LBO
- Baugrenze — §22(1) BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen — §16(5) BauNVO
- Flächen für Garagen — §9(1)4 BauGB
- Stellung der baulichen Anlagen mit Firstrichtung — §9(1)2 BauGB
- Grünflächen: — §9(1)15 BauGB
- öffentliche Grünanlage
- Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung) — §9(1)25a BauGB
- Pflanzgebot für Einzelbäume zur Ortsrandeingrünung (s. Textteil Diff. 7 Nr. 5) — §9(1)25a BauGB
- Pflanzgebot für Einzelbäume zur Ortsrandeingrünung (s. Textteil Diff. 7 Nr. 5) — §9(1)25a BauGB
- Pflanzgebot für Einzelbäume zur Inneren Begrünung (s. Textteil Diff. 7 Nr. 9) — §9(1)25a BauGB
- Pflanzbindung von vorhandenen Einzelbäumen — §9(1)25b BauGB
- Einzelbäume vorhanden ohne Pflanzbindung
- Pflanzgebot für das Anpflanzen von Sträuchern zur Ortsrandeingrünung — §9(1)25a BauGB
- Fläche für Landwirtschaft — §9(1)18 BauGB
- Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung: — §9(1)11 BauGB
  - Fahrbahn
  - Gehweg
  - Parkstreifen bzw. Parkfläche
  - gemischte Nutzung
  - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt — §9(1)11 BauGB
- Landwirtschaftlicher Weg
- Fußweg
- Leitungsrecht (Abwasser) zug. des Versorgungsträgers (Gemeinde) — §9(1)21 BauGB
- Leitungsrecht (Strom) zug. des Versorgungsträgers (EVS) — §9(1)21 BauGB
- Nachrichtliche Übernahme: — §9(6) BauGB
- Höhenschichtlinie
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Abwasserkanal, Wasserversorgung, Lichtmast, Einlauf, Elektroschacht
- Einzelhäben
- bestehendes Wohnhaus, Mauer
- Elektrische Freileitung — §9(1)13 BauGB
- Elektrische Erdleitung — §9(1)13 BauGB

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
GRZ	GFZ	
Bauweise	Dachform	

Textteil

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

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:

(§9(1)1 BauGB und §§1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem §4 BauNVO.
Ausnahmen nach §4(3)1-5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1(6) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung:

(§9(1)1 BauGB und §§16-21 BauNVO)

2.1. Zahl der Vollgeschosse max.

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

2.3. Geschoßflächenzahl (GFZ)

entsprechend dem Planeinschrieb

3. Bauweise:

(§9(1)2 BauGB und §22(2) BauNVO)

3.1. offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser

3.2. offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

4. Nebenanlagen:

(§14(1) und §23(5) BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

5. Flächen von Garagen und Stellplätzen:

(§9(1)4 BauGB und §12(6) BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) können Garagen und Stellplätze auch außerhalb der in Satz 1 genannten Flächen zugelassen werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet und die Anordnung städtebaulich vertretbar ist.

6. Pflanzgebote:

(§9(1)25a BauGB)

Pfg1: Bäume in öffentlichen Straßenraum

Entsprechend dem Planeintrag sind an den Einfahrten ins Plangebiet, entlang den Erschließungsstraßen und in Bereich der Stellplatzanlagen standortgerechte, hochstämmige, heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Geeignete Arten sind u.a.:

Spitzahorn (kegelförmig)	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
,	

Pfg2: Ortsrandeingrünung

Auf der durch Pfg2 gekennzeichneten Fläche sind pro angefangenen 15m Grundstücksbreite je ein hochstämmiger, standortgerechter, heimischer Laubbaum und 10 heimische Sträucher zu pflanzen.

Geeignete Arten sind u.a.: siehe Pfg3

Pfg3: Innere Begrünung

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist pro angefangenen 500m² Grundstücksfläche ein Kronen- standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzungen der Pfg3 werden hierbei angerechnet.

Geeignete Arten sind u.a.:

Obstbaumarten:

a) Apfel:	
Rittenfelder	Kaiser Wilhelm
Bohnapfel	Maunzenapfel
Brettacher	Rheinischer Winterambour
Hauxapfel	Schweizer Glockenapfel
Jakob Fischer	Berlepsch
b) Birne:	
Gelbmöstler	
Oberösterreichische Weinbirne	
Schweizer Wasserbirne	
Brettacher Schlacken	
Geddelsbacher Mostbirne	
Stuttgarter Geißhirtle	
c) Brennpflaumen und Zwetschgen:	
Große grüne Reneklode	
Haferpflaume	
Löhrpflaume	
Wangenheims Frühzwetschge	
d) Walnüsse:	
Nr.26. Nr.139. Nr.1247	

