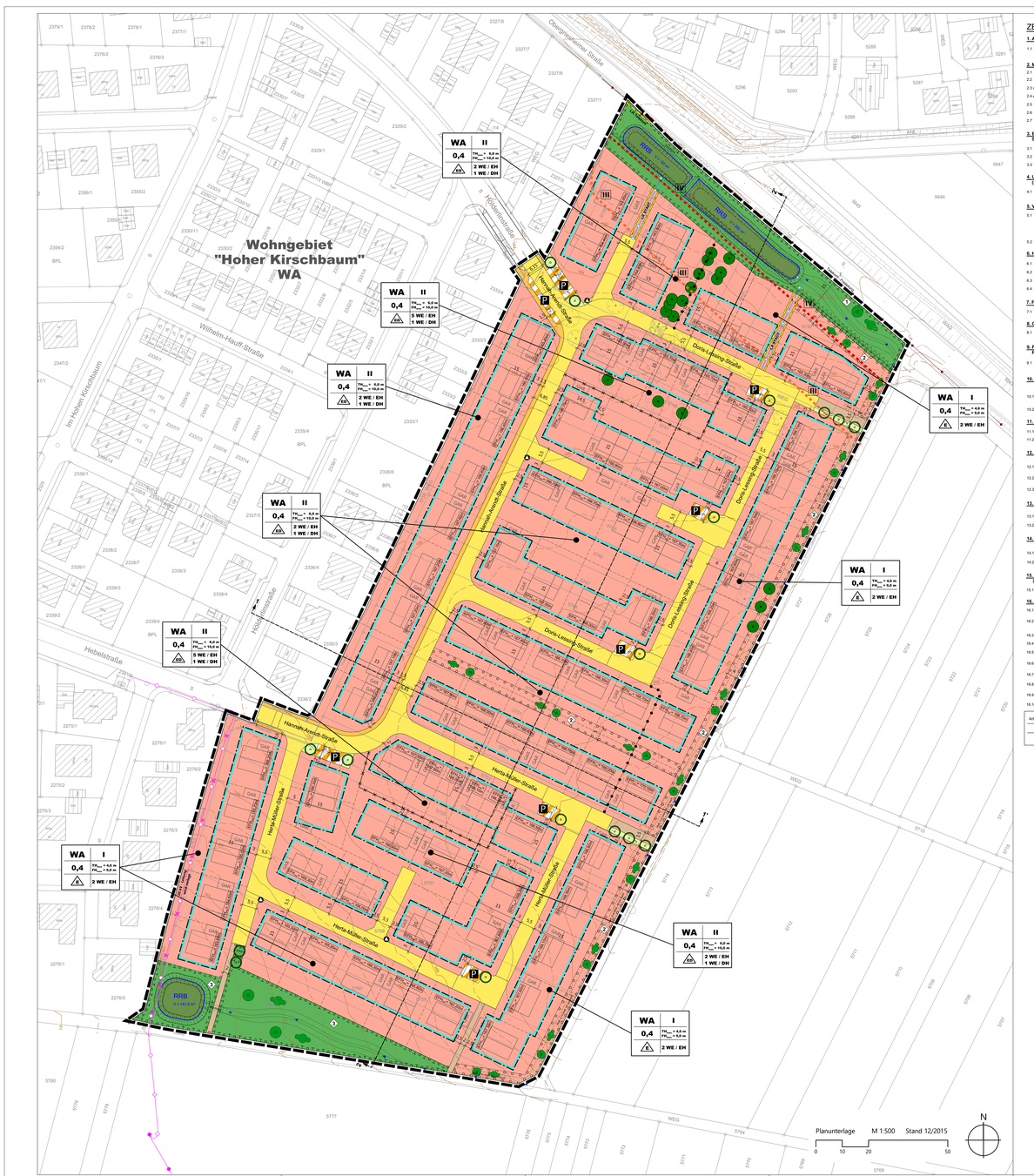


ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB)

2.1 0,4 — maximal zulässige Grundflächenzahl

2.2 2 DH — Zahl der Vollgeschossen

2.3 a-b TH_min = 4,0 m – maximale Traufhöhe (siehe textliche Festsetzungen)

2.4 a-b TH_max = 10,0 m – maximale Firsthöhe (siehe textliche Festsetzungen)

2.5 a-b ED_max = 10,0 m – maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (siehe textliche Festsetzungen)

2.6 – Abgrenzung unterschiedlicher max. zulässiger Anzahl von Wohneinheiten (WE)

