



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BBauG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BBauG
MK 1.1 Kerngebiet	§ 7 BauNVO
WB 1.2 Besonderes Wohngebiet	§ 1 (2) 4a BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BBauG § 17 (1) BauNVO

II / III 2.1 Zahl der Vollgeschosse mind. II/max. III	
II 2.2 Zahl der Vollgeschosse zwingend/Höchstgrenze	0,8
II+D 2.3 Zahl der Vollgeschosse u. anrechenbares Dachgeschöß	1,6

3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BBauG

g 3.1 Geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNVO	3.2 Baugrenze	3.3 Baulinie
--	---------------	--------------

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) BBauG

SD 4.1 Haupt-/Gebäudeorientierung = Firstrichtung (§ 111 (1) 1 LBO)	4.2 Sattellach § 111(1) 1 LBO
--	-------------------------------

5. VERKEHRSANLAGEN § 9 (1) 11 BBauG § 9 (1) 21 BBauG

5.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerzone, verkehrsberuhigte Fahrbahn, Gehweg	P 5.4 Öffentliche Parkplätze
5.2 Gehrecht/Fahrrecht zugunsten der Anlieger	SGA/GA 5.5 Sammelgaragen/Garagen
5.3 Gehrecht/Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit	

6. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BBauG

V 6.1 Verkehrsgrün

7. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

7.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	7.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Sanierungsgebietes
7.2 Durchgang Stadtmauer	7.5 Gebäude, die im Zuge der Sanierung baulicher Maßnahmen abzuwickeln sind
7.3 § 2 DSchG § 12 DSchG	7.6 Abzuwickelnde Gebäude, die den Festsetzungen des BPL nicht entsprechen
	7.7 Trafostation

Art der baulichen Nutzung	Geschoßzahl
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF VOM OKTOBER 1981

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde außer Kraft.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragung im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

1. Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG)

1.1 Bauliche Nutzung (§ 9 (1) Abs. 1 BauNVO)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung
MK = Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
Gemäß § 7 (2) Ziffer 7 i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind sonstige Wohnungen oberhalb der Erdgeschosses zulässig.
Abweichend sind nicht zulässig (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO):
§ 7 (2) Ziffer 5 BauNVO - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
§ 7 (3) Ziffer 1 BauNVO - Tankstellen
WB = Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

1.1.2 Zahl der Vollgeschosse - entsprechend den Eintragungen im Lageplan
Die eingetragene Zahl der Vollgeschosse gilt als Mindestgrenze, Höchstgrenze oder als zwingend (§ 18 BauNVO i.V.m. § 2 (4-8 LBO))
(vergleiche Zeichenerklärung)

1.2 Bauweise (§ 9 (1) Abs. 2 BBauG i.V.m. § 22 BauNVO)

Für das Kerngebiet (MK) wird gemäß § 22 (3) BauNVO eine geschlossene Bauweise festgesetzt, ebenso für das besondere Wohngebiet (WB).

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Abs. 2 BBauG, § 111 (1) 1 LBO)
Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind gleichzeitig die Hauptrichtungen der Gebäude.

1.4 Garagen und Parkplätze (§ 9 (1) Abs. 4 BBauG, § 23 (5) BauNVO)

Garagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, oder an den im Lageplan besonders bezeichneten Flächen zulässig. Die Festsetzung über die Dachform und Firstrichtung gilt auch für Gebäude, die ausschließlich mit Garagen belegt sind.

1.5 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude nicht zulässig.

1.6 Geh- und Fahrrecht (§ 9 (1) 21 BBauG)

Die mit einem Geh-/Fahrrecht belasteten Flächen sind zugunsten der Anlieger bzw. der Allgemeinheit festgesetzt worden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 111 (1) Abs. 1 LBO)

2.1.1 Dachform von Gebäuden
Es dürfen nur Satteldächer errichtet werden.
Sonderdachformen (Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer) vgl. § 94 (1) LBO sind nur an Eckgebäuden ausnahmsweise zulässig und müssen den Gebäudehöhen der benachbarten Gebäude angepaßt werden.

Dachneigungen unter 48° und über 55° sind nicht zulässig. Eine abweichende Dachneigung in historisch begründeten Einzelfällen ist ausnahmsweise zulässig. Die Dachdeckung ist in Ziegel auszuführen.

2.1.2 Farbgestaltung
Leuchtende, grelle und schwarze Farbtöne an Fassaden und Dächern sind nicht zulässig. Ein Farbleitplan wurde vom Gemeinderat in Kraft gesetzt.

2.1.3 Materialien
Kunststoffe und glänzende Materialien an Fassaden und Dächern sind nicht zulässig.

2.2 Einfriedungen (im Sinne der LBO § 89 (1) 31)

Einfriedungen von Grundstücken im verkehrsberuhigten Bereich sind nicht zulässig. Betroffen sind hiervon insbesondere die mit Geh- und Fahrrecht belegten Flächen.

3. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

3.1 Kulturdenkmale

3.1.1 Gemäß § 12 DSchG eingetragene Baudenkmale:
Gebäude Wintergasse 3
Stadtmauer

3.1.2 Gemäß § 2 DSchG eingetragene Baudenkmale:	
Gebäude	Schloßstraße 60
Gebäude	Schloßstraße 56
Gebäude	Schloßstraße 54
Gebäude	Schloßstraße 52
Gebäude	Schloßstraße 46
Gebäude	Schloßstraße 42
Gebäude	Schloßstraße 36
Gebäude	Schloßstraße 34
Gebäude	Schloßstraße 32
Gebäude	Schulgasse 5
Gebäude	Goldgasse 1
Gebäude	Brunnenstraße 3

3.2 Eine Altstadtsatzung ist zur Zeit in Aufstellung.

Verfahren	22.10.1980/
Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates	am 16.12.1981
Aufstellungsbeschluß bekanntgemacht	am 22.12.1981
<i>Verfahren</i>	<i>1981/1982/1983/</i>
<i>Verfahren</i>	<i>1981/1982/1983/</i>
Auslegungsbeschluß des Gemeinderates	vom 10.02.1982
Auslegung bekanntgemacht	am 19.02.1982
Der Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt	vom 01.03.1982
Satzungsbeschluß des Gemeinderates	bis 01.04.1982
genehmigt durch Landratsamt Heilbronn	am 01.12.1982
Erlaß	am 27.01.1983
Inkrafttreten durch Bekanntmachung	Nr. 30/612.21
	am 11.02.1983

z. B. Gundelsheim, den 15. Febr. 1983

- Fischer -
Bürgermeister



STADT GUNDELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN ENTWURF "SANIERUNGSGEBIET II"

STAND DER PLANUNTERLAGE: 1.12.1981

Es wird bestätigt, daß die dargestellten Grundstücksgrenzen mit dem Rechtszustand des Grundbuches übereinstimmen.

Stgt., den 29.01.82
Vermessungssachverständiger

Neun
Neun
Regierungsvermessungsdirektor a.D.

Die Übereinstimmung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthaltenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster wird beglaubigt.

Neckarsulm, den 27. Aug. 1982
Staatl. Vermessungsamt Heilbronn
Dienststelle in Neckarsulm

Siegel des gez. Wertheimer
Staatl. Vermessungs-
amts Heilbronn



STEG STADTENTWICKLUNG
SÜDWEST GEMEINNÜTZIGE GMBH
7 STUTTGART-1, KRONENSTR. 50/1

GEFERTIGT:
STUTTGART 1.10.1981
/Do

