

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 0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl
2.2 II maximale Vollgeschosse
2.3 TH= 6,0m maximale Traufhöhe
2.4 FH= 9,5m maximale Firsthöhe

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

- 3.1 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
3.2 Baugrenze
3.3 Hauptfluchtlinie

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze

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

5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen)

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

- 6.1 Fläche für die Anpflanzung von Sträuchern
6.2 Fläche für den Erhalt von Bäumen

7. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

8. SONSTIGE PLANZEICHEN UND -DARSTELLUNGEN

- 8.1 bestehende Grenzen
8.2 bestehende Gebäude
8.3 Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet
8.4 Geltungsbereiche der Bebauungspläne "Kelteräcker" und "Kelteräcker II"
8.5 Bebauungsschema (Darstellung unverbindlich)
8.6 Füllschema der Nutzungsschablone:

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl (GRZ), Bauweise; and Zahl der Vollgeschosse, maximal zulässige Traufhöhe, maximal zulässige Firsthöhe, Dachform und Dachneigung.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches außer Kraft.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB; § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

- 2.1 Grundflächenzahl gemäß Planeintrag.
2.2 Vollgeschosszahl als Höchstmaß gemäß Planeintrag.
2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) als Höchstmaß gemäß Planeintrag.

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe gilt für die Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und für die Firsthöhe die Oberkante des Firstziegels. Bei versetzten Pultdächern gilt als Firsthöhe der obere Schnittpunkt des senkrechten Dachversatzes mit der Oberkante der Dachhaut.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe gilt die ausgeführte Erdgeschoßbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden).

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BAUGB; §§ 22 UND 23 BAUNVO)

Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen gemäß Planeintrag.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie in den hierfür vorgesehenen Flächen gemäß Planeintrag zulässig.

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

- 5.1 Oberflächenbefestigung
5.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
5.3 Beleuchtung
5.4 Baufeldräumung und Gehölzrodung
5.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25a BauGB)

- 6.1 Baumpflanzungen
6.2 Strauchpflanzungen
Pflanzenabstände: 1,5 m
Pflanzgröße: 2 x v. 60-100 cm
6.3 Pflanzvollzug

7. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25b BauGB)

7.1 Erhalt der Obstweisse im Süden
Der südliche Wiesenzwickel und die darauf wachsenden Obstbäume werden erhalten. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

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

- 1.1 Dachform
1.2 Dachneigung
1.3 Dachdeckung
1.4 Fassaden

2. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN (§ 74 (1) 5 LBO)

2.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

III. HINWEISE

1. Wasserschutzbereich

Das Plangebiet befindet sich in Zone III des Wasserschutzbereiches Gundelsheim-Böttlingen. Die dazugehörigen Verordnungen des Landratsamtes Heilbronn vom 09. August 1993 zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen der Stadt Gundelsheim ist zu beachten und einzuhalten. Diese ist bei der Gemeinde oder beim Landratsamt Heilbronn einsehbar.

Auf die Möglichkeit hoch stehenden Grundwassers wird hingewiesen.

2. 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 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

3. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren 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 das Landratsamt Heilbronn als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

4. Bodenschutz

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem 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 Bodenschutzgesetz gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Verwehnung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

5. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

6. Baugrund

Mit kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versicherungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichend Abstand zu Fundamenten zu achten. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen

7. Immissionen

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 hinzunehmen.

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimische Sträucher und Anpflanzungen

Table with 2 columns: Wissenschaftlicher Name (dt. Name) and list of species including Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, etc.

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein.

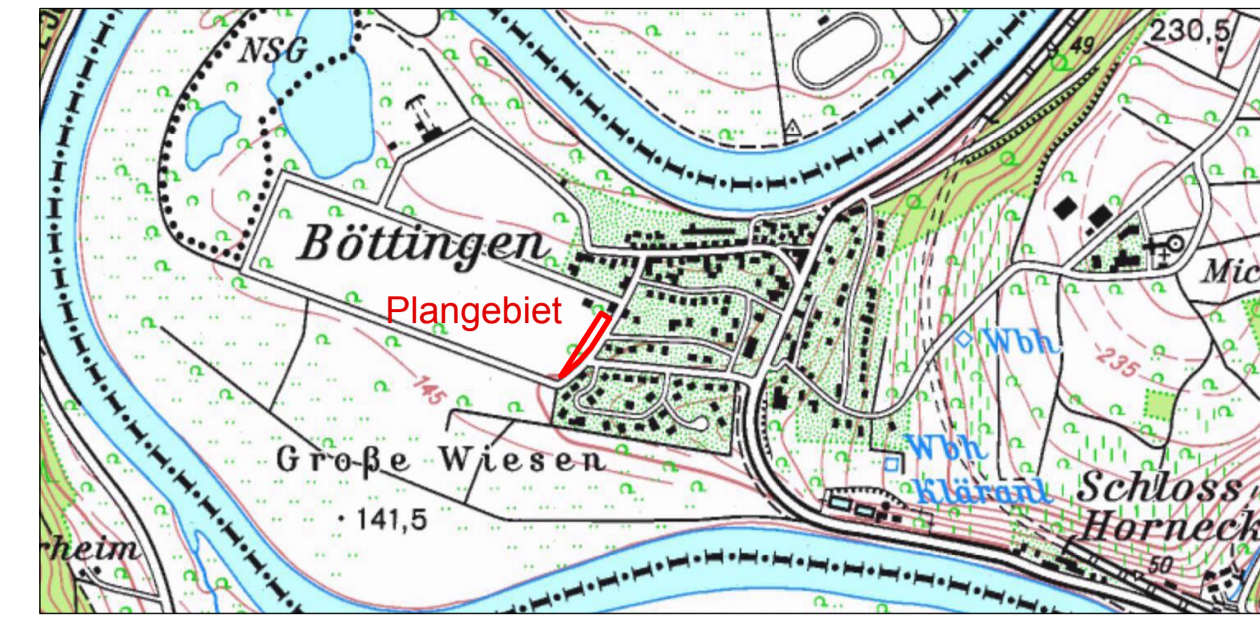
Artenliste 2: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Grundstücken in beengter Lage

Table with 2 columns: Wissenschaftlicher Name (dt. Name) and list of species including Acer campestre, Carpinus betulus, Sorbia aria, etc.

Artenliste 3: Obstbaumsorten

Table with 2 columns: Obstbaumart and Geeignete Sorten, listing various apple and pear varieties and their suitable cultivars.

ÜBERSICHTSPLAN (Grundlage TK 1 : 25.000, unmaßstäblich)



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
Landesbauordnung (LBO)
BauNutzungsverordnung (BauNVO)
Planzonenverordnung (PlanzV)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 02.07.2014
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB am 07.07.2014
3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom 14.07. bis 14.08.2014
4. Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vom 14.07. bis 14.08.2014
5. Billigung des Bebauungsplanutwurfs und Auslegungsbeschluss am 22.10.2014

Ausfertigung: Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 21.01.2015 überein. Die ordnungsgemäße Durchführung der maßgeblichen Verfahrensschritte wird bestätigt!

Gundelsheim, den 09.06.2015 Die Bürgermeisterin Heike Schokatz

COMMUNALPLANUNG - TIEFBAU + STÄDTBAU
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak, Dipl.-Ing. Jürgen Glaser, Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein
Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Table with columns: Datum, Zeichen, Gefertigt, Anlage, 2

Table with columns: Stadt, Stadtteil, Projekt, Planstand, Maßstab, 1 : 500

Table with columns: Die Stadt, Gundelsheim, den 09.06.2015, Heike Schokatz (Die Bürgermeisterin)

