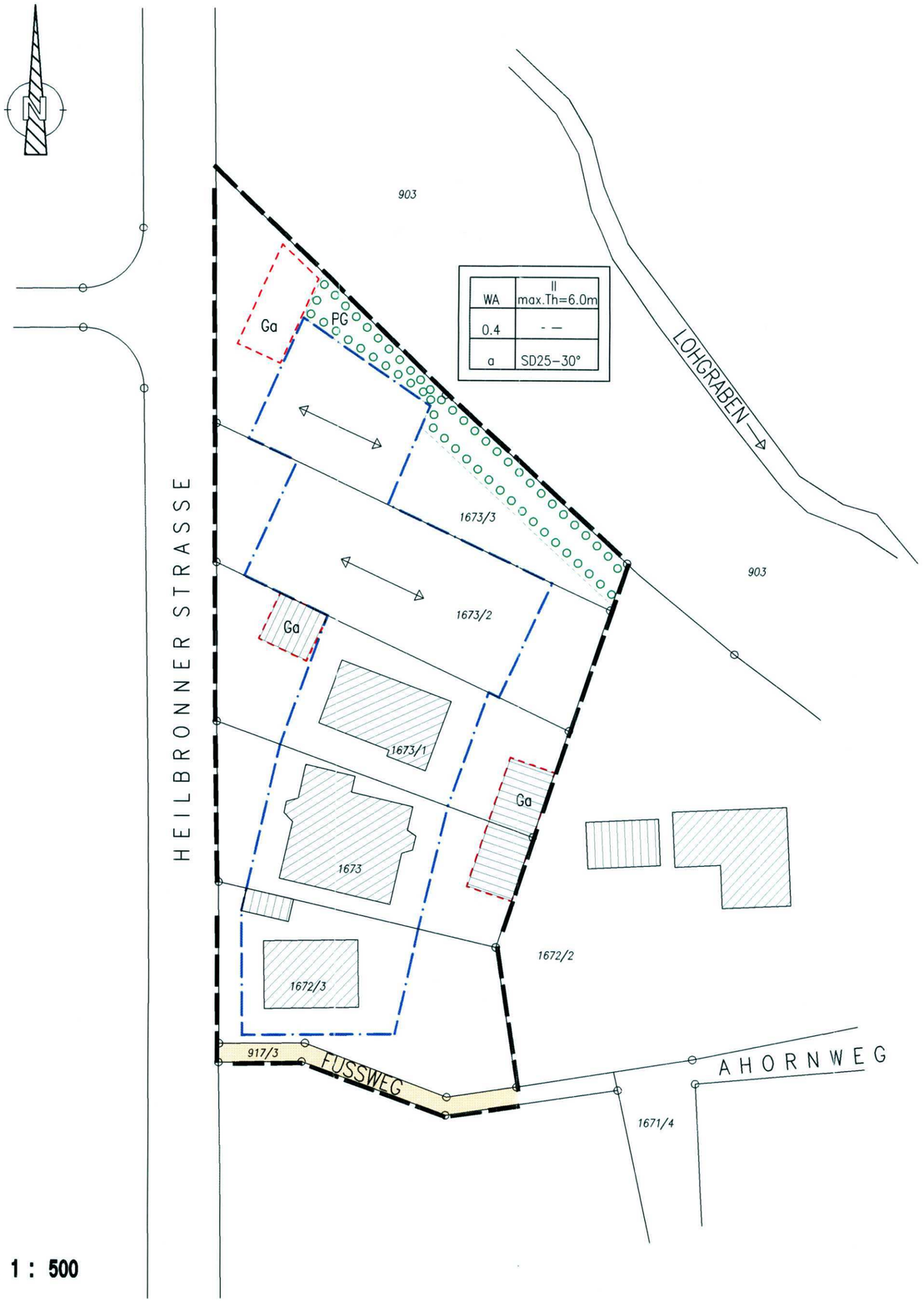
STADT GUNDELSHEIM, BEBAUUNGSPLAN "DUTTENBERGER WEG" - 2. ÄNDERUNG



M. 1 : 500

Legende :

WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ=0.4	Grundflächenzahl = 0,4
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Th = 6.0 m	Traufhöhe als Höchstgrenze
a	Abweichende Bauweise
SD 25–30°	Satteldach, Dachneigung 25 – 30°
	Baugrenze
PG	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Ga	Umgrenzung von Flächen für Garagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung
	Fußweg

Textteil:

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 = 0,4
3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO i.V.m. § 2 (5) LBO)	II = 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)	Von der im Mittel gemessenen festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Trauf (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) max. 6,0 m.
5. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO § 22 (2) BauNVO)	abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, zulässig sind Einzelgebäude mit einer Länge von max. 20 m
6. Stellung der baul. Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)	Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Richtungspfeilen.
7.Stellplätze und Garagen (§ 21 a BauNVO, § 12 BauNVO und § 9 (1) 4 BauGB)	Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Stellplätze können auch außerhalb der in Satz 1 genannten Flächen zugelassen werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet und die Anordnung städtebaulich vertretbar ist.
8. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB)	PG Zur Eingrünung des Baugebietes sind auf der mit dem Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche pro 10 lfd. Meter Grundstücksbreite je ein hochstämmiger, standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum und 5 standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen und zu erhalten. Die innerhalb des Pflanzstreifens bereits vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 (1) 1 LBO)	a) Dachfom und Dachneigung zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 – 30° . b) Fassaden: Zulässig sind verputzte Fassaden mit gedeckter Farbgebung.
2. Garagen und Nebengebäude (§ 73 (1) 2 LBO)	Garagen und Nebengebäude sollen soweit wie möglich in das Hauptgebäude integriert werden. Ansonsten sind sie in ihrer äußeren Gestaltung mit gleichen Materialien und gleicher Farbgebung wie das Hauptgebäude auszuführen.
3. Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)	Entlang von Grundstücksgrenzen sind tote Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,3 m zulässig. Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie 1. aus heimischen, landschaftsgerechten Laubgehölzen bestehende Hecken sind oder 2. durch Büsche und Hecken verdeckte Holz oder Maschendrahtzäune von max. 1,5 m Höhe sind, die mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abgerückt sind. Die Einfriedigung muß für Kleintiere durchlässig sein.
4. Gebäudehöhen (§ 73 (1) 7 LBO)	Von der im Mittel gemessenen festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut max 6,0 m

III. Hinweis:
Dem Baugesuch ist ein Begrünungs- und Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Verfahrensvermerke:

1. Beteiligung der Eigentümer	vom 1.02.95	bis 28.02.95
2. Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange	vom 1.02.95	bis 28.02.95
3. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB	am 15.03.95	
4. ausgefertigt: Gundelsheim,	den 20.03.1995	
5. In Kraft getreten mit Bekanntmachung	vom ~~XX.XX.XXXX~~ 18.05.1995	

Gundelsheim, den ~~XX.XX.XXXX~~ 18.05.1995

Bürgermeister Oheim

Die am 15.3.95 erlassene Satzung wird nicht beanstandet (§ 11 BauGB).
Heilbronn, den 11.5.1995
Landratsamt
Schneider

STADT GUNDELSHEIM
B-PLAN "DUTTENBERGER WEG"
2. ÄNDERUNG

LANDRATSAMT HEILBRONN, KREISPLANUNGSAMT 07. 03. 1995 / 15. 03. 1995