

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB)

- 2.1 **0,3** maximal zulässige Grundflächenzahl
- 2.2 **II** maximale Vollgeschosse
- 2.3 **TH= 6,0m** maximale Traufhöhe
- 2.4 **FH= 9,5m** maximale Firsthöhe

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 3.1 **E** offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2 **Ge** Baugrenze
- 3.3 **↔** Hauptfltrichtung

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 4.1 **Ge** Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze

5. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 5.1 **LSG** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen)

6. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

- 6.1 **LSG** Fläche für die Anpflanzung von Sträuchern
- 6.2 **LSG** Fläche für den Erhalt von Bäumen

7. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

- 7.1 **LSG** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

8. SONSTIGE PLANZEICHEN UND -DARSTELLUNGEN

- 8.1 **---** bestehende Grenzen
- 8.2 **---** bestehende Gebäude
- 8.3 **LSG** Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- 8.4 **---** Geltungsbereiche der Bebauungspläne "Kelteräcker" und "Kelteräcker II"
- 8.5 **---** Bebauungsschema (Darstellung unverbindlich)
- 8.6 **---** Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	maximal zulässige Traufhöhe maximal zulässige Firsthöhe
Bauweise	Dachform und Dachneigung (SD=Satteldach, WD=Walmdach, VPD=versetztes Pultdach)

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 (7) BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs außer Kraft.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB; § 4 BauNVO)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16 - 21 BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl gemäß Planeintrag.
- 2.2 Vollgeschosszahl als Höchstmaß gemäß Planeintrag.
- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) als Höchstmaß gemäß Planeintrag.

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe gilt für die Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und für die Firsthöhe die Oberkante des Firstziegels. Bei versetzten Pultdächern gilt als Firsthöhe der obere Schnittpunkt des senkrechten Dachversatzes mit der Oberkante der Dachhaut.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe gilt die ausgeführte Erdgeschoßbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden).

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BAUGB; §§ 22 UND 23 BAUNVO)

Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen gemäß Planeintrag.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie in den hierfür vorgesehenen Flächen gemäß Planeintrag zulässig.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 5.1 Oberflächenbefestigung
- Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen (Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä.) auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
- 5.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus Kupfer Zink und Blei sind unzulässig.
- 5.3 Beleuchtung
- Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Außen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.
- 5.4 Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Die Gehölze sind soweit notwendig vor Baubeginn in der Zeit von Oktober bis Februar zu roden und zu räumen. Der Abriss der Lagerschuppen und die Räumung des Lagerplatzes sind im selben Zeitraum durchzuführen.
- Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.
- 5.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)
- Der in der Baufläche entfallende Nistkasten wird in die zur Erhaltung festgesetzte Obstwiese umgehängt. Zusätzlich werden hier eine Nisthöhle mit 32 mm Einflugloch für Feldsperrig und Kohlmeise, eine Nisthöhle mit 26 mm Einflugloch für die Blaumeise sowie zwei Halbhöhlen für Bachstelze, Haus- und Gartenrotschwanz aufgehängt. Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen wird dauerhaft gesichert.
- Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25a BauGB)

- 6.1 Baumpflanzungen

In der Baufläche sind mindestens zwei Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm haben. Zum benachbarten Grundstück ist nach dem Nachbarrecht ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Bäume, die in der Baufläche erhalten werden, werden auf das Pflanzgebot angerechnet.

- 6.2 Strauchpflanzungen

Entlang der westlichen Bauflächengrenze ist die Fläche für die Anpflanzung von Sträuern mit gebietsheimischen Sträucher gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen. Die Sträucher dürfen aus Gründen des Nachbarrechts bei einem Abstand von 1 m zum benachbarten Grundstück eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

Pflanzabstände: 1,5 m

Pflanzgröße: 2 x v. v., 60-100 cm

Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechts vorgenommen werden und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt ist nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) zulässig.

- 6.3 Pflanzvollzug

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung zu vollziehen. Die Arten- und Sortenlisten sind zu beachten.

7. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25b BauGB)

- 7.1 Erhalt der Obstwiese im Süden

Der südliche Wiesenwinkel und die darauf wachsenden Obstbäume werden erhalten. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN )

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 (1) 1 LBO)

- 1.1 Dachform
- Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Pultdächer. Für Garagen und überdachte Stellplätze werden zudem Flachdächer und Pultdächer zugelassen.
- 1.2 Dachneigung
- Die zulässige Dachneigung wird auf 25 - 35° begrenzt. Für Garagen und überdachte Stellplätze sind Dachneigungen von 0 - 35° zulässig.
- 1.3 Dachdeckung
- Zur Dachdeckung sind nichtglänzende Ziegel oder ziegelähnliche Materialien in den Farbtönen ziegelrot, rot bis rotbraun und dunkelbraun sowie anthrazit zu verwenden.
- Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig. Darüber hinaus ist die Verwendung reflektierender Materialien zur Dacheindeckung unzulässig.
- 1.4 Fassaden
- Grelle, glänzende und extrem dunkle Farbtöne und Materialien sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen nicht zulässig.

2. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN (§ 74 (1) 5 LBO)

- 2.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

III. HINWEISE

1. **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in Zone III des Wasserschutzgebietes Gundelsheim-Böttlingen. Die dazugehörigen Verordnung des Landratsamtes Heilbronn vom 09. August1993 zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen der Stadt Gundelsheim ist zu beachten und einzuhalten. Diese ist bei der Gemeinde oder beim Landratsamt Heilbronn einsehbar.

Auf die Möglichkeit hoch stehenden Grundwassers wird hingewiesen.

2. **Bodenfunde**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

3. **Grundwasserfreilegung**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Heilbronn als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).

Eine ständige Grundwassererleitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

4. **Bodenschutz**

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (z.B. Schutthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

5. **Altlasten**

Werden bei Erdarbeiten erdformende Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

6. **Baugrund**

Mit kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versicherungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichend Abstand zu Fundamenten zu achten.

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen

7. **Emissionen**

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Staube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des §906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind hinzunehmen.

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimische Sträucher und Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Frangula alnus (Faulbaum)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)
Rosa canina (Echte Hundrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Ulmus minor (Feldulme)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein.

Artenliste 2: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Grundstücken in beengter Lage

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)
Acer campestre „Elsrijk“ (Feldahorn)
Carpinus betulus „Fastigiata“ (Hainbuche)
Carpinus betulus „Frans Fontaine“ (Hainbuche)
Sorbia aria (Mehlbuche)
Sorbia aria "Magnifica" (Mehlbuche)
Sorbus aucuparia „Fastigiata“ (Eberesche)
Sorbus aucuparia „Rossica Major“ (Eberesche)
Sorbus aucuparia var. „edulis“ (Eberesche)

Artenliste 3: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Böttlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehlers Rambur, Gewürzluken, Goldrenette von Blenheim, Hauapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maurzenapfel, Rheinischer Rohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rohnischer Winterrambur, Sonnen-wirtsapfel , Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eiebirne, Conferens, Kirchensaller Mostbirne, Metzter Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Meckeln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelbs. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

ÜBERSICHTSPLAN (Grundlage TK 1 : 25.000, unmaßstäblich)



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I. S. 1748) m.W.v. 26.11.2014

Landesbauordnung (LBO)

für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389) m.W.v. 01.01.2014

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am 02.07.2014
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB	am 07.07.2014
3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	vom 14.07. bis 14.08.2014
4. Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB	vom 14.07. bis 14.08.2014
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss	am 22.10.2014
6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB	
6.1 Bekanntmachung	am 30.10.2014
6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung	vom 10.11. bis 10.12.2014
7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am 21.01.2015
8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB	am 11.06.2015

Ausfertigung:  
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 21.01.2015 überein. Die ordnungsgemäße Durchführung der maßgeblichen Verfahrensschritte wird bestätigt.

Gundelsheim, den 09.06.2015

(Siegel)

KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTEBAU		Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak		Dipl.-Ing. Jürgen Glaser	
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach • Fon 06261/9290-0 • Fax 06261/9290-44 • info@rk-mosbach.de • www.rk-mosbach.de		Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leitblin		Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner	
bearbeitet	24.09.2014	Adl		Anlage	2
gezeichnet	24.09.2014	Adl		Projekt Nr.	2822

Stadt

Stadtteil

Projekt

BEBAUUNGSPLAN  
vorhabenbezogen gem. §12 BauGB

Kelteräcker III

Satzung

1 : 500

Die Stadt:

Gundelsheim, den 09.06.2015

Heike Schokatzt (Die Bürgermeisterin)

Gundelsheim  
Deutschordensstadt  
am Neckar