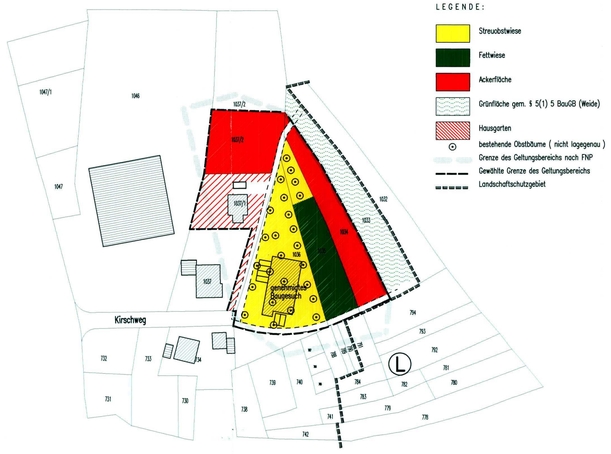
STADT GUNDELSHEIM - OT HÖCHSTBERG BEBAUUNGSPLAN "KIRSCHÄCKER II"

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

BESTAND



M. 1/1000

ENTWURF



M. 1/500

LEGENDE:

MD	Dorfgebiet
GRZ = 0,3	Grundflächenzahl
Th = 4,0 m	Traufhöhe
Fh = 7,5 m	Firsthöhe
Eth = 237,50	Erdgeschoßfußbodenhöhe
DN 25–35°	Dachneigung = 25–35°
SD	Satteldach
b	besondere Bauweise
	Baugrenze
	Flächen für Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	Verkehrsfläche
	Wege – Fahr – Leitungsrecht
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Zufahrt
	Gebäudehauptrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Gebäudehöhe und Bezugspunkt
GRZ	
Bauweise	Dachneigung Dachform

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB) §§ 1 – 15 BauNVO
Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 – 21 BauNVO)
Grundflächenzahl GRZ = 0,3 Eine Überschreitung der GRZ ist auch in Ausnahmefällen nicht zulässig

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)
Entsprechend dem Planeinschrieb. Bezugspunkte ist die festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe und der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, bzw. mit dem First.

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO, § 22 (2) BauNVO)
Besondere Bauweise Im Sinne der offenen Bauweise, jedoch Gebäudelängen nur bis 50 m zulässig.

Stellung der baul. Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Gebäudehauptrichtung entsprechend dem Planeintrag.

Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)
Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohn-Einheiten (WE) zulässig.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude bezeichnet sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Stellplätze und Garagen (§ 21 a BauNVO, § 12 BauNVO und § 9 (1) 4 BauGB)
Stellplätze und Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Stellplätze können auch außerhalb der in Satz 1 genannten Flächen zugelassen werden, wenn die Versicherungspflichtigkeit sowie die Verkehrssicherheit gewährleistet, und die Anordnung städtebaulich vertretbar ist.

Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB)
Allgemeines Pflanzgebot. Pro angefangener 300 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist je 1 standortgerechter Laub- o. Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 b BauGB)
Die mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind zu pflegen und dauernd zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichartige Bäume nachzupflanzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauernd zu unterhalten. Es sind hochstämmige Obstbaumsorten entsprechend die in der Bepflanzung aufgeführten Empfehlung zu pflanzen.

Geh- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)
Die mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger belegte Fläche ist von einer Bebauung freizuhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 (1) 1 LBO)
a) Dachform
Zulässig sind ausschließlich Satteldächer
b) Dachneigung
Entsprechend dem Planeinschrieb.
Bei Hauptgebäuden 25 – 35 °, bei Nebengebäuden mind. 20 °. Ausnahmsweise sind bei Nebengebäuden und Garagen Flachdächer zulässig, wenn diese begrünt werden.
c) Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung ab mind. 30° zulässig. Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf 1/3 der Trauflänge nicht übersteigen. Dachaufbauten müssen mind. 1 m vom Ortgang und 1 m vom First, bzw. von der Traufe abgerückt werden. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
d) Dacheindeckung
Zur Dacheindeckung sind nichtglänzende Ziegel oder ziegelähnliche Materialien in rotbraunen Farbtönen zu verwenden.
e) Fassaden:
Zulässig sind gegutzte Fassaden in gedeckten Farbtönen. Grelle und glitzernde sowie extrem dunkle Farbtöne sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind auch Holzfassaden zulässig, wenn diese sich in ihrer Farbgebung dem allgemeinen Charakter des Wohngebietes anpassen.

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.

Antennen (§ 73 (1) 3 LBO)
Pro Wohngebäude ist jeweils nur eine Antenne und eine Parabolantenne zulässig.

Niederspannungsfreileitungen (§ 73 (1) 4 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)
Entlang von Grundstücksgrenzen sind tote Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig. Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie
1. aus heimischen, landschaftsgerechten Laubgehölzen bestehende Hecken sind
2. durch Büsche und Hecken verdeckte Holz oder Maschendrahtzäune von max. 1,5 m Höhe sind, die mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt sind.
Die Einfriedigung muß für Kleintiere durchlässig sein.

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 Sträuchern und Zierpflanzen oder als Nutzgärten anzulegen und dauernd zu unterhalten.

III. Hinweise
Dem Bauantrag ist ein Begrünungs- und Freiflächengestaltungsplan beizufügen.
In Baugruben ist mit schwachen Sickerwasser- und Schichtgrundwasseraufritt zu rechnen.

Verfahrensvermerke:
1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB vom :15.03.1995
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) 2 BauGB vom :23.03.1995
3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 27.03.95 bis 10.04.1995
4. Auslegungsbeschluß vom :17.05.1995
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB :24.05.1995
5.1 Bekanntmachung vom 01.06.95 bis 30.06.95
5.2 Auslegungsfrist : 19.07.1995 – 14.08.1995
6. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB vom : 28.09.1995
7. Anzeige bekannt gemacht und in Kraft gesetzt gem. § 12 BauGB am

Zur Beurkundung

Gundelsheim, den 28.09.1995

Bürgermeister
– Ohnstein –

19.07.95 – 26.09.95

BEBAUUNGSPLAN "KIRSCHÄCKER II"
STADT GUNDELSHEIM
ORTSTEIL HÖCHSTBERG

~~ENTWURF~~ MIT GRÜNORDNUNGSPLAN