

Kreis Heilbronn
Stadt Gundelsheim

32

612.21

Bebauungsplan „See - Hoher Kirschbaum“

Lageplan 1:500

A. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird gem. § 2,9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) und § 111 der Landesbauordnung vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) folgendes festgesetzt:

1.) Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BBau und BauNVO

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA

§ 4 BauNVO

1.12 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ
bei einer Zahl der Vollgeschoße von:

§§ 17 u. 19 BauNVO

Z = I GRZ max 0,4

Z = II GRZ max 0,4

Z = III GRZ max 0,3

1.13 Zahl der Vollgeschoße

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

§ 18 BauNVO u. § 2 Abs. 4 LBO

Es bedeutet:

I = eingeschossig

$\frac{I}{U}$ = höchstens eingeschossig mit 1 anrechenbaren Untergeschoß

I+D = höchstens eingeschossig mit 1 anrechenbaren Dachgeschoß

II = zwingend zweigeschossig

III = zwingend dreigeschossig

§ 22 BauNVO

1.2 Bauweise

offen
Abweichend davon sind die dreigeschossigen Gebäude auf Flst. 2353-2357 innerhalb der überbaubaren Flächen in geschlossener Bauweise zu errichten.

1.3 Stellung der Gebäude

Firsttrichtung wie im Plan eingezeichnet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG

1.4 Nebenanlagen und Garagen

Als Grenzbau bis zu einer Länge von je 650m zulässig

In den überbaubaren Grundstücksflächen und in den Garagenbauflächen allgemein, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

§ 23 Abs. 5 BauNVO

1.5 Sichtflächen

Sichtflächen müssen von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung freigehalten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

2.1 Gebäudehöhen

Von der fertigen im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum ~~Beginn des Dachraums~~ ~~Beginn des Dachraums~~ darf die Gebäudehöhe höchstens betragen:

bei Z = I 4,00 m

bei Z = I+D 4,20 m

bei Z = $\frac{I}{II}$ 5,00 m

bei Z = II 6,80 m

bei Z = III 9,00 m

§ 111 Abs. 1
Nr. 1 LBO

2.2 Dachform

Hauptgebäude mit Satteldach und einer Dachneigung von ca 25° bei Z = I und Z = $\frac{I}{U}$

von ca 30° bei Z = II und III

von ca 45° bei Z = I+D

Garagen und Nebengebäude mit Flach- oder Pultdach

Kniestöcke nur bei Z = I, $\frac{I}{U}$

und II bis 0,30 m und bei Z = I+D bis 0,70 m zulässig. Dachaufbauten nur bei I+D zulässig.

§ 111 Abs. 1
Nr. 1 LBO

2.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten. Deckung der Satteldächer mit Ziegel.

§ 111 Abs. 1 Nr. 1
LBO

2.4 Einfriedigungen an den Straßenseiten

Im ebenen Gelände und talseitig höchstens 0,30 m hoher Sockel, darüber Hecke oder Holzzaun bis 1,20 m Höhe über der Straße. Bei Hanglage höchstens 1,20 m hohe Stützmauer bergseitig.

§ 111 Abs. 1 Nr. 4
LBO