2.7 – Abgrenzung unterschiedlicher max. zulässiger Gebäudehöhen

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 ED — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

3.3 Baugrenze

4. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 (1) 10 BauGB)

4.1 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone gem. § 22 (1) 1 StrG)

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsfläche (Aufteilung unverbindlich)
- Fahrbahn
- Grünstreifen
- Öffentliche Parkfläche (Anordnung (Symbolisierung) bei großen Flächen)
- Gehweg
- Fußweg

5.2 Fußweg

6. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) 13 BauGB)

6.1 Telekom - Freileitung (Lage nachrichtlich)

6.2 Stromkabel Netze BW, 20 kV, unterirdisch (Lage nachrichtlich), wird verlegt

6.3 Stromkabel Netze BW, 20 kV, oberirdisch (Lage nachrichtlich)

6.4 RW-Ableitung, unterirdisch (Lage nachrichtlich)

7. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG (§ 9 (1) 14 BauGB)

7.1 Abfallbehälter-Sammelstandorte

8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünfläche: Ausgleichsfläche

9. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) 16 BauGB)

9.1 Regenrückhaltebecken

10. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

10.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.2 Ausgleichsmaßnahme (siehe textliche Festsetzungen)

11. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) 21 BauGB)

11.1 Leitungsrecht zugunsten der Stadt Gundelsheim zur Außengebietswasserversorgung bzw. Abwasserableitung

11.2 Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom

12. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

12.1 anzupflanzender Einzelbaum

12.2 zu erhaltender Einzelbaum

12.3 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

13. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, SOWIE SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 (1) 26 BauGB)

13.1 geplante Abgrabungen für Straßenkörper (Böschungen unter einer Länge von 0,75 m werden nicht dargestellt)

13.2 geplante Aufschüttungen für Straßenkörper (Böschungen unter einer Länge von 0,75 m werden nicht dargestellt)

14. FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUßERE EINWIRKUNGEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 (5) 1 BauGB)

14.1 Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 (siehe textliche Festsetzungen)

14.2 Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (siehe textliche Festsetzungen)

15. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

15.1 Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

16. SONSTIGE PLANZEICHEN UND -DARSTELLUNGEN

16.1 geplante Neuparzellierung (unverbindlich)

16.2 Wall mit Mulde zum Schutz vor Außengebietswasser (geplant)

16.3 bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

16.4 Höhenlinien in 0,5 m-Schritten

16.5 Gebäude - Bestand

16.6 Gebäude - Bestand

16.7 Böschung - Bestand

16.8 Hecke - Bestand

16.9 Schnittlinie

16.10 Flächenne der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Gebäudehöhe TH_{min} — TH_{max} Traufhöhe DN_{max} Firsthöhe
Bauweise	Zahl der Wohneinheiten

WA	I
0,4	TH_{min} = 4,0 m DN_{max} = 10,0 m
ED	2 WE / EH

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 19.10.2016 überein. Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Gundelsheim, den Die Bürgermeisterin

(Siegel)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die nach § 4 (2) 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden für nicht zulässig erklärt.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

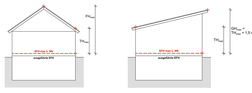
Die **Höhenlagen** der Hauptgebäude werden durch maximale Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH$_{max}$) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Abweichungen nach unten mit der ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe sind zulässig. Als unterer Bezugspunkt gilt die festgelegte maximale Erdgeschossfußbodenhöhe.

Die zulässigen **Höhen** baulicher Anlagen werden durch Traufhöhen (TH) und Firsthöhen als Höchstgrenzen entsprechend Planeintrag festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der First als höchster Punkt eines mehrreihig geneigten Daches. (Bei zweireihig geneigten Dächern ist der First der Schnittpunkt der Dachhälften, bei versetzten Pultdächern der obere Schnittpunkt des senkrechten Dachversatzes mit der Oberkante der Dachhaut.
Bei einseitig mit durchgängigem gleichem Gefälle geneigten Dächern (Pultdächer) und bei Flachdächern gelten die im Planeintrag angegebenen maximal zulässigen Traufhöhen zuzüglich 1,5m als maximale Gebäudehöhe (GH$_{max}$).