Laubbaumarten:

Feldahorn	Acer campestre
Vogelbeere (Eberesche)	Sorbus aucuparia
Traubenkirsche	Prunus serotina
Kastanie	Aesculus
Walnuß	Juglans regia
Linde	Tilia
Sträucher:	
Weiß- und Hainbuche	Carpinus betulus
Wildrosenarten	Rosa .....
Flieder	Syringa
Berberitzen	Berberis .....
Holunder	Sambucus
Weiß- und Schwarzdorn	Crataegus .....
Hartriegel (rot)	Cornus sanguinea
Elsbeere	Sorbus torminalis
Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuß	Corylus avellana
Liguster (Rainweide)	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Fruchtsträucher	

7. Pflanzbindung:

(§9(1)25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Obstbäume im östlichen Bereich des Plangebietes sind zu pflegen und dauernd zu erhalten. Beim Abgang der Bäume sind gleichartige Obstbäume nachzupflanzen. Die Bäume können zur "Inneren Begrünung" (Pfg3) angerechnet werden.

8. Stellung der baulichen Anlagen:

(§9(1)2 BauGB und §73(1) LBO)

Die Gebäudehaupt- und Firstrichtung sind parallel zu den im Lageplan festgesetzten Richtungspfeilen verlaufen.

9. Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton:

(§9(1)26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützbauwerke sind bis max. 0.15m Breite und max. 0.3m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege der Natur:

(§9(1)20 BauGB)

Parkplätze, Stellplätze und Garagenvorplätze, sowie die Geh- und Fußwege sind so anzulegen, daß eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.

11. Leitungsrecht:

(§9(1)21 BauGB)

Auf den gekennzeichneten Flächen besteht ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Gundelsheim (Entsorgungsleitung) bzw. der EVS (20 KV-Kabel). Es ist dafür zu sorgen, daß der Zugang bei Bedarf jederzeit möglich ist. Bäume, Sträucher und tiefwurzelnde Bäumen oder Sträuchern ist nur mit Zustimmung der Gemeinde bzw. der EVS zulässig.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

~~Textteil~~ Örtliche Bauvorschriften" Ob dem Dorf IV" 1. Änderung
Rechtsgrundlagen §74 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

(§73(1) und 7 LBO)

1.1. Dachform:

zulässig sind Satteldächer

1.2. Dachneigung:

Bei Hauptgebäuden 37°-42°; bei Nebengebäuden und Garagen mindestens 25°. Ausnahmsweise zulässig sind bei Nebengebäuden und Garagen begrünte Flachdächer.

1.3. Dacheinschnitte und Dachaufbauten:

Sind zulässig bis zu einer Breite von 1/3 der Traufläge. Hierbei ist mindestens ein Abstand von 1.75m von den Giebelseiten der Gebäude einzuhalten. Die Breite der Dacheinschnitte und Dachaufbauten ist zusammen auf 1/3 zu begrenzen ist ein Abstand von mindestens 1.5m einzuhalten. Der Schnitt der Dachhaut, bzw. des Dachfirstes der Dachaufbauten muß mindestens 1.75m unterhalb des Dachfirstes des Hauptgebäudes liegen.

1.4. Dachdeckung:

Zur Dachdeckung sind nichtglänzende dachziegel oder Dachsteine in gedeckten rotbraunen bis ziegelroten Farbtönen zu verwenden.

1.5. Fassaden:

Zulässig sind geputzte Fassaden in gedeckten Farbtönen; leuchtende, glänzende, grelle und extreme dunkle Materialien und Anstriche sind nicht zulässig.

1.6. Gebäudehöhen:

Bei Neubauten darf die max. Traufhöhe höchstens betragen: bei 1 Vollgeschossen max. 4.0m
bei 2 Vollgeschossen max. 6.0m
Gemessen wird von der am Hausgrund in Mitte gemessenen festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenmauerwerk und Oberkante Dachhaut.

1.7. Nutzung von Sonnenenergie:

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen und Einrichtungen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie an/auf dem Gebäude (südexponierte Dachflächen), wenn sich diese mit dem angestrebten örtlichen Charakter des baugebietes städtebaulich vertretbar darstellen.

2. Antennen:

(§73(1)3 LBO)

Außenantennen sind unzulässig soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.
Ausnahmen ist max. 1 Außen- und 1 Parabolantenne je Gebäude zulässig. Satellitenantennen sind nur in gedeckten und nicht glänzenden Farben zulässig.

3. Niederspannungsleitungen:

(§73(1)4 LBO)

Sämtliche Niederspannungs- und Freileitungen sind zu verkabeln.

