

BEBAUUNGSPLAN "HEIMSTÄTTENWEG 2. ÄNDERUNG"  
STADT GUNDELSHEIM



- Baulinie
- Baugrenze
- Aufzuhebende Baugrenze
- Bereich ohne Zu- und Abfahrt
- ^ Zufahrten
- ←→ Gebäudehauptrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Räumlicher Geltungsbereich

Fällschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Gebäudehöhen
GRZ	Zahl der Wohneinheiten
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Verfahrensvermerke:  
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB vom 06.09.1995  
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) 2 BauGB vom 28.09.1995  
3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 28.09.1995  
4. Auslegungsbeschluss vom 15.11.1995  
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB  
5.1 Bekanntmachung vom 11.12.1995  
5.2 Auslegungsfrist bis 11.01.1996  
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB vom 18.01.1996  
7. Anzeigegem. § 11 BauGB vom 29.01.1995  
8. Anzeige bekannt gemacht und in Kraft gesetzt gem. § 12 BauGB am 22.02.1995

Zur Beurkundung  
Gundelsheim, den 22.02.1995  
Bürgermeister  
- Oheim -

- A. Rechtsgrundlagen  
1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 08.12.1986 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993  
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 28.11.1983 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990

- 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  
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO  
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) 1 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) 1 BauGB und  
§ 16 - 21 BauNVO  
Grundflächenzahl  
GRZ = 0,3
3. Höhe der baulichen Anlagen  
§ 16 (2) 4 BauNVO i.V.m.  
§ 18 BauNVO  
Von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand max. 3,0 m  
Von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum First max. 8,0 m.
4. Bauweise  
§ 9 (1) 2 BauGB,  
§ 22 (4) BauNVO  
§ 22 (2) BauNVO  
abweichende Bauweise  
im Sinne der offenen Bauweise, zulässig sind Gebäude mit einer Länge von max. 15 m und einem seitlichen Grenzabstand von mind. 2,5 m.
5. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude  
§ 9 (1) 6 BauGB  
Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.
6. Stellung der baul. Anlagen  
§ 9 (1) 2 BauGB  
Firstrichtung entsprechend dem Planeinschnitt
7. Überbaubare Grundstücksfläche  
§ 9 (1) 2 BauGB und  
§ 23 (3) BauNVO  
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile ist nicht zulässig.
8. Gestaltung der Nebenanlagen  
§ 9 (1) 4 BauGB,  
§ 14 BauNVO, § 23 (5) BauNVO  
§ 73 (1) 5 LBO  
Nebenanlagen, sofern sie als Gebäude geplant sind, sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
9. Stellplätze und Garagen  
§ 21 a BauNVO, § 12 BauNVO und § 9 (1) 4 BauGB  
Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Privilegierte Garagen (§ 7 LBO) sind mindestens 7,5 m von der Straßengrenzung abzurücken. Ausnahmen sind nicht zulässig.  
Stellplätze sind nur im Zufahrtbereich und auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

10. 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.
11. Pflanzgebot  
§ 9 (1) 25 a BauGB  
Durch Baumaßnahmen abgehende Laubbäume sind durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.

Hinweis: Das Plangebiet liegt in der Zone III des abgegrenzten Wasserschutzgebietes "Gundelsheim". Die §§ 6 u. 7 des Rechtsverordnungsmusters aus der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums über die Festsetzung von Wasserschutzgebieten (VwV-WSG) vom 14. Nov. 1994 sind einzuhalten. Auf dem Grundstück Flst.Nr. 2440 (Heimstättenweg 22) wird derzeit eine Bodensanierung (Boden-Luft-Absaugung von CKW) durchgeführt. 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).

12. Zu- bzw. Ausfahrtsverbot  
§ 9 (1) 11 BauGB  
An den mit Zufahrtsverboten belegten Straßenfronten ist die Zufahrt für Fahrzeuge aller Art ausgeschlossen.
13. Verkehrsfläche und Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche  
§ 9 (1) 11 BauGB  
Pro Grundstück ist nur ein Zu- bzw. Abfahrtsbereich von max. 5,5 m Breite zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen  
§ 73 (1) 1 LBO  
Dachform und Dachneigung  
Zulässig sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 55°.  
Dachaufbauten / Dachflächenfenster  
Dachaufbauten sind nur in Form von Schiepgauben zulässig.  
Die Summe der Breite der Dachflächenfenster und der Dachaufbauten darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.  
Sowohl Dachaufbauten als auch Dachflächenfenster sind mind. 1,5 m vom First bzw. vom Ortsgang abzurücken.  
Dachaufbauten müssen mind. 0,5 m von der Außenwand abgerückt werden.  
Dachneigungen  
Dachneigungen sind nicht zulässig.  
Gegengiebel  
Gegengiebel sind an der straßenzugewandten Seite nicht zulässig.  
Dachdeckung  
Zur Dachdeckung sind nichtglänzende Ziegel oder ziegelähnliche Materialien in rotbraunen Farbtönen zu verwenden.  
Fassaden  
Zulässig sind ausschließlich verputzte Fassaden in gedeckter Farbgebung.
2. Antennen  
§ 73 (1) 3 LBO  
Pro Wohngebäude ist jeweils nur eine Antenne und eine Parabolantenne zulässig.
3. Einfriedigungen  
§ 73 (1) 5 LBO  
Die Grundstücke sind entlang der straßen-seitigen Begrenzungslinie einzufriedigen. Zulässig sind Mauern bis max. 0,5 m Höhe sowie Holzzäune und Hecken bis max. 1,2 m Höhe. Maschendrahtzäune sind nicht zulässig. Vorgärten sind ausschließlich als Ziergärten anzulegen.
4. 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.

Maßstab 1 : 500

18.01.1996  
08.02.1996