Erläuterungsskizzen zur Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen:



3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

ED = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
E = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.
Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen nach §5 Abs.6 LBO ist zulässig.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäudeausrichtung ist wahlweise senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen zulässig. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

4. STELLPLÄTZE , GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze und Garagen

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit einem Grundabstand von 5,5m an der Zufahrtsseite und von 1,0m an den sonstigen Seiten zu den Fahrbahnflächen zulässig.
In der Grundstückszone zwischen rückwärtiger, der Hauptzufahrt abgewandten Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von baulich nicht nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagenähnliche bis 80m³ sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den rückwärtigen, dem Hauptzugang abgewandten Grundstücksbereichen zulässig.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IM WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird im Allgemeinen Wohngebiet gemäß Planeintrag wie folgt beschränkt:
- Maximal 2 bzw. 5 Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude bei Einzelhäusern (EH)
- Maximal 1 Wohneinheit (WE) je Wohngebäude bei Doppelhäusern (DH)

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Aufteilung von Verkehrsflächen:

Die im Plan dargestellten Aufteilungen der Verkehrsflächen sind als unverbindliche Richtlinien für die Ausführung zu verstehen.

7. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

7.1 Oberflächenbefestigung

PKW-Stellplätze, Garagenvorplätze sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung o.ä. herzustellen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

7.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

7.3 Beleuchtung des Gebietes

Die Straßen- und Wegbeleuchtung ist mit insektenschonenden Lampen auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

7.4 Getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu erfassen und über Rohre in zwei Regenrückhaltebecken im Norden und Süden des Geltungsbereiches abzuführen. Das Außenbereichswasser wird über ein Wall-Mulden-System am Gebietsrand ebenfalls den Regenrückhaltebecken zugeleitet. Der Überlauf erfolgt in den nahe gelegenen Steiggraben und den etwa 200m südlich gelegenen Lettgraben. Die Anlage von Zisternen, Teichen etc. auf den Baugrundstücken zur Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen.

7.5 Grünfläche mit RRB am Nordrand <1>

Die Grünfläche wird als Fläche für das Anpflanzen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, festgesetzt. Das RRB wird als Erdbecken mit möglichst flachen und wechselnden Böschungsneigungen angelegt. Sohle und Böschung sind mit einer Utermischung für wechselfeuchte Standorte (Saatgut gesicherter Herkunft) einzusaen. Sie ist einmal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuführen.

Die Zuleitung des Regenwassers aus dem Wohngebiet in das RRB erfolgt über Wasserleitungen. Das Außengebietswasser wird über ein Muldensystem dem RRB zugeleitet. Die Mulden und die dürrge Fläche sind mit dem Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen. Sie sind zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuführen.

Oöstlich des RRB ist eine Reihe von vier Laub- oder Obstbäumen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von 12 - 14 cm haben. Die Pflanzabstände sollen 10 m, der Abstand zum Fahrbahnrand 7,5 m und zu sonstigen angrenzenden Flächen 4 m betragen.
Auf 15 % der Fläche sind Strauchgruppen aus geläufeinheimischen Sträuchern zu pflanzen. Dabei sind je Strauch 2 m² Pflanzfläche anzurechnen.

Pflanzabstände: 1,5 m
Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm

Die Vorgaben für die Bepflanzung im Anhang sind zu beachten.

7.6 Fläche zum Anpflanzen am Ostrand und innerhalb des WA <2>

Die Fläche wird für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt. Die ausgewiesene Fläche liegen innerhalb der Baugrundstücke. Es gelten die Festsetzungen der Baum- und Strauchpflanzung in den Bauflächen. Anpflanzungen sind bevorzugt in den Flächen zum Anpflanzen vorzunehmen.

7.7 Grünflächen mit Graben und RRB am südlichen Gebietsrand <3>

Die Grünfläche ist durch einen Fußweg unterteilt. Das RRB wird als Erdbecken mit möglichst flachen und wechselnden Böschungsneigungen angelegt. Die Sohle und die Böschung sind mit einer Utermischung für wechselfeuchte Standorte (Saatgut gesicherter Herkunft) einzusäen. Sie ist einmal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuführen.

Das Außengebietswasser wird über ein Muldensystem dem RRB zugeleitet. Die Mulden und die dürrgen Flächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen. Sie sind zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuführen.

Auf dem östlichen Teil der Grünfläche sind 13 Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von 12 - 14 cm haben. Die Pflanzabstände sollen 10 m, der Abstand zum angrenzenden Wirtschaftsweg und zu sonstigen angrenzenden Flächen 4 m betragen.
Auf 15 % der Fläche sind Strauchgruppen aus geläufeinheimischen Sträuchern zu pflanzen. Dabei sind je Strauch 2 m² Pflanzfläche anzurechnen.

