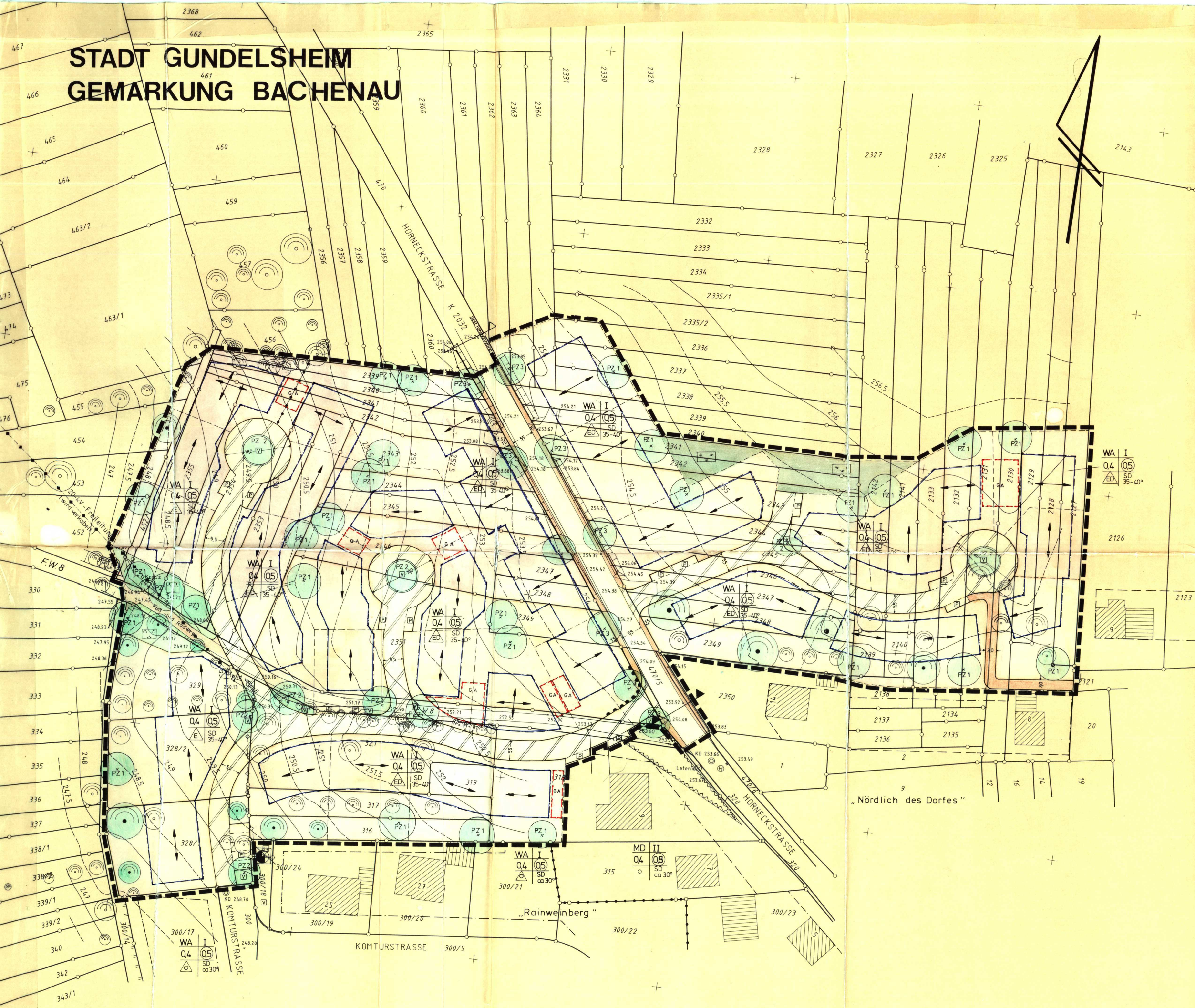


# STADT GUNDELSHEIM GEMARKUNG BACHENAU



MASSTAB 1:500

## Zeichenerklärung

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (1) BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 u. 20 (1) BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze	§ 19 BauNVO
0,5	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze	§ 20 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
△	offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
△	offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
SD 35° - 40°	Satteldach mit zulässiger Dachneigung	§ 73 (11) LBO
—	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
Ga	Flächen für Garagen	§ 9 (1) 4 BauGB
→	Stellung der baulichen Anlagen mit Firstrichtung	§ 9 (1) 2 BauGB
□	Grünflächen:	§ 9 (1) 15 BauGB
□	öffentliche Grünanlage	
□	private Grünanlage (Gemeinde)	
□	Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche	
PZ 1	Pflanzgebiet für standortgerechte hochstämmige Laub-/Obstbäume	§ 9 (1) 25a BauGB
PZ 2	Pflanzgebiet für Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum	§ 9 (1) 25a BauGB
PZ 3	Pflanzgebiet für Einzelbäume entlang der Hornneckstraße	§ 9 (1) 25a BauGB
PZ 4	Einzelbäume mit Pflanzbindung	§ 9 (1) 25b BauGB
○	Einzelbäume vorhanden (ohne Pflanzbindung)	
□	Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
□	Fahrbahn	
□	Gehweg	
□	Parkstreifen	
□	gemischte Nutzung	
□	Bereiche ohne Ein- u. Ausfahrt	§ 9 (1) 11 BauGB
□	Fuß- und Radweg	
□	Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) 10 u. 6 BauGB
□	Dampfsstation	§ 9 (1) 12 BauGB
□	Nachrichtliche Übernahme	§ 9 (6) BauGB
□	Höhenschichtlinie	
---	Bestehende Grundstücksgrenze	
---	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen	
○	bestehende Kanalschächte, Einläufe etc.	
○	Einzelhöhen	
▲	Ortsetter bestehend	
▲	Ortsetter geplant	
→	Hauptversorgungsleitung oberirdisch	§ 9 (1) 13 BauGB
→	Hauptversorgungsleitung unterirdisch	§ 9 (1) 13 BauGB
□	Leitungsmast	
□	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
□	GRZ	GFZ
□	Bauweise	Dachform
□		Füllschema
□		der Nutzungs-
□		schablone

## Textteil

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrages wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgesetzt:

**I PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)
  - Zahl der Vollgeschosse max.
