

TEXTTEIL
zum Bebauungsplan BUSELICH
der Stadt Gundelsheim in OBERGRIESHEIM

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253)
geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBI. I S. 466)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBI. I S. 132)
Landesbauordnung (LBO) i.d.F. v. 28.11.1983 zuletzt geändert
an 17.12.1990 (BGI. S. 426)
Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus in Planungs- und Baurecht
(WoBauErG) vom 17.05.1990 (BGBI. I S. 926)
Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18.12.1990

B. Aufhebungen

Sämtliche, innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche dieses Bebauungsplanes
bisher bestehenden Planungs- und baurechtlichen Festsetzungen, sowie
frühere baupolizeiliche Vorschriften, werden aufgehoben.

C. Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. BauGB und BauNVO.

1.1. Art der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO)

1.2. Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB und § 16 - 21 BauNVO:

GRZ und GFZ entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung gem.
§ 17 (1) BauNVO.

Grundflächenzahl GRZ = 0,4 Geschößflächenzahl GFZ = 0,6

1.3. Höhe der baulichen Anlagen § 16 (2) 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO:

Gebäudehöhe:
Von der im Mittel am Hausgrund gemessenen Geländeoberfläche bis zum
Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand max. 4,5 m.
Die Höhe des Firstes darf max. 4,5 m über den Schnittpunkt der
Außenwand mit der Dachhaut liegen.

1.4. Bauweise § 9(1) 2 BauGB, § 22 2 und (4) BauNVO:

Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, zulässig sind Gebäude mit
einer Länge von max. 20 m

1.5. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO:

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile ist nur in
Ausnahmefällen möglich.

1.7. Stellplätze und Garagen § 12 und 21a BauNVO und § 9 (1) 4 BauGB:

Stellplätze und Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche 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.

1.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB:

Geh-, Fußwege und PKW-Stellplätze sind so anzulegen, daß eine
Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswasser gewährleistet ist.

1.9. Pflanzgebiet § 9 (1) 25 a BauGB:

PG 1 (Bäume im öffentlichen Straßenraum)
Entsprechend dem Pläneintrag sind an den Einfahrten ins Plangebiet,
entlang der Erschließungsstraße und im Bereich der Stellplatzabgrenzung
standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

PG 2 (Randbegrünung)
Zur Eingrünung des Baugebietes ist auf der mit dem Pflanzgebiet gekennzeichneten
Fläche pro 10 lfd. Meter Grundstücksbreite je ein hochstämmiger, standort-
gerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen
und zu erhalten.
Baum- und Heckenschnittmaßnahmen sind mind. 2,5 m von der Grenze zur
Landwirtschaftsfläche abzurücken.

PG 3 (Innere Durchgrünung)
Pro angefangene 300 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger
Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Pflanzungen nach PG 2 werden
berücksichtigt.

Dem Baugebiet ist ein Begrünungs- und Freiflächenentwicklungsplan beizufügen.

Geeignete Bäume sind:

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| -Acer platanoides (Spitzahorn) | -Corylus avellana (Haselnuß) |
| -Pyrus sp. (Birne) | -Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) |
| -z.B. Gelbböckler | -Cornus mas (Kornelrösche) |
| Oberösterreichische Weinbirne | -Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) |
| Schweizer Wasserbirne | -Ligustrum vulgare (Liguster) |
| Brettscher Schötchen | -Prunus spinosa (Schlehe) |
| Geddelbacher Hostbirne | -Rosa canina (Hundrose) |
| Stuttgarter Geißhirtle | -Sambucus nigra (Holunder) |
| -Malus sp. (Apfel) | -Viburnum lantana (Schneeball) |
| -z.B. Bittenfelder | |
| Bönnhappel | |
| Brettscher | |
| Hauxappel | |
| Jakob Fischer | |
| Kaiser Wilhelm | |
| Mauzenappel | |
| Rheinischer Winterapfel | |
| Schweizer Glockenapfel | |
| Berlepsch | |
| -Prunus sp. (Zwetschge) | |
| -z.B. Rensklode | |
| Haferpflaume | |
| Löhripflaume | |
| Wangenheims Frühzwetschge | |