Pflanzabstände: 1,5 m
Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm

Die Vorgaben für die Bepflanzung im Anhang sind zu beachten.

7.7 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches werden den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der verursacht- bzw. überbaubaren Flächen zugeordnet.
Bei den Verkehrsflächen werden 6.444 m² neu versiegelt. Bei den Bauflächen sind 16.054 m² neu überbaubar. Damit ergeben sich den Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich auf die Verkehrsflächen (28,65 % und 71,35 % auf die Bauflächen.

8. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gemäß Planeintrag.

9. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Ausgehend vom schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche (LPB) auf der Grundlage der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau- festgesetzt.

Für den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereich III und IV gilt, dass zum Schutz gegen Außenlärm die gesamten Außenbauteile eines Aufenthaltsraumes in Abhängigkeit von seiner Nutzung ein erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res nach Tabelle 8 der DIN 4109 einzuhalten haben (Korrektur nach Tabelle 9 der DIN 4109 sind bei der Raumplanung zu beachten). Die entsprechenden Angaben nach Tabelle 8 der DIN 4109 zu den im Plan festgesetzten Lärmpegelbereichen sind autzugewiese der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.
Das sich aus dem Lärmpegelbereich ergebende Schalldämm-Maß R'w,res ist auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräumen nach außen abschließen.

Lärmpegelbereich	Maßgebliche Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume ohn. Übernachtungsmöglichkeit	Büroräume
		R'w,res	R'w,res
I	51 - 55	28	28
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

R'w,res = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109 Beiblatt 1, Werte (1) die gesamten Außenbauteile eines Aufenthaltsraumes, einschließlich Fenster und Außenwände
Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer sind raumlüftechnische Einrichtungen vorzusehen, die eine fensterunabhängige Lüftung und damit eine vom Außenlärm ungestörte Nutzung ermöglichen, sowiel diese Räume ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III und mehr) aufweisen. Die technischen Einrichtungen sind so auszulegen, dass keine Beeinträchtigungpegel innen von < 30 dB(A) gesichert ist. Es wird empfohlen Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

Von den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz kann dann nach unten abgewichen werden, wenn ein Gebäude oder Teil eines Gebäudes nachgewiesen wird, dass aufgrund der Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude oder der vorhandenen Hauptemittenten (Übergeordneter Straße - K 2150) vollständig abgewandt sind bzw. unerheblich der Eigenabschirmung des Gebäudes liegen und somit einer geringeren Belastung durch Verkehrslärm ausgesetzt sind. Die Zulässigkeit der Abweichung von der Festsetzung ist durch Nachweis eines Sachverständigen zu belegen.

10. PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

10.1 Baum- und Strauchpflanzen in den Bauflächen

In den Bauflächen ist pro Baugrundstück mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm haben. In einigen Grundstücken bleiben Einzelbäume der Streuobstwiese erhalten. Erhaltene Bäume werden angerechnet.

Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit gebietseinheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2 m² Pflanzfläche anzurechnen. Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechts vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden.

Pflanzabstände: 1,5 m
Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm

Bei Grundstücken, in denen Flächen für das Anpflanzen festgesetzt sind, sind die Anpflanzen bevorzugt hier vorzunehmen. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug zu vollziehen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

10.2 Bepflanzung der kleinen Verkehrsgrünflächen

Im Bereich der Parkplätze ist in den kleinen Verkehrsgrünflächen (über 10 m² Größe) je ein gebietseinheimischer, hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
In den kleinen Verkehrsgrünflächen (bis 10 m² Größe) im Bereich der Einschleifungsstreifen und im Bereich der Parkplätze ist je ein gebietseinheimischer Strauch zu pflanzen. Die Vorgaben für die Bepflanzung im Anhang sind zu beachten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Es sind Flachdächer und gerade Dächer bis maximal 45° zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachgauben dürfen 2/3 der Gebäudelänge bezogen auf die Hauptgrundfläche nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,5 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten. Zum Dachfirst und zur Dachtraufe ist der Gesamtabstand von 2,5 m einzuhalten. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

Erläuterungsskizze Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

1.3 Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zu verwenden. Die Verwendung der Dächer zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer sind allgemein zulässig.

1.4 Fassaden

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

2. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind unzulässig.

3. EINFRIEDIGUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

3.1 Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen

Einfriedungen und Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Zu Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Mindestabstand von 0,25 m einzuhalten, die Bepflanzung ist hinter dem Sichtdreieck zulässig.
Sofern Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen als Hecke vorgesehen sind, sind sie mit standortheimischen Heckengehölzen gemäß Artenliste im Anhang auszubilden. In Hecken eingewachsene künstliche Einfriedungen sind dabei zulässig.

