Kreis Heilbronn
Gemeinde Gundelsheim
Gemarkung Böttingen

(10).

Bebauungsplan

„ Kelteräcker II "

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt
und zum Bebauungsplan ausgearbeitet: 29.Nov 1984
Geändert am 5.12.1984 und 27.3.1985 und 14.08.85

Heilbronn, den 27.11.1985
Staatliches Vermessungsamt

Gemeinsam
(amt Vermessungsamt Landratsamt
Heilbronn vom 3.12.1985

LANDRATSAMT HEILBRONN

Öffentliche Auslegung nach § 2a(6) BBauG vom 11.01.85 bis 11.02.85 einschließl.
Wiederholte öff. Auslegung vom 24.06.85 - 24.07.85
Satzungsbeschluß 14.08.85
Genehmigt durch Erlaß des Landratsamts Heilbronn am 03.12.1985
Bekanntmachung der Genehmigung am 12.12.1985
Inkrafttreten des Bebauungsplans nach § 12 BBauG am 12.12.1985

Zur Beurkundung
Gundelsheim, den 12.12.1985
- Ohein -
Bürgermeister

Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BBauG)
- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- I, II – Zahl der Vollgeschosse – Höchstgrenze – (§ 17(4) u.18 BauNVO)
- 0,3 0,4 – Grundflächenzahl – höchstens – (§ 19 BauNVO)
- (0,5) (0,8) – Geschoßflächenzahl – höchstens – (§ 20 BauNVO)
- E – offene Bauweise – nur Einzelhäuser zulässig – (§ 22(2) BauNVO)
- ED – offene Bauweise-nur Einzel-u.Doppelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23(1) BauNVO)
- Feldweg – beschr. öffentl. Weg
- Gehsteg
- Fahrbahn
- P – öffentliche Parkfläche
- Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (z.B.nutzbr. für Anliegerverkehr)
- Verkehrsflächen (§ 9(1) 11 u.9(7) BBauG)
- Bereich ohne Ein-u. Ausfahrt (§ 9(1)11 BBauG)
- Versorgungsanlage für Elektrizität (§ 9(1)12 BBauG)
- PZ – Pflanzzwang – vergleiche Textteil – (§ 9(1)25a BBauG)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9(1) 25a BBauG)
- Pflanzbindung für Einzelbäume (§ 9(1)25b BBauG)
- L1 / L2 (Lärmschutzwall) – Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen u. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1)24 BBauG) – vergleiche Textteil –
- L1 – Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9(1)24 BBauG) – vergleiche Textteil –
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16(5) BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Dachneigung oder Gebäudehauptrichtung)
- Gebäudehauptrichtung (§ 9(1)2 BBauG) u. Firstrichtung (§ 73(1)1 LBO)
- SD Satteldach, WD Walmdach } (§ 73(1)1 LBO)
- DN zulässige Dachneigung (§ 73(1)1 LBO)
- Schnitt 1-1 – Querschnitte – Lärmschutzwall – siehe Querschnitte vom 29.11.1984

Textteil

RECHTSGRUNDLAGEN dieses Bebauungsplans sind § 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.Juni 1960, in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl I S.2257) mit Änderung vom 6.7.1979 (BGBl I S. 949) und § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.November 1983 (GBl. 1984 S. 170), zuletzt geändert durch § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1975 in der Fassung vom 22.12.1975 (Ges.Bl.1976 S.1) mit Änderung vom 12.2.1980 (Ges Bl. S.119).

AUFHEBUNGEN: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

FESTSETZUNGEN: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt : Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl I S.1763)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BBauG) – WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO u.1(6) BauNVO) Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr. 4-6 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Nebenanlagen (§ 14Abs.1 u.§ 23 Abs. 5 BauNVO) sind, soweit sie als Gebäude behandelt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.3 Pflanzbindung (§ 9(1)25b BBauG) Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets ist für die Erhaltung der im Plan eingezeichneten Obstbäume Sorge zu tragen.

1.4 Pflanzzwang (§ 9(1)25a BBauG)
a) Auf den im Plan umgrenzten Flächen ist pro Grundstück mindestens 1 großwüchsiger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.
b) Der bestehende Lärmschutzwall im Osten des Plangebiets ist durch heimische Laube Bäume und - sträucher dicht zu bepflanzen.
c) Im Wendebereich der Straße C ist ein einzelner großwüchsiger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

1.5 Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton (§ 9(1)26 BBauG) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen anzrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen in einer Breite von 10 - 25 cm und in einer Tiefe von 35 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten)

1.6 Anschluß (Zufahrt) an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BBauG) An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen ist kein Anschluß (Zufahrt) zulässig.

1.7 Vorkehrung zum Schutz vor Lärmeinwirkungen (§ 9(1) 24 BBauG) Auf den im Plan gekennzeichneten Stellen (L1) sind zum Schutz vor Lärmimmissionen, die von der B27 und den nordöstlich anzrenzenden Gewerbebetrieb ausgehen können, durch Grundrißgestaltung und bautechnische Maßnahmen lärmschutzende Vorkehrungen zu treffen.

1.8 Einrichtungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen (§ 9(1)24 BBauG) Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets ist der bestehende Lärmwall entsprechend der Schnitte 1 - 4 (siehe Längenschnitte vom 29.11.1984 (Anlage zum Bebauungsplan)) zum Schutz gegen den Verkehrslärm der B 27 dauernd zu unterhalten. -(L 2)-

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Äußere Gestaltung (§ 73(1) 1 LBO) a) Dachform: SD - Satteldach WD - Walmdach
b) Dacheindeckung : Zur Dacheindeckung sind nur naturfarbene oder rot bis rotbraun engobierte Materialien zulässig. Schwarze und glänzende Materialien sind nicht zulässig.
c) Außenwände: Die Gestaltung der Außenwände darf nur mit gedeckten Farben erfolgen. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

2.2 Gebäudehöhen (§ 73(1) 7 LBO) Von der in Mitte am Hangrund gemessenen Geländeoberfläche bis zum Schnitt Außenwand- Dachhaut bei einem Vollgeschoß max. 4,0 m bei zwei Vollgeschossen max. 6,2 m

----------FORTSETZUNG TEXTTEIL SIEHE LINKS----------

----- FORTSETZUNG TEXTTEIL -----

2.3 Einfriedigungen (§ 73(1) Nr.5 LBO) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen als Hecken oder beidseitig eingepflanzte Zäune bis max. 0,8 m oder lockere Strauchbepflanzung zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

2.4 Antennen (§ 73(1)5 LBO) Auf Wohngebäuden ist nur eine Antennenanlage zulässig. Auf Nebengebäuden sind Antennenanlagen unzulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 73(1) Nr. 4 LBO) Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3. HINWEIS

3.1 Bodenfunde Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist(§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 35 DSchG wird verwiesen.

Maßstab 1:500