

# Bebauungsplan

## „Kelteracker II“

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt  
und zum Bebauungsplan ausgearbeitet: 29.10.1984  
Geändert am 5.12.1984 und 7.3.1985 und 14.08.85

Heilbronn, den 27.1.1985

Staatliches Vermessungsamt

*Handwritten signature*

Landratsamt  
Heilbronn

Vertrag des Landratsamts  
Heilbronn vom 3.12.1985

*Handwritten signature*

Öffentliche Auslegung nach § 24 (6) BauG vom 11.01.85 bis 11.02.85  
Wiederholte öff. Auslegung vom 24.06.85 - 24.07.85  
Gemeinh. Verordn. des Landratsamts Heilbronn am 03.12.1985  
Bekanntmachung der Genehmigung am 12.12.1985  
Inkrafttreten des Bebauungsplans nach § 12 BauG am 12.12.1985

Zur Begründung  
Gundelsheim, den 12.12.1985

Oheim  
Bürgermeister

### Textteil

RECHTSGRUNDLAGEN dieses Bebauungsplans sind § 2 des Bundesbaugesetzes  
(BauG) vom 23. Juni 1960, in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGB I S. 2257) mit  
Änderung vom 6.7.1979 (BGB I S. 949) und § 73 der Landesbauordnung für Baden-  
Württemberg (LBO) in der Fassung vom 26. November 1983 (LBO 1983 S. 470) und  
§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 29.1.1973 in der Fassung vom  
22.12.1975 (Ges. Bl. 1976 S. 1) mit Änderung vom 12.2.1980 (Ges. Bl. S. 119).

AUFHEBUNGEN: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Behau-  
ungsplans bestehende örtlichen planungs- und baurechtsrechtlichen  
Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden  
aufgehoben.

FESTSETZUNGEN: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:  
Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 15.9.1977  
(BGB I S. 1765).

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauG)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) BauG)  
WA = Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauVO u. (6) BauVO)  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 1 Nr. 2-6 werden nicht  
Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Nebenanlagen  
(§ 14 Abs. 1 u. § 23  
Abs. 5 BauVO)  
sind, soweit sie als Gebäude nebensächlich sind,  
auf den nicht überbauten Grundstücksflächen  
nicht zulässig.
- 1.3 Pflanzbindung  
(§ 9 (1) 25a BauG)  
Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ist  
für die Erhaltung der im Plan eingezeichneten  
Obstbauelemente Sorge zu tragen.
- 1.4 Pflanzzwang  
(§ 9 (1) 25a BauG)  
a) Auf den im Plan ungenutzten Flächen ist pro Grund-  
stück mindestens 1 großwüchsiger, standort-  
gerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen.  
b) Der bestehende Lärmschutzwall im Osten des Plan-  
gebietes ist durch heimische Laubbäume und  
sträucher dicht zu bepflanzen.  
c) Im Wendebereich der Straße C ist ein einzelner  
großwüchsiger, standortgerechter, heimischer Laub-  
baum zu pflanzen.
- 1.5 Abgrenzung von Straßen-  
flächen durch Hinter-  
bänke  
(§ 9 (1) 26 BauG)  
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den  
an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden  
Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang  
der Grundstücksgrenzen in einer Tiefe von 10 -  
25 cm und in einer Tiefe von 35 cm erforderlich.  
(Hinterbänke von Randsteinen und Rabatten)
- 1.6 Anschluss (Zufahrt) an  
die Verkehrsflächen  
(§ 9 (1) 11 BauG)  
an den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen  
ist kein Anschluss (Zufahrt) zulässig.
- 1.7 Vorkehrung zum Schutz  
vor Lärmschutzwällen  
(§ 9 (1) 24 BauG)  
Auf den im Plan gekennzeichneten Stellen (L1) sind  
zum Schutz vor Lärmschutzwällen, die von der L27  
und des nordöstlich angrenzenden Gewerbegebietes  
ausgehen können, durch Grundrissgestaltung und  
bautechnische Maßnahmen lärmschützende Vorkehrungen  
zu treffen.
- 1.8 Hinrichtungen für Vor-  
kehrungen zum Schutz  
gegen Lärmschutzwälle  
(§ 9 (1) 24 BauG)  
Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes ist  
der bestehende Lärmschutzwall entsprechend der Schnitt-  
1 - 4 (siehe Längsschnitte vom 29.11.1984) Anlage  
zum Bebauungsplan zum Schutz gegen den Verkehrs-  
lärm der B 27 dauernd zu erhalten. (L 1-4)

2. BAURECHTSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
2.1 Äußere Gestaltung  
(§ 73 (1) 1 LBO)  
a) Dachform: SD = Satteldach  
b) Dachdeckung: Zur Dachdeckung sind nur Naturfaser-  
oder rot bis rotbraun anstrichbare  
Materialien zulässig; schwarze und  
glänzende Materialien sind nicht zu-  
lässig.  
c) Außenwände: Die Gestaltung der Außenwände darf nur  
mit gedeckten Farben erfolgen; Reflektierende  
Materialien sind nicht zulässig. V. m. m. m. m. m.  
Von der im Mittel am Hausgrund gemessenen Gelände-  
oberfläche bis zum Schnitt Außenwand - Dachhaut  
bei einem Vollgeschoss max. 4,0 m  
bei zwei Vollgeschossen max. 6,2 m
- 2.2 Gebäudehöhen  
(§ 73 (1) 7 LBO)

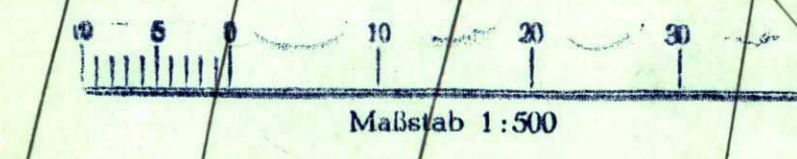
### Zeichenerklärung

- WA  
I, II  
0,3 0,4  
0,5 0,8  
offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig -  
(§ 22 (2) BauVO)  
offene Bauweise - nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig  
(§ 22 (2) BauVO)  
Baugrenze (§ 23 (1) BauVO)  
beschr. öffentl. Weg  
Gehweg  
Fahrbahn  
Öffentliche  
Parkfläche  
Grünfläche als Bestand-  
teil von Verkehrsflächen  
Verkehrsflächen besonders  
Zweckbestimmung (u. Anstr.)  
für Anliegerverkehr  
Bereich ohne ein- u. Ausfahrt  
(§ 9 (1) 11 BauG)  
Versorgungsanlage für Elektrizität  
(§ 9 (1) 12 BauG)  
PZ  
Pflanzzwang - vergleiche Textteil -  
(§ 9 (1) 25a BauG)  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen  
von Bäumen (§ 9 (1) 25a BauG)  
Pflanzbindung für Einzelbäume  
(§ 9 (1) 25b BauG)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen u. Vorkehrungen  
zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
(§ 9 (1) 24 BauG) - vergleiche Textteil -  
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum  
Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen  
(§ 9 (1) 24 BauG) - vergleiche Textteil -  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
(§ 16 (5) BauVO)  
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen  
(Dachneigung oder Gebäudeaustrichtung)  
Gebäudeaustrichtung (§ 9 (1) 2 BauG)  
u. Firstrichtung (§ 73 (1) 4 LBO)  
Satteldach  
Walddach  
zulässige Dachneigung (§ 73 (1) 4 LBO)  
Querschnitte - Lärmschutzwall -  
siehe Querschnitte vom 29.11.1984  
FORTSETZUNG TEXTTEIL

- 2.3 Einfriedigungen  
(§ 73 (1) Nr. 5 LBO)  
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind  
Einfriedigungen als Hecken oder beidseitig  
eingepflanzte Zäune bis max. 0,8 m oder lockere  
Strauchpflanzungen zulässig; Hecken aus hiesigen  
Holzen sind nicht zulässig.
- 2.4 Antennen  
(§ 73 (1) 5 LBO)  
Auf Wohngebäuden ist nur eine Antennenanlage  
zulässig; auf Nebengebäuden sind Antennenanlagen  
unzulässig.
- 2.5 Niederspannungsfreileitungen  
(§ 73 (1) Nr. 4 LBO)  
Niederspannungsfreileitungen sind  
unzulässig.

#### 3. HINWEIS

- 3.1 Bodenfunde  
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde  
entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmal-  
schutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und  
die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Quartals  
nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten,  
sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landes-  
denkmal mit einer Verkürzung der Frist einverstanden  
ist (§ 20 BchG). Auf die Abhandlung von Ordnungswidrig-  
keiten nach § 73 BchG wird verwiesen.



Maßstab 1:500