  - Grundflächenzahl (GRZ)
  - Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Planeinschrieb
- Bauweisen: (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO)
  - offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser.
  - offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- u. Doppelhäuser.
- Nebenanlagen: (§ 14 (1) und § 23 (5) BauNVO) Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- Flächen von Garagen und Stellplätzen: (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO) Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig oder auf den dafür festgesetzten Flächen.
- Pflanzgebiete: (§ 9 (1) 25 a BauGB)
  - An den im Plan durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind hochstämmige, einheimische, standortgerechte Laubbäume o. Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten. Die im Plan gekennzeichneten Standorte sind verbindlich, eine Lageveränderung um bis zu 3 m ist zulässig. Geeignete Arten sind unter anderem:
    - a) Apfel: Bittenfelder Kaiser Wilhelm, Bohnapfel Maunzapfel, Brettlacher Rheinischer Winterapfel, Häuapfel Schweizer Glockenapfel, Jakob Fischer Berlepsch
    - b) Birne: Gelbmöstler Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Brettlacher Schlacken, Geddelsbacher Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
    - u. Zwischen: Große Grüne Renekloide, Haferpflaume, Löhrpflaume, Wangenheim Frühzweitsche
  - Walnüsse: Nr. 26, Nr. 139, Nr. 1247
- Pflanzbindung: (§ 9 (1) 25 b BauGB) Die im Plan gekennzeichneten Obstbäume am südlichen und westlichen Siedlungsrand sind in ihrer typischen Kronenform zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
- Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) 2 BauGB und § 73 (1) LBO) Die Gebäudehaupt- und Firstrichtung ist parallel zu den im Lageplan angegebenen Richtungsflächen auszuführen.
- Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton: (§ 9 (1) 26 BauGB) Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützbauwerke 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.
- Maßnahmen zum Schutz der Natur: (§ 9 (1) 20 BauGB) Parkplätze, Stellplätze und Garagenvorplätze, sowie die Geh- und Fußwege sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist.