EMPFEBUNG zum Pflanzgebiet:

Die Randbegrünung sollte in auf-
geklärter Form erfolgen, so daß
geschlossene Heckenbereiche sich
mit lockerer Baumbeplanung
abwechseln.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 (1) 1 LBO):

- a) Dachform
Zulässig sind ausschließlich Satteldächer.
- b) Dachneigung
Entsprechend dem Pläneinschrieb.
Bei Hauptgebäuden 27° - 37°, bei Nebengebäuden mindestens 20°. Ausnahmsweise
sind bei Nebengebäuden und Garagen Flachdächer zulässig, wenn diese begründet
werden.
- c) Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30°
zulässig. Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf 1/3 der Traufhöhe nicht
überschreiten. Dachaufbauten müssen mindestens 1 m von Örtgen und 1 m von First,
bzw. von der Traufe abgerückt werden.
- d) Dachdeckung
Zur Dachdeckung sind nichtglänzende Ziegel oder ziegelähnliche Materialien in
rotbraunen bis roten Farbtönen zu verwenden.
- e) Fassaden
Zulässig sind geputzte Fassaden in gedeckten Farbtönen.
Grelle und glänzende sowie extrem dunkle Farbtöne sind nicht zulässig.
Ausnahmsweise sind auch Holzfassaden zulässig, wenn diese sich in
ihrer Farbgebung dem allgemeinen Charakter des Wohngebietes anpassen.

2.2 Antennen § 73 (1) 3 LBO:

Pro Wohngebäude ist jeweils nur eine Antenne und eine Parabolantenne zulässig.

2.3 Niederspannungsfreileitungen § 73 (1) 4 LBO:

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.4 Einfriedigungen § 73 (5) LBO:

In den Wohngebieten sind entlang der Grundstücksgrenze tote Einfriedigungen auf
max. 0,3 m Höhe zu beschränken.
Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie
a) als aus heimischen und landschaftsgerechten
Laubgehölzen bestehende Hecken oder
b) als durch Büsche oder Hecken verdeckte Holzläune bis max. 1,0 m Höhe, die
mindestens 1,0 m hinter der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche liegen,
errichtet werden.

2.5 Geländeänderungen § 73 (1) 2 LBO:

Geländeänderungen sind so auszuführen, daß der natürliche
Geländeverlauf nicht beeinträchtigt wird.

2.6 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.

2.7 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 Stauden und
Laubgehölzen oder als Nutzgärten anzulegen und dauernd zu unterhalten.

2.8 Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton § 9 (1) 26 BauGB:

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützwerke
sind bis max. 0,15 m Breite und max. 0,3 m Tiefe entlang den Grenzen der
Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.

3. Hinweise

Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer
Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist
dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. (§ 20
DSchG).

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird im Baugenehmigungsverfahren
festgelegt.

In Baugruben ist mit schwachen Schichtwasserzutritten zu rechnen.

C. Verfahrensverfahren

1. Aufstellungsbeschluß Gemeinderat vom 20.04.1994
- Öffentliche Bekanntmachung am 28.04.1994
2. Bürgerbeteiligung vom 02.05.1994 - 16.05.1994
- Öffentlich bekannt gemacht am 28.04.1994
3. Auslegungsbeschluß vom 29.05.1994
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes vom 29.05.1994 bis 29.09.1994
- laut öffentlicher Bekanntmachung vom 18.08.1994
4. Satzungsbeschluß Gemeinderat vom 19.10.1994
5. Dem Landratsamt angezeigt am 15.11.1994
- Öffentlich bekannt gemacht am 08.12.1994
6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Bekanntmachung vom 08.12.1994

Zur Beurkundung: Gundelsheim, den



Heinrich
Bürgermeister

