

TEXTTEIL  
zum Bebauungsplan BUSELICH  
der Stadt Gundelsheim in OBERGRIESHEIM

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. von 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)  
geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)  
Landesbaugesetzbuch (LBauG) i.d.F. v. 28.11.1983 zuletzt geändert  
am 17.12.1990 (BGBl. I S. 426)  
Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht  
(WoBauErG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926)  
Planzielenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18.12.1990

B. Aufhebungen

Sämtliche, innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche dieses Bebauungsplanes  
bisher bestehenden Planungs- und baurechtlichen Festsetzungen, sowie  
frühere baupolizeiliche Vorschriften, werden aufgehoben.

C. Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. BauGB und BauNVO.

1.1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und § 15 BauNVO:

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

1.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und § 16 - 21 BauNVO:

GRZ und GFZ entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung gem.  
§ 17 (1) BauNVO.

Grundflächenzahl GRZ = 0,4 Geschöflächenzahl GFZ = 0,6

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

Gebäudehöhe:  
Von der im Mittel am Hausgrund gemessenen Geländeoberfläche bis zum  
Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand max. 4,5 m.  
Die Höhe des Firstes darf max. 4,5 m über den Schnittpunkt der  
Außenwand mit der Dachhaut liegen.

1.4. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB, § 22 2 und (4) BauNVO:

Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, zulässig sind Gebäude mit  
einer Länge von max. 20 m

1.5. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO:

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile ist nur in  
Ausnahmefällen möglich.

1.7. Stellplätze und Garagen § 12 und 21a BauNVO und § 9 (1) 4 BauGB:

Stellplätze und Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche 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.

1.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von  
Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB:

Geh-, Fußwege und PKW-Stellplätze sind so anzulegen, daß eine  
Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswasser gewährleistet ist.

1.9. Pflanzgebot § 9 (1) 25 a BauGB:

PG 1 (Bäume in öffentlichen Straßenraum)  
Entsprechend dem Planentwurf sind an den Einfahrten ins Plangebiet,  
entlang der Erschließungsstraße und im Bereich der Stellplatzabgrenzungen  
standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

PG 2 (Randbegrünung)  
Zur Eingrünung des Baugebietes ist auf der mit dem Pflanzgebot gekennzeichneten  
Fläche pro 10 lfd. Meter Grundstücksbreite je ein hochstämmiger, standort-  
gerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen  
und zu erhalten.  
Baum- und Heckpflanzungen sind mind. 2,5 m von der Grenze zur  
Landwirtschaftsfläche abzurücken.

PG 3 (innere Durchgrünung)  
Pro angefangene 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger  
Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Pflanzungen nach PG 2 werden  
berücksichtigt.

Dem Baugebiet ist ein Begrünungs- und Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Geeignete Bäume sind:

-Acer platanoides (Spitzahorn)  
-Pyrus sp. (Birne)  
-z.B. Gelbweibler  
-Acer campestre (Feldahorn)  
-Carpinus betulus (Hainbuche)  
-Corylus avellana (Haselnuß)  
-Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
-Cornus mas (Kornelkirsche)  
-Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
-Ligustrum vulgare (Liguster)  
-Prunus spinosa (Schlehe)  
-Rosa canina (Hundrose)  
-Sambucus nigra (Holunder)  
-Viburnum lantana (Schneeball)

Geeignete Sträucher sind:

-Acer platanoides (Spitzahorn)  
-Pyrus sp. (Birne)  
-z.B. Gelbweibler  
-Acer campestre (Feldahorn)  
-Carpinus betulus (Hainbuche)  
-Corylus avellana (Haselnuß)  
-Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
-Cornus mas (Kornelkirsche)  
-Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
-Ligustrum vulgare (Liguster)  
-Prunus spinosa (Schlehe)  
-Rosa canina (Hundrose)  
-Sambucus nigra (Holunder)  
-Viburnum lantana (Schneeball)

EMPFEHLUNG zum Pflanzgebot:

Die Randbegrünung sollte in auf-  
geklärter Form erfolgen, so daß  
geschlossene Heckenbereiche sich  
mit lockerer Baumbepflanzung  
abwecheln.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 (1) 1 LBO):

a) Dachform  
Zulässig sind ausschließlich Satteldächer.

b) Dachneigung  
Entsprechend dem Planschrieb.  
Bei Hauptgebäuden 27° - 37°, bei Nebengebäuden mindestens 20°. Ausnahmsweise  
sind bei Nebengebäuden und Garagen Flachdächer zulässig, wenn diese begründet  
werden.

c) Dachaufbauten  
Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30°  
zulässig. Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf 1/3 der Traufhöhe nicht  
überschreiten. Dachaufbauten müssen mindestens 1 m von Örtung und 1 m von First,  
bzw. von der Traufe abgerückt werden.

d) Dachdeckung  
Zur Dachdeckung sind nichtglänzende Ziegel oder ziegelähnliche Materialien in  
rotbraunen bis roten Farbtönen zu verwenden.

e) Fassaden  
Zulässig sind geputzte Fassaden in gedeckten Farbtönen.  
Grelle und glänzende sowie extrem dunkle Farbtöne sind nicht zulässig.  
Ausnahmsweise sind auch Holzfassaden zulässig, wenn diese sich in  
ihrer Farbgebung dem allgemeinen Charakter des Wohngebietes anpassen.

2.2 Antennen § 73 (1) 3 LBO:

Pro Wohngebäude ist jeweils nur eine Antenne und eine Parabolantenne zulässig.

2.3 Niederspannungsfreileitungen § 73 (1) 4 LBO:

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.4 Einfriedigungen § 73 (5) LBO:

In den Wohngebieten sind entlang der Grundstücksgrenze tote Einfriedigungen auf  
max. 0,5 m Höhe zu beschränken.  
Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie

a) als aus heimischen und landschaftsgerechten  
Laubgehölzen bestehende Hecken oder  
b) als durch Büsche oder Hecken verdeckte Holzzäune bis max. 1,0 m Höhe, die  
mindestens 1,0 m hinter der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche liegen,  
errichtet werden.

2.5 Geländeänderungen § 73 (1) 2 LBO:

Geländeänderungen sind so auszuführen, daß der natürliche  
Geländeverlauf nicht beeinträchtigt wird.

2.6 Garagen und Nebengebäude § 73 (1) 2 LBO:

Garagen und Nebengebäude sollen soweit wie möglich in das Hauptgebäude integriert  
werden. Ansonsten sind sie in ihrer äußeren Gestaltung mit gleichen  
Materialien und gleicher Farbgebung wie das Hauptgebäude auszuführen.

2.7 Unbebaute Fläche des Baugrundstücks § 73 (1) 5 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.

2.8 Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbän § 9 (1) 26 BauGB:

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützwerke  
sind bis max. 0,15 m Breite und max. 0,5 m Tiefe entlang den Grenzen der  
Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.

3. Hinweise

Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer  
Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist  
dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. (§ 20  
DSchG).

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird im Baugenehmigungsverfahren  
festgelegt.

In Baugruben ist mit schwachen Schichtwasserzutritten zu rechnen.

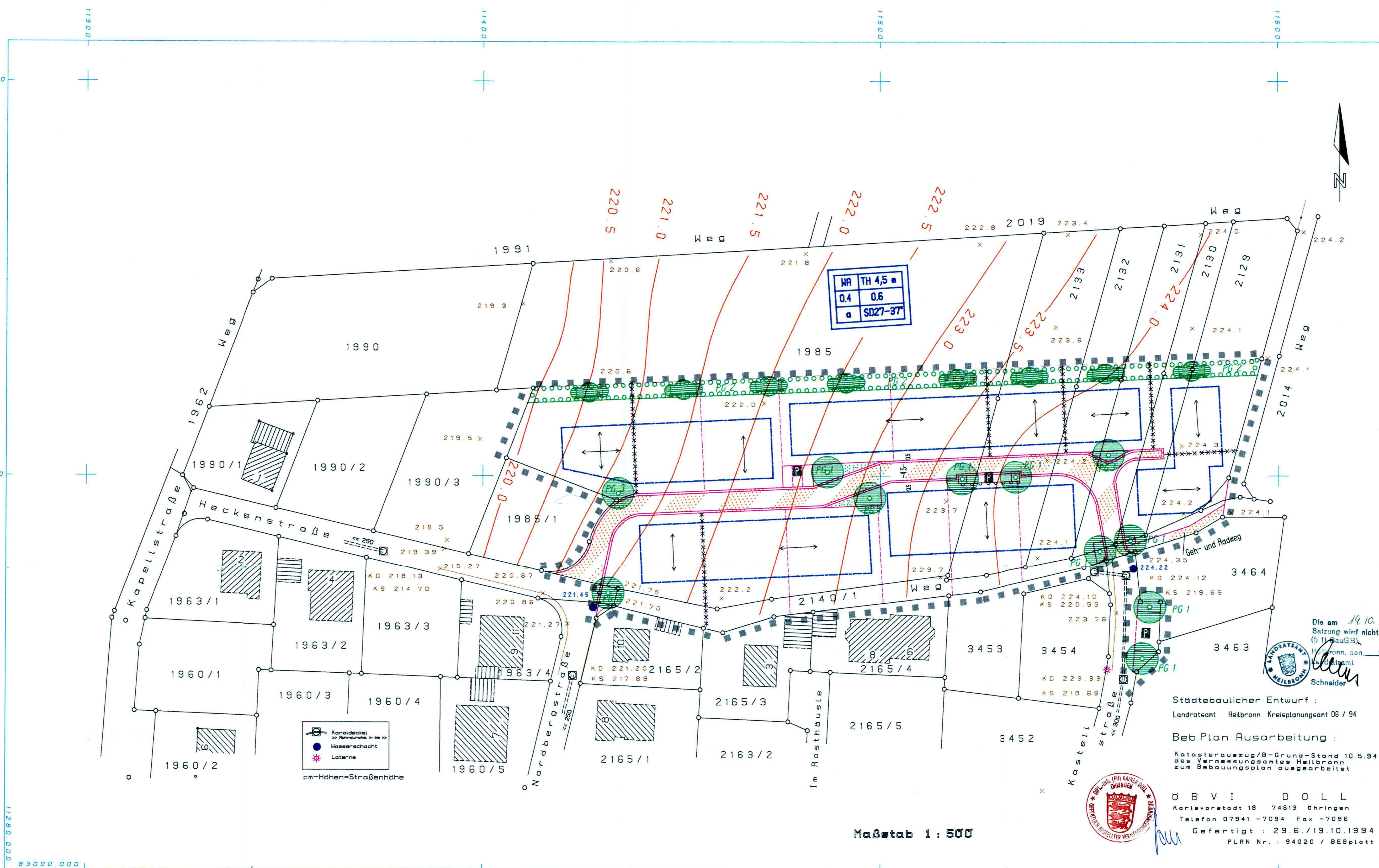
C. Verfahrensverfahren

1. Aufstellungsbeschluß Gemeinderat  
am 20.04.1994  
2. Öffentliche Bekanntmachung  
am 20.04.1994  
3. Bürgerbeteiligung  
vom 02.05.1994 - 16.05.1994  
4. Öffentlich bekanntgemacht  
am 28.04.1994  
5. Auslegungsbeschluß  
vom 29.05.1994  
6. Öffentlich bekannt gemacht  
am 29.06.1994  
7. Laut öffentlicher Bekanntmachung  
am 18.08.1994  
8. Satzungsbeschluß Gemeinderat  
vom 19.10.1994  
9. Dem Landratsamt angezeigt  
am 15.11.1994  
10. Öffentlich bekannt gemacht  
am 08.12.1994  
11. Inkrafttreten des Bebauungsplanes  
vom 08.12.1994

Zur Beurkundung: Gundelsheim, den



Heilbronn  
Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN BUSELICH

STADT GUNDELSHEIM

Gemarkung OBERGRIESHEIM

Zeichenerklärung

- ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
- GFZ 0,6 Geschöflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
- a abweichende Bauweise
- TH = 4,5 m Gebäudehöhe als Traufhöhe
- SD 27°-37° Satteldach mit zulässiger Dachneigung
- Baugrenze
- Vorgesehene Flurstücksgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Stellung der Baulichen Anlage mit Firstrichtung (Hauptgebäudeorientierung)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche
- PG 2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ordnungsbegrünung)
- PG 1 Pflanzgebot für Einzelbäume in öffentlichen Straßenraum
- PG 3 Pflanzgebot für Einzelbäume zur inneren Begrünung
- Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung:
- Parkstreifen bzw. Parkfläche
- gemischte Nutzung

Flächenschema der Nutzungsschablonen

Art der Nutzung	Traufhöhe
Grundflächenzahl	Geschöflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

Die am 19.10.94 erlassene  
Satzung wird nicht beanstandet  
(§ 11 BauGB)  
Heilbronn, den 1.12.94  
Heilbronn  
Schneider

Städtebaulicher Entwurf:  
Landratsamt Heilbronn Kreisplanungsamt 06/94

Beb. Plan Ausarbeitung:  
Katasterauszug/B-Grund-Stand 10.5.94  
des Vermessungsamtes Heilbronn  
zum Bebauungsplan ausgearbeitet

O B V I D O L L  
Karlsvorstadt 18 74613 Öhringen  
Telefon 07941 - 7094 Fax - 7096  
Gefertigt: 29.6./19.10.1994  
PLAN Nr.: 94020 / BEB102

Maßstab 1 : 500