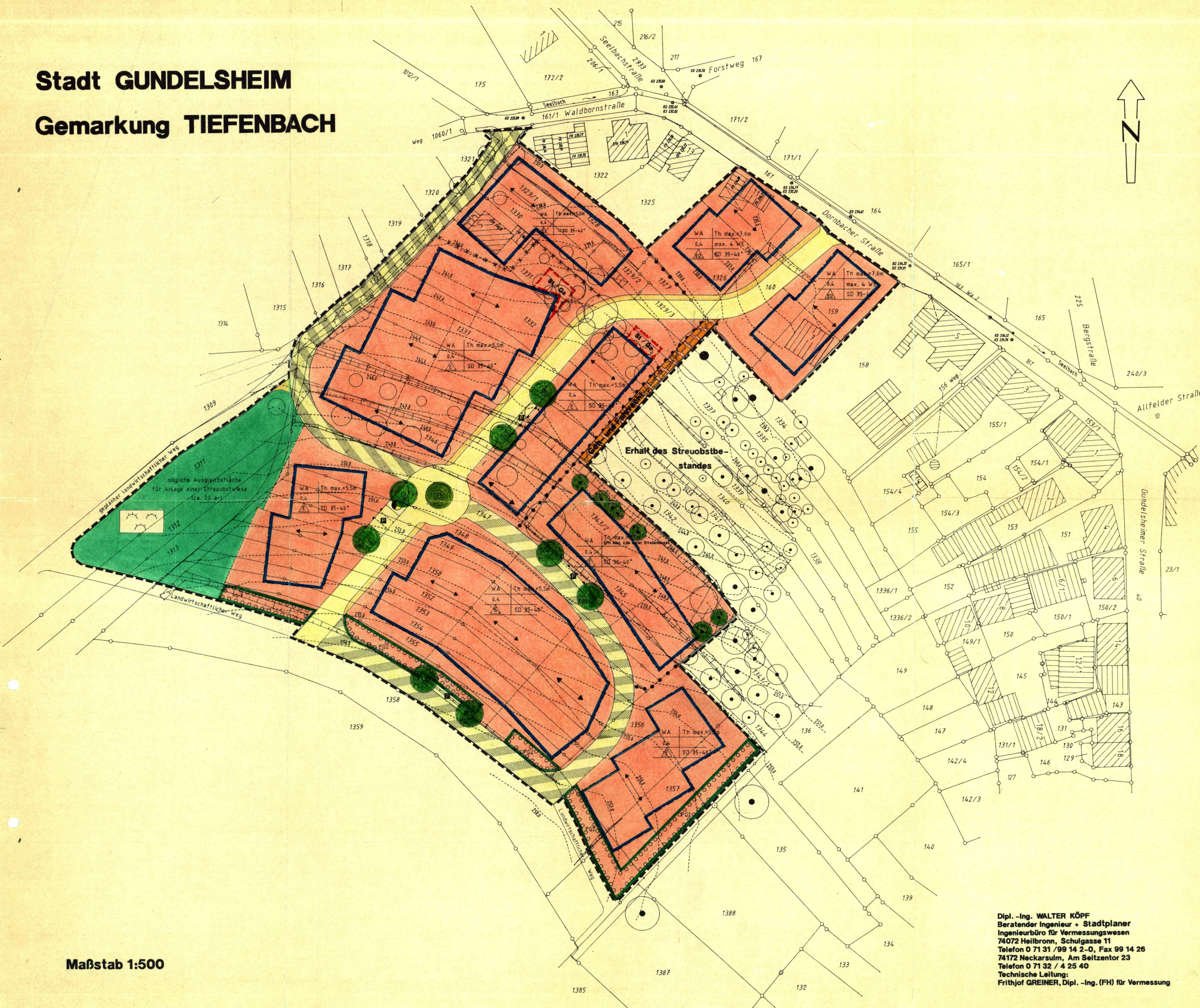


Stadt GUNDELSHEIM
Gemarkung TIEFENBACH

Maßstab 1:500



Dipl.-Ing. WALTER KÖPF
Beratender Ingenieur • Stadtplaner
Ingenieurbüro für Vermessungswesen
74072 Heilbronn, Schulgasse 11
Telefon 0 71 31 / 99 14 2-0, Fax 99 14 26
74172 Neckarsulm, Am Seitzentor 23
Telefon 0 71 32 / 4 25 40
Technische Leitung:
Fritthof GREINER, Dipl.-Ing. (FH) für Vermessung

Zeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 BauNVO
	Traufhöhe maximal (siehe Textteil II. 1. 1.6)	§ 16 BauNVO
	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude	§ 9 (1) 6 BauGB
	offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	Satteldach mit zulässiger Dachneigung	§ 74 (1) 1 LBO
	Baugrenze	§ 29 (3) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Art und Maß)	§ 16 (5) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Festsetzungen)	§ 16 (5) BauNVO
	Stellung baulicher Anlagen mit First- und Gebäudehauptausrichtung	§ 9 (1) 2 BauGB
	Fläche für Stellplätze und Garagen	§ 9 (1) 4 BauGB
	Fläche für Versorgungsanlagen (Transformatorstationen)	§ 9 (1) 12 BauGB
	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche	
	Private Grünfläche	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) 25a BauGB
	Pflanzgebot für das Anpflanzen von Einzelbäumen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Pflanzbindung	§ 9 (1) 25b BauGB
	vorhandener Baumbestand	
	vorhandener Baumbestand entfällt	
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: gemischte Verkehrsfläche	§ 9 (2) BauGB
	Gehweg / Landwirtschaftsweg Straßenverkehrsfläche öffentliche Parkfläche Verkehrsgrün	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 11 BauGB
	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger (Streuobstwiesen)	§ 9 (1) 21 BauGB
	Nachrichtliche Übernahme	§ 9 (6) BauGB
	Höhenrichtlinie	
	bestehende Grundstücksgrenzen	
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen	
	Abwasserkanal, Wasserversorgung, Lichtmast, Einlauf, Elektrotrasse	
	Einzelhöhen	
	bestehendes Wohnhaus	

Füllschema der Nutzungsschablonen

Art der Nutzung	Traufhöhe
Grundflächenzahl	Wohneinheiten pro Gebäude
Bauweise	Dachform mit zulässiger Dachneigung

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planetrags wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB §§ 1 - 15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 - 21 BauNVO)
Entsprechend dem Einschieß in der Planzeichnung Grundflächenzahl GRZ = 0,4.
- Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)
E offene Bauweise
Zulässig sind nur Einzelhäuser mit höchstens 15 m Gebäudelänge.
ED offene Bauweise
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 20 m Gebäudelänge.
- Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)
Maximale Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude entsprechend dem Planetrags.
- Steilung der baul. Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
First- und Gebäudehauptausrichtung entsprechend dem Planetrags.
- Nebenanlagen (§ 14 und 23 (5) BauNVO)
Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Versorgung der Baugruben mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugruben als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernwärmetechnische Anlagen.
- Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO und § 21a BauNVO)
Garagen und Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) können Garagen und Stellplätze auch außerhalb der in Satz 1 genannten Flächen zugelassen werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet und die Anordnung städtebaulich vertretbar ist.
- Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)
PG 1 Bäume im öffentlichen Straßenraum
Entsprechend dem Planetrags sind im Pflanzgebiet entlang der Erschließungsstraße und im Bereich der Stellplatzbegrenzungen hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
PG 2 Bäume und Sträucher
Zur Eingrünung des Baugrubes sind auf der mit dem Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche pro 10 Hektar Grundstücksbreite je ein laubblütiger, standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu unterhalten. Geeignete Sträucher und Bäume hierfür sind:
• Acer platanoides
• Sorbus intermedia
• Corylus colurna
Diverse Obstbaumarten
• Pyrus sp. (Birne), z.B.:
• Gelbmilch
• Obersterreichische Weinbirne
• Schweizer Wasserbirne
• Breitracher Schlicker
• Giedelsbacher Mostbirne
• Stuttgarter Geilföhre
• Malus sp. (Apfel), z.B.:
• Bittenfelder
• Bolander
• Breitracher
• Haucapfel
• Jakob Fischer
• Kaiser Wilhelm
• Maunzapfel
• Rheinischer Winterambour
• Schweizer Glockenapfel
• Berlepsch
• Prunus sp. (Zweitsche), z.B.:
• Renklode
• Halperlplume
• Lohrplume
• Wangenheimer Frühweitsche

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)
1.1 Dachform
Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 40°.
1.2 Dachanschnitte
Dachanschnitte sind nicht zulässig.
1.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nur in der Form von Schieppanuben zulässig. Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen mindestens 1,5 m vom Ortsgang und 1,5 m vom First bzw. von der Traufe abgerückt werden.
1.4 Dachdeckung
Zur Dachdeckung sind nichtglänzende Ziegel oder ziegeltähnliche Materialien in rotbraunen Farbtönen zu verwenden.