4. Einfriedigungen:

(§73(1)5 LBO)

Entlang der Grundstücksgrenzen sind tote Einfriedigungen auf max. 0.3m Höhe zu beschränken.
Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie:

a.) als aus heimischen landschaftsgerechten Laubgehölzen bestehendes Hecken oder

b.) als Holzzäune bis max. 1.0m Höhe, die durch Büsche oder aus Laubgehölzen bestehenden Hecken verdeckt werden, die mindestens 1.0m hinter der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Gleichzeitig sind Zäune so auszubilden, daß in Bodennähe (b = 20cm) eine durchlässigkeit für Kleintierbewegen gegeben ist.

5. Höhenlage der Grundstücke und baulichen Anlagen:

(§11(1) LBO)

Auffüllungen und Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind nicht zulässig.

6. Geländeveränderungen:

(§73(1)6 LBO)

Geländeveränderungen sind so auszuführen, daß der natürliche Geländeverlauf möglichst wenig beeinträchtigt wird. Stützmauern sind allgemein bis 1m Höhe in Naturstein; Natursteinverblendung oder Trockenmauerwerk zulässig. Der Bauaushub auf dem Grundstück verwendet werden.

7. Garagen und Nebenanlagen:

(§73(1)1 LBO)

Garagen und Nebenanlagen sollen, soweit möglich, in das Hauptgebäude integriert werden. Ausnahmen sind sie in ihrer äußeren Gestaltung mit gleichem Materialien und in gleicher Farbgebung wie das Hauptgebäude auszuführen.
Garagendächer sind mit Dachziegeln, Dachsteinen und farblich mit dem Hauptgebäude (Fronten, Türen etc.) abzustimmen.
Garagenflachdächer müssen extensiv begrünt werden.

8. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke:

(§73(1)5 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, als Grünflächen mit landschafts- und standortgerechten Pflanzenarten oder Rasenflächen anzulegen und dauernd zu unterhalten.
Die Flächen der Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Schottersteen, Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluß nicht zulässig.

III HINWEISE

1. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf der vierten Werktages nach Anzeige in unveränderten Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet oder Abtragung der Fund einverstanden ist (§20 DschG). Auf die Abgrabung von Ordnungswidrigkeiten nach §33 DschG wird verwiesen.

2. Mit dem Baugesuch ist als Teil der Bauvorlagen ein Pflanzplan einzureichen, der Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstücks enthält.

3. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

4. Die Höhenfestlegung der Straßenoberfläche orientiert sich am Ziel einer weitgehenden Vermeidung überflüssigen Erdaushubes. Darüber hinaus ist die Stadt Gundelsheim daran interessiert, daß möglichst kein Erdaushub zur Verfüllung und Rekultivierung in die stillgelegten Bereiche des Steinbruchs Gundelsheim eingebracht wird.

5. Es ist mit Immissionen benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe zu rechnen, die aber die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen, wenn die erforderlichen Abstände sind ausreichend berücksichtigt.

Kreis HEILBRONN
Stadt GUNDELSHEIM
Gemarkung HÖCHSTBERG

BEBAUUNGSPLAN

"OB DEM DORF IV"

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

Heilbronn, den 21.4.1993/15.09.1993

Ingenieurbüro für Vermessung
WALTER KOPF
7100 Heilbronn, Schulgasse 11
Tel. 07131/18227
Fax: 07131/627770
Technische Leitung Dipl. Ing. (FH) Fr.-Josef GREINER

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit dem Wohnungsbaulerleichterungsgesetz (WoBauErlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) 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 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.

Bebauungsplan "Ob dem Dorf IV", 1. Änderung, Markung Höchstberg

Verfahrensvermerke:

1. Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde am 10.09.1997 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Stadt Gundelsheim beschlossen und am 25.09.1997 im Amtsblatt der Stadt Gundelsheim ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die vorgezogenen Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 29.09.1997 bis 13.10.1997 durch Auslegung des Planentwurfes und Anhörung.
3. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planänderung beteiligt.
4. Der geänderte Textteil in der Fassung vom 02.09.1997 einschließlich seiner Begründung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 20.11.1997 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
5. Die öffentliche Auslegung wurde am 27.11.1997 im Amtsblatt der Stadt Gundelsheim ortsüblich bekannt gemacht. Die Unterlagen zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.09.1997 einschließlich der Begründung wurden vom Montag, den 08.12.1997 bis Donnerstag, den 08.01.1998 ausgelegt.
6. Der Gemeinderat hat am 21.01.1998 in öffentlicher die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.09.1997 nach § 3 BauGB über Verfahren und Rekultivierung in
7. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 29.01.1998 im Amtsblatt der Stadt Gundelsheim ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, daß das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB durchgeführt wurde.

Zur Beurkundung

Gundelsheim, den 29.01.1998

Greiner
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur