

T E X T T E I L
zum Bebauungsplan B U S E L I C H
der Stadt Gundelsheim in O B E R G R I E S H E I M

A. Rechtsgrundlagen

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

B. Aufhebungen

Sämtliche, innerhalb der räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden Planungs- und bauordnungs rechtlichen 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 §§ 1 - 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 Geschoßflächenzahl 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 dem 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 Niederschlagswässer gewährleistet ist.

1.9. Pflanzgebot § 9 (1) 25 a BauGB:

PG 1 (Bäume im öffentlichen Straßenraum)

Entsprechend dem Planeintrag 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, standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Baum- und Heckenpflanzungen 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 Baugesuch ist ein Begrünungs- und Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Geeignete Bäume sind:

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Pyrus sp. (Birne)
- z.B. Gelbmöstler
 - Oberösterreichische Weinbirne
 - Schweizer Wasserbirne
 - Brettacher Schlacken
 - Geddelbacher Mostbirne
 - Stuttgarter Geißhirtle
- Malus sp. (Apfel)
- z.B. Bittenfelder
 - Bohnapfel
 - Brettacher
 - Hauxapfel
 - Jakob Fischer
 - Kaiser Wilhelm
 - Maunzenapfel
 - Rheinischer Winterambour
 - Schweizer Glockenapfel
 - Berlepsch
- Prunus sp. (Zwetschge)
- z.B. Reneklode
- Haferpflaume
- Löhrpflaume
- Wangenheims Frühzwetschge

Geeignete Sträucher sind:

- 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 (Hundsrose)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Viburnum lantana (Schneeball)

EMPFEHLUNG zum Pflanzgebot :

Die Randbegrünung sollte in aufgelockerter Form erfolgen, so daß geschlossene Heckenbereiche sich mit lockerer Baumbepflanzung abwechseln.