**II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen: (§ 73 (1) 1 und 7 LBO)
  - Dachform: zulässig sind Satteldächer
  - Dachneigung: Bei Hauptgebäuden 35°-40°; bei Nebengebäuden u. Garagen mindestens 20°. Ausnahmsweise zulässig sind bei Nebengebäuden und Garagen begründete Flachdächer.
  - Dachschichten: Sind nicht zulässig.
  - Dachaufbau:
    - Dachaufbauten sind bis zu einer Summe der Breiten der Dachgauben von max. 1/3 einer Traufhöhe zulässig. Dabei ist mindestens ein Abstand von 1,75 m von den Giebelseiten der Gebäude einzuhalten. Die Breite der Dachgauben darf höchstens 1,50 m betragen. Zwischen den Gauben ist ein Abstand von mindestens 1,20 m einzuhalten.
    - Der Schnitt der Dachhaut bzw. des Dachfirstes der Dachaufbauten mit der Dachhaut des Hauptgebäudes muß mindestens 1,75 m unterhalb des Dachfirstes des Hauptgebäudes liegen. Die senkrechte Ansichtfläche der Gaube darf eine max. Höhe von 1,20 m haben.
  - Dachdeckung: Zur Dachdeckung sind nichtglänzende Dachziegel oder Dachsteine in rot bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden.
  - Fassaden: Zulässig sind geputzte Fassaden in gedeckten Farbtönen; leuchtende, grelle und schwarze Materialien und Anstriche sind nicht zulässig.
  - Gebäudehöhen: Bei Neubauten darf die max. Traufhöhe höchstens 4,0 m betragen. Gemessen wird von der im Hausgrund im Mittel gemessenen festgelegten Geländeoberfläche bis zum Scheitelpunkt oberste Dachhaut und Außenkante Außenmauerwerk.
  - Nutzung von Sonnenenergie: Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen und Einrichtungen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie an/auf dem Gebäude, wenn sich diese mit dem angestrebten dörflichen Charakter des Baugebietes städtebaulich verträglich darstellen.
- Antennen: (§ 73 (1) 3 LBO) Außenantennen sind unzulässig soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Ansonsten ist max. 1 Außenantenne je Gebäude zulässig.
- Niederspannungsleitungen: (§ 73 (1) 4 LBO) Sämtliche Niederspannungs- und Freileitungen sind zu verkabeln.
- Einfriedigungen: (§ 73 (1) 5 LBO) Entlang der Grundstücksgrenzen sind tote Einfriedigungen auf max. 0,3 m Höhe zu beschränken. Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie:
  - aus heimischen und landschaftsgerechten Laubgehölzen bestehenden
  - als Holzzaune bis max. 1,0 m Höhe, die durch Büsche oder aus Laubgehölzen bestehenden Hecken verdeckt werden, mind. 1,0 m hinter der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, gleichzeitig sind Zäune so anzulegen, daß im Bodenbereich (h = 20 cm) eine Durchlässigkeit für Kleintiere gegeben ist.
- Höhenlage der Grundstücke und baulichen Anlagen: (§ 73 (1) 7 LBO) Auffüllungen und Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind nicht zulässig.
- Geländeveränderungen: (§ 73 (1) 2 LBO) Geländeveränderungen sind so auszuführen, daß der natürliche Geländeverlauf möglichst wenig beeinträchtigt wird. Stützmauern sind allgemein bis 1 m Höhe in Naturstein, Natursteinverblendung oder verputzt zulässig.
- Garage und Nebenanlagen: (§ 73 (1) 1 LBO) Garagen und Nebenanlagen sollen, soweit möglich, in das Hauptgebäude integriert werden. Ansonsten sind sie in ihrer äußeren Gestaltung mit gleichem Material und in gleicher Farbgebung wie das Hauptgebäude auszuführen. Garagentore sind aus Holz herzustellen und farblich mit dem Hauptgebäude (Fenster, Türen etc.) abzustimmen.
- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke: (§ 73 (1) 5 LBO) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme der Flächen der Stellplätze, als Grünflächen oder gärtnerisch mit Landschafts- und standortgerechten Pflanzarten oder als Nutzgärten anzulegen und dauernd zu unterhalten.

**III 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 Denkschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. (§ 20 USchG).
- Beim Ausheben von Baugruben und Graben ist mit "leicht", u.U. auch mit "schwer löslichem Fels" - Klassen 6 und 7 der DIN 18 300 zu rechnen; auch sind Sickerwasser- und schwache Schichtgrundwasserzutritte möglich.
- Die Höhenfestlegung der Straßenoberfläche orientiert sich am Ziel einer weitgehenden Vermehrung überflüssigen Erdaushubs. Darüber hinaus ist die Stadt Gundelsheim daran interessiert, anfallenden Erdaushub zur Verfüllung und Rekultivierung in die stillgelegten Bereiche des Steinbruchs Gundelsheim einzubringen.

Kreis HEILBRONN  
Stadt GUNDELSHEIM  
Gemarkung BACHENAU

# BEBAUUNGSPLAN "RAINWEINBERG- STEINGRUBE"

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und den Bebauungsplan-Entwurf des Landratsamtes Heilbronn-Kreisplanungsamt - zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Heilbronn, den 17.04.1991 / 14.08.1991

Vermessungsbüro Dipl. Ing. (FH)  
HELMUT KÖPF  
7100 Heilbronn, Schulgasse 11  
Tel. 07131/80277

Technische Leitung: Dipl. Ing. (FH) Frithjof GREINER

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBüerlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (Ges.B1. S. 577) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.B1. S. 770, berichtigt 1984 S. 599), zuletzt geändert am 01.04.1985 (Ges.B1. S. 51)

Es gilt die Baunutzungsverordnung BauNVO in der ab 23.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S. 132).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeilichen Vorschriften der Stadt Gundelsheim werden aufgehoben und durch die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

- Verfahrensvermerk:**
- Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB vom 31.01.1990 § 129
  - Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB vom 26.02.1990
  - Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 28.02.1990
  - Auslegungsbeschluß vom 13.06.1991
  - Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
    - Bekanntmachung vom 25.01.1991
    - Auslegungsfrist vom 06.05.1991 bis 06.06.1991
  - Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB vom 14.08.1991 § 66
  - Anzeigengem. § 11 BauGB dem Landrat Heilbronn am 24.05.1991
  - Anzeige bekannt gemacht und in Kraft gesetzt gem. § 12 BauGB am 28.11.1991

Zur Beurkundung  
Gundelsheim, den 28.11.1991  
Bürgermeister