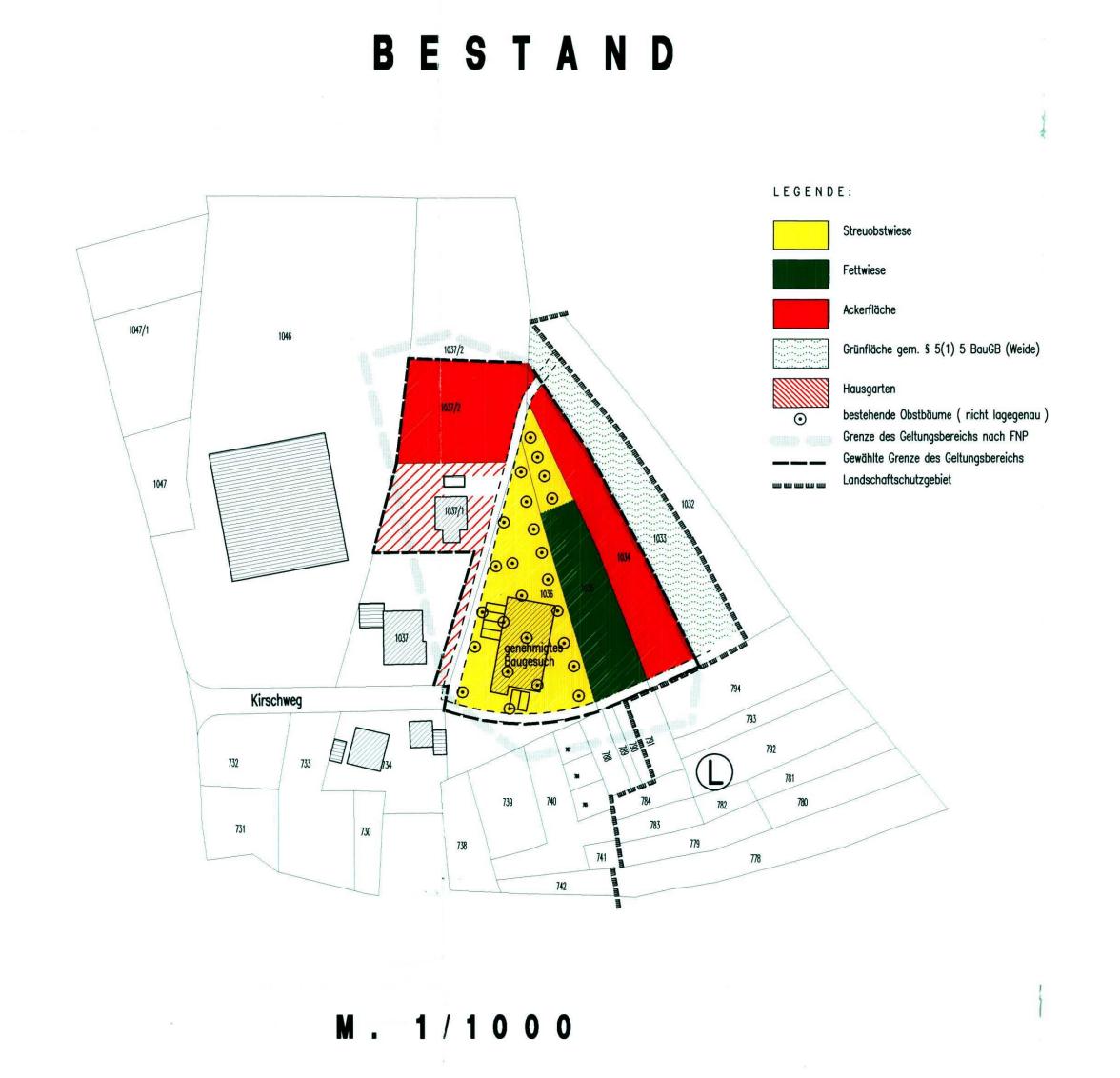
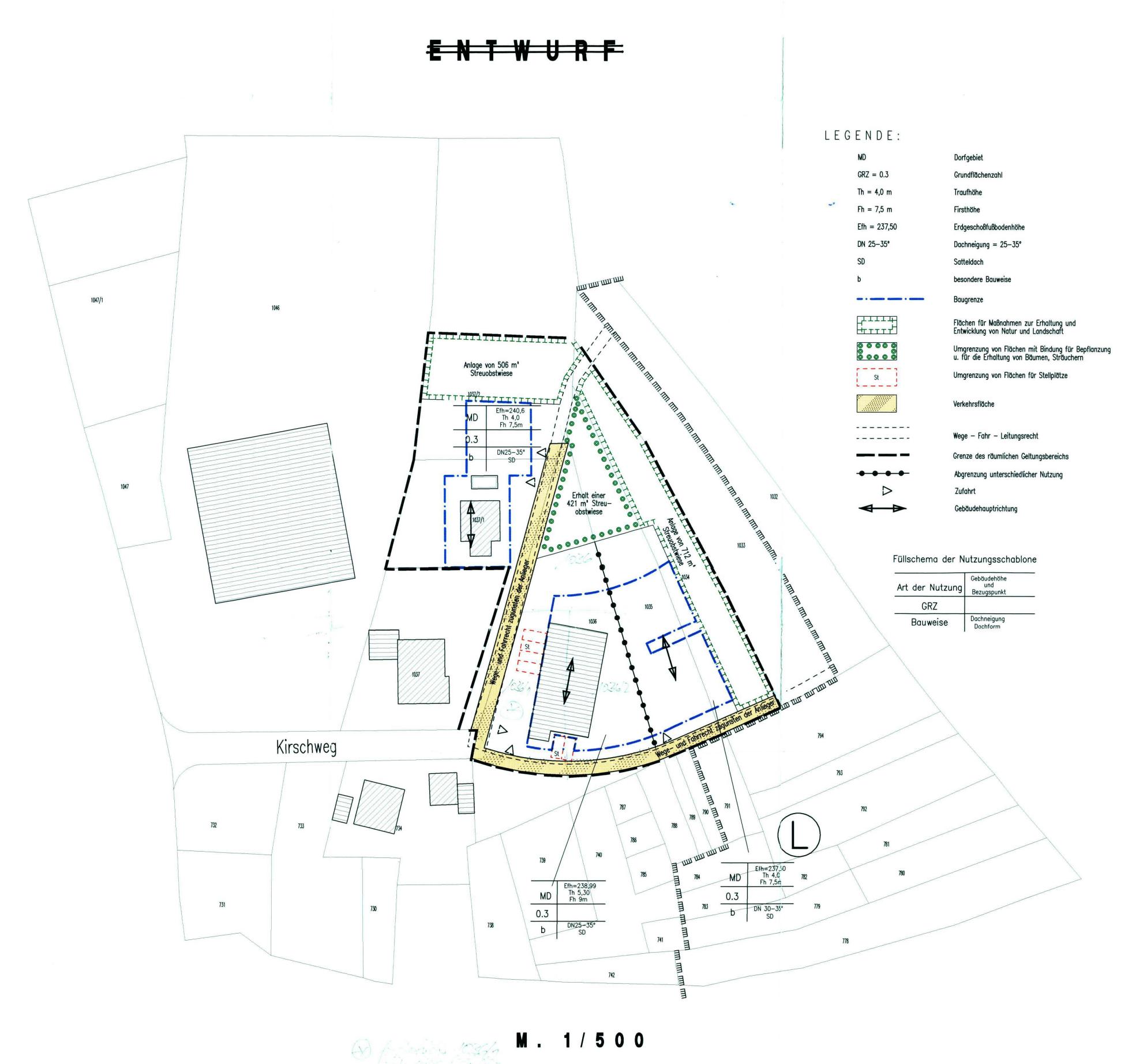
STADT GUNDELSHEIM - OT HÖCHSTBERG BEBAUUNGSPLAN "KIRSCHÄCKER II" MIT GRÜNORDNUNGSPLAN





A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 08.12.1986
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993

2. Baunutzungsverordnung (RauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

3. Planzeichenverordnung (PanzV 90) i. d. F. vom 18.12.1990 R Aufhebung
Alle bisherigen planungs- urd bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb
des Geltungsbereiches diese: Bebauungsplanes werden aufgehoben. In Ergänzung zu den Planzeichen und Eintragungen wird festgesetz II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO. Einzelhandelsbetriebe, Schank— und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Art der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB) §§ 1 — 15 BauNVO Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 (1) 1 LBO) Zulässig sind ausschließlich Satteldächer b) Dachneigung Entsprechend dem Planeinschrieb. Bei Hauptgebäuden 25 – 35 °, bei Nebengebäuden mind. 20 °. Aus-Reherbergungsgewerbes, Anlagen für örtiche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesund-heitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nahmsweise sind bei Nebengebäuden und Garagen Flachdächer zulässig, wenn diese begrünt werden. nicht zulässig.
Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans c) Dachaufbauten Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mind. 30° zulässig. Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf 1/3 der Trauf-länge nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen Grundflächenzahl GRZ = 0,3 Eine Überschreitung der GRZ ist auch mind. 1 m vom Ortgang und 1 m vom First, bzw. Höhe der baulichen Anlagen Bezugspunkte ist die festge-setzte Erdgeschoßfußbodenhöhe und der Schnittpunkt der Dachhaut Zur Dachdeckung sind nichtglänzende Ziegel oder ziegelähnliche Materialien in rotbraunen Farbtönen zu verwenden. § 18 BauNVO) mit der Außenwand, bzw. mit dem First. Zulässig sind geputzte Fassaden in gedeckten Farbtönen. Grelle und glänzende sowie extrem Besondere Bauweise Im Sinne der offenen Bauweise, jedoch Bauweise (\$ 9 (1) 2 BauGB, \$ 22 (4) BauNVO \$ 22 (2) BauNVO) dunkle Farbtöne sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind auch Holzfassaden Gebäudelängen nur bis 30 m zulässig. zulässig, wenn diese sich in Ihrer Farbgebung dem allgemeinen Charakter des Wohngebietes anpassen. Stellung der baul. Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB) Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohn-Einheiten (WE) zulässig. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB) Garagen und Nebengebäude sollen soweit wie möglich in das Hauptgebäude integriert werden. Ansonsten sind sie in ihrer Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) Nebenanlagen sind, soweit sie als Geäußeren Gestaltung mit gleichen Materialien bäude beabsichtigt sind, auf den nicht und gleicher Farbgebung wie das Hauptüberbaubaren Grundstücksflächen nicht gebäude auszuführen. Stellplätze und Garagen (§ 21 a BauNVO, § 12 BauNVO und § 9 (1) 4 BauGB) Stellplätze und Garagen sind nur auf der Pro Wohngebäude ist jeweils nur eine überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Stellplätze können auch außer-Antenne und eine Parabolantenne zuhalb der in Satz 1 genannten Flächen zugelassen werden, wenn die Versickerungsfähigkeit sowie die Verkehrssicherheit gewährleistet, und die Niederspannungsfreileitungen sind nicht Anordnung städtebaulich vertretbar ist. Allgemeines Pflanzgebot. Pro angefangener 200 qm nicht über-bauter Grundstücksfläche ist je Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB) Entlang von Grundstücksgrenzen sind 1 standortgerechter Laub- o. Obst-baum zu pflanzen und dauernd zu tote Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,3 m zulässig. Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie 1. aus heimischen, landschaftsgerechten Laubgehölzen bestehende Hecken sind Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 b BauGB) Die mit Pflanzbindung belegten Einzel-2. durch Büsche und Hecken verdeckte unterhalten. Bei Abgang sind gleichartige Bäume nachzupflanzen. Holz oder Maschendrahtzäune von max. 1,5 m Höhe sind, die mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abgerückt sind. Die Einfriedigung muß für Kleintiere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen der Stellplätze sind als Grün-flächen mit standortgerechten Stauden und Laubgehölzen oder als Nutzgärten anzulegen und dauernd zu unterhalten. und dauernd zu unterhalten. Es sind hochstämmige Obstbaumsorten entsprechend der in der Begründung aufgeführten Empfehlung zu pflanzen. Die mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger belegte Fläche ist von einer Bebauung freizuhalten. Dem Baugesuch ist ein Begrünungs- und Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In Baugruben ist mit schwachen Sickerwasser- und Schichtgrundwasserzutritt Verfahrensvermerke:
1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB vom
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) 2 BauGB vom
3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB :15.03.1995 :23.03.1995 vom 27.03.95 bis 10.04.1995 :17.05.1995 . Auslegungsbeschluß vom . Öffentliche Auslegung gem. ! 3 (2) BauGB :24.05.1995 vom 01.06.95 bis 30.06.95 5.2 Auslegungsfrist 6. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB vom 19.07.1995 . Angezeigt gem. § 11 BauGB vom 14.08.1995 8. Anzeige bekannt gemacht und in Kraft gesetzt gem. § 12 BauGB am 28.09.1995 BEBAUUNGSPLAN "KIRSCHÄCKER II" STADT GUNDELSHEIM

ORTSTEIL HÖCHSTBERG

ENTWURF MIT GRUNORDNUNGSPLAN

LANDRATSAMT HEILBRONN, KREISPLANUNGSAMT, STAND 10.03./07.05.95

