

# Textteil

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrages wird gemäß §9 BauGB folgendes 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 im öffentlichen Straßenraum

Entsprechend dem Planeintrag sind an den Einfahrten ins Plangebiet, entlang den Erschließungsstraßen und im Bereich der Stellplatzabgrenzungen 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 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmig, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzungen des Pfg2 werden hierbei angerechnet.

Geeignete Arten sind u.a.:

Obstbaumarten:

a) Apfel:

Bittenfelder      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 arellana
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 muß 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 Störfällen jederzeit gewährleistet ist. Eine Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern ist nur mit Zustimmung der Gemeinde bzw. der EVS zulässig.