1.5 Fassaden
Zulässig sind geputzte Fassaden in gedeckten Farbtönen. Grelle und glänzende sowie extrem dunkle Farbtöne sind nicht zulässig. Ausnahmeweise sind auch Holzfassaden zulässig, wenn diese sich in ihrer Farbgebung dem allgemeinen Charakter des Wohngebietes anpassen.

1.6 Höhenlage der Baugruben
Die Erdschuldbodenhöhe (EFH) muß entsprechend dem Planetrags mindestens 0,30 m unter dem an der Gebäudemitte gemessenen Straßenniveau liegen.

2. Garagen und Nebengebäude (§ 74 (1) 1 LBO)

3. Antennen (§ 74 (1) 4 LBO)

4. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 3 LBO)

5. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

6. Unbebaute Flächen des Baugrubes (§ 74 (1) 3 LBO)

7. Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) 1 und § 37 (1) LBO)

8. Geländeveränderungen (§ 74 (3) 1 und § 10 LBO)

Landesbauordnung (LBO)
§ 74 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Ges.Bt. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.10.1993 (Ges.Bt. S. 577).

BauNutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I. S. 466).

Planungsrechtliche Festsetzungen (PlanZVO)
in der Form vom 18.12.1990 (BGBI. I. S. 58).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeilichen Vorschriften der Stadt Gundelsheim werden aufgehoben und durch die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

Verfahrensvermerke:

- Aufstellungsbescheid gem. § 2 (1) BauGB vom 27.03.1996
- Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB vom 18.04.1996
- Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 22.04.1996
- Auslegungsbescheid vom 19.06.1996
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
5.1 Bekanntmachung vom 01.08.1996
5.2 Auslegungstermin vom 12.08.1996 bis 12.09.1996
- Satzungsbescheid gem. § 10 BauGB vom 12.12.1996
- Anzeige gem. § 11 BauGB dem am 28.01.1997
- Anzeige bekannt gemacht und in Kraft gesetzt gem. § 12 BauGB am 27.02.1997

Kreis: Heilbronn
Stadt: Gundelsheim
Gemarkung: Tiefenbach

Bebauungsplan

Sperbeläcker

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und den Bebauungsplanentwurf des Landratsamtes Heilbronn - Kreisplanungsamt - zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Heilbronn, den 19.06.1996/12.12.1996

Dipl.-Ing. WALTER KÖPF
Beratender Ingenieur • Städteplaner
Ingenieurbüro für Vermessungswesen
Schulgasse 11
74072 Heilbronn
Tel. 07131/99 14 2-0
Fax 99 14 26

Technische Leitung: Dipl.-Ing. (FH) Fritthof Greiner
Am Seitzentor 23 • 74172 Neckarsulm

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB)
§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBI. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBI. I. S. 3486) in Verbindung mit dem Wohnungsbau - Erleichterungsgesetz (WohnbErg) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.1990 (BGBI. I. S. 926).

Landesbauordnung (LBO)
§ 74 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Ges.Bt. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.10.1993 (Ges.Bt. S. 577).

BauNutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I. S. 466).

Planungsrechtliche Festsetzungen (PlanZVO)
in der Form vom 18.12.1990 (BGBI. I. S. 58).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeilichen Vorschriften der Stadt Gundelsheim werden aufgehoben und durch die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

Verfahrensvermerke:

- Aufstellungsbescheid gem. § 2 (1) BauGB vom 27.03.1996
- Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB vom 18.04.1996
- Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 22.04.1996
- Auslegungsbescheid vom 19.06.1996
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
5.1 Bekanntmachung vom 01.08.1996
5.2 Auslegungstermin vom 12.08.1996 bis 12.09.1996
- Satzungsbescheid gem. § 10 BauGB vom 12.12.1996
- Anzeige gem. § 11 BauGB dem am 28.01.1997
- Anzeige bekannt gemacht und in Kraft gesetzt gem. § 12 BauGB am 27.02.1997

Die am 12.12.1996 erlassene Satzung wird nicht beanstandet (§ 11 BauGB).
Heilbronn, den 18. Feb. 1997
Landratamt
Schneider



Zur Beurkundung

Gundelsheim, den 27.02.1997