3.2 Einfriedungen und Stützmauern entlang sonstiger Grundstücksgrenzen

Als Einfriedungen im rückwärtigen und seitlichen Grenzbereich sind nur standortheimische Hecken gemäß Pflanzliste sowie Holz- oder Maschendrahtzäune zulässig. Hinsichtlich der Höhe von Einfriedungen und Stützmauern sind darüber hinaus die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.
Entlang von landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Anbauhindernisse ist zu begrünen oder zu bepflanzen. Ausnahmen hiervon sind die bergseitigen Verfüllungen zwischen Gebäude und Straßenraum. Ausnahmen werden nur beim Nachweis schwieriger topographischer Verhältnisse oder bei Angleichungserfordernissen gestattet.

4. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

5. STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN (§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs 1 LBO) wird auf 2 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

Der Fund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde vor dem Ablauf des Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. Kulturdenkmale

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich zweier Kulturdenkmale gemäß §2 DSchG:
GUNDD011 mittelalter. Siedlung, das im Wohngebiet gelegen wurde und GUND019: Siedlungsreste der Jungsteinzeit und der römischen Epoche.
Bei Bodenentnahmen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

3. Altlasten

Weder auf den Grundstücken noch in unmittelbarer Nähe sind Altablagerungen angetroffen, so ist dieser Zustand bei unbelastetem Aushub zu bremen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Der Stadt und das zuständige Landratsamt sind umgehend über Art und Auswahl der Verunreinigung zu benachrichtigen.
Bei erhaltenem Aushub sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gilt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

4. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.
Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigen, biologisch-aktiven Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).
Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Schüttöhe bei lenkrömigen Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Verdiesung und Staunässe etc.).
Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustellenerrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baulitätigkeit aufzulockern.
Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen. Verdichtete Bodenbereiche sind nach Abschluss der Baumaßnahme gemäß DIN 18915 „Bodenarbeiten" zu lockern. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeintrage in Boden und Grundwasser zu ergreifen.

5. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde ist zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 4 WG).
Eine einträgle Grundwasserentnahme in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

6. Wasserschutzgebiet "Gundelsheim"

Das Plangebiet liegt im Zone III des Wasserschutzgebietes „Gundelsheim (BBR Wert I und West II)". Die Bestimmungen der Ausgerlingen Verordnung des Landratsamtes Heilbronn vom 09. August 1993 zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen der Stadt Gundelsheim sind zu beachten.

7. Baugrunduntersuchung

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

8. Bergbau

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigungen "Gundelsheimer Grubenfeld", "Offenauer Grubenfeld" und "Neckarsulmer Grubenfeld" für Salz. Es ist nicht auszuschließen, dass Gewinnung von Steinsalz bzw. Öle und Anhydrit ermöglichen. Rechtsinhaber der Berechtigungen sind die Südwestdeutsche Salzwerke AG, Heilbronn bzw. das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium.
Eine Aufhaulung und Gewinnung der vorgenannten Bodenschätze fand im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.
Sollte zukünftig die Aufhaulung und Gewinnung von Steinsalz bzw. Öle und Anhydrit in den vorgenannten Feldern in Betracht kommen, so müssen Maßnahmen zur Sicherung der oberen Gebäude und möglicherweise weitergehende Einwirkungen auf das Grundgebiet zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 würde Schadensersatz nach §§ 115ff BBergG geleistet.

9. Baufeldräumung, Gehölzrodung und Grünpflege

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Grünfläche sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen. Arbeiten ist unverzüglich abzuführen. Das Baufeld bis zum Beginn der Brutperioden mindestens einmal im Monat zu mähen, um Brüten im Bodenbrüten zu verhindern.
Ein Formschnitt von Bäumen und Sträuchern sollte nur aus Gründen des Nachbarrechts vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden.
Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

10. Herstellung des Straßenkörpers

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatteneplatten) gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Einverbpflicht der Stadt.

11. Hafteverrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

Der Eigentümer hat gemäß §12ff BauGB das Anbringen von Hafteverrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper und Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Leitungen zur Versorgung der Beleuchtungskörper für Einschleifungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

12. Landwirtschaft

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z. B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

IV. ARTEN - UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung		
	Streuobstgrenzen	Einzelbäume	
Acer campestre (Feldahorn)	●		
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●	
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●	
Betula pendula (Hängebirke) *		●	
Carpinus betulus (