



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BBauG

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

MK 1.1 Kerngebiet (§ 7 BauNVO) **WB** 1.2 Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BBauG § 17 (1) BauNVO

II/III 2.1 Zahl der Vollgeschosse mind. II/max. III **0,8** 2.4 Grundflächenzahl (Höchstgrenze)

II 2.2 Zahl der Vollgeschosse zwingend/Höchstgrenze **16** 2.5 Geschossflächenzahl (Höchstgrenze)

II+D 2.3 Zahl der Vollgeschosse u. anrechenbares Dachgeschoss

3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BBauG

g 3.1 Geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNVO 3.2 Baugrenze

3.3 Baulinie

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) BBauG

SD 4.1 Haupt-/Gebäuerichtung = Firstrichtung (§ 111 (1) 1 LBO) 4.2 Satteldach § 111 (1) 1 LBO

5. VERKEHRSANLAGEN § 9 (1) 11 BBauG § 9 (1) 21 BBauG

5.1 Strassenverkehrsfläche 5.4 Durchg. mit gr für die Allgem., lichte Höhe = max. 3,0 m

5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerzone, verkehrsberuhigte Fahrbahn, Gehweg 5.5 Sammelgaragen/Garagen

5.3 öffentliche Parkplätze 5.6 Gehrecht/Fahrrecht zugunsten der Anlieger

6. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BBauG

6.1 öffentliche Grünfläche

7. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

7.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen 7.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Sanierungsgebietes

7.2 Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke 7.5 Gebäude, die im Zuge der San. wegen baulich. Mängel abzubauen sind

7.3 § 2 DSchG § 12 DSchG 7.6 Abzubauen Geb., die den Festsetzungen des BPL nicht entsprechen

7.7 Trafostation

Art der baulichen Nutzung	Geschoßzahl
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF VOM OKTOBER 1981

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde außer Kraft.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragung im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

1. Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG)

1.1 Bauliche Nutzung (§ 9 (1) Abs. 1 BBauG)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung
MK = Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
Gemäß § 7 (2) Ziffer 1 i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind sonstige Wohnungen oberhalb der Erdgeschosse zulässig.
Abweichend sind nicht zulässig (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO) § 7 (2) Ziffer 5 BauNVO - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
§ 7 (3) Ziffer 1 BauNVO - Tankstellen
WB = Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

1.1.2 Zahl der Vollgeschosse - entsprechend den Eintragungen im Lageplan. Die eingetragene Zahl der Vollgeschosse gilt als Mindestgrenze, Höchstgrenze oder als zwingend (§ 18 BauNVO i.V.m. § 2 (4-8 LBO). (vergleiche Zeichenerklärung)

1.2 Bauweise (§ 9 (1) Abs. 2 BBauG i.V.m. § 22 BauNVO)

Für das Kerngebiet (MK) wird gemäß § 22 (3) BauNVO eine geschlossene Bauweise festgesetzt, ebenso für das besondere Wohngebiet (WB).

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Abs. 2 BBauG, § 111 (1) 1 LBO)

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind gleichzeitig die Hauptrichtungen der Gebäude.

1.4 Garagen und Parkplätze (§ 9 (1) Abs. 4 BBauG, § 23 (5) BauNVO)

Garagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, oder an den im Lageplan besonders bezeichneten Flächen zulässig. Die Festsetzungen über die Dachform und Firstrichtung gilt auch für Gebäude, die ausschließlich mit Garagen belegt sind.

1.5 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude nicht zulässig.

1.6 Geh- und Fahrrecht (§ 9 (1) Abs. 21 BBauG)

Die mit einem Geh-/Fahrrecht belasteten Flächen sind zugunsten der Anlieger festgesetzt worden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 111 (1) Abs. 1 LBO)

2.1.1 Dachform von Gebäuden
Es dürfen nur Satteldächer errichtet werden. Sonderdachformen (Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer) vgl. § 94 (1) LBO sind nur an Eckgebäuden ausnahmsweise zulässig und müssen den Gebäudehöhen der benachbarten Gebäude angepaßt werden.
Dachneigungen unter 48° und über 55° sind nicht zulässig. Eine abweichende Dachneigung in historisch begründeten Einzelfällen ist ausnahmsweise zulässig. Die Dachdeckung ist in Ziegel auszuführen.

2.1.2 Farbgestaltung
Leuchtende, grelle und schwarze Farbtöne an Fassaden und Dächern sind nicht zulässig. Ein Farbleitplan wurde vom Gemeinderat in Kraft gesetzt.

2.1.3 Materialien
Kunststoffe und glänzende Materialien an Fassaden und Dächern sind nicht zulässig.

2.2 Einfriedungen (im Sinne der LBO § 89 (1) Abs. 31)

Einfriedungen von Grundstücken im verkehrsberuhigten Bereich sind nicht zulässig, betroffen sind hiervon insbesondere die mit Geh- und Fahrrecht belegten Flächen.

3. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

3.1 Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG

Gebäude	Schloßstraße 28
Gebäude	Schloßstraße 24
Gebäude	Schloßstraße 22
Gebäude	Schloßstraße 20
Gebäude	Schloßstraße 18
Gebäude	Schloßstraße 14
Gebäude	Schloßstraße 12
Gebäude	Schloßstraße 11
Gebäude	Schloßstraße 10

3.2 Eine Altstadtsatzung ist zur Zeit in Aufstellung.

Verfahren

Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates	am 22.10.1980/
Aufstellungsbeschluß bekanntgemacht	am 15.12.1981
Auslegungsbeschluß des Gemeinderates	am 22.12.1981
Auslegung bekanntgemacht	am 19.02.1982
Der Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt	vom 01.03.1982 bis 01.04.1982
Satzungsbeschluß des Gemeinderates	am 01.12.1982
genehmigt durch Landratsamt Heilbronn	am 27.01.1983
Erlaß	Nr. 30/612.21
Inkrafttreten durch Bekanntmachung	am 11.02.1983

z.B. Gundelsheim, den 15. Febr. 1983

Fischer - Bürgermeister

STADT GUNDELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN ENTWURF "SANIERUNGSGEBIET I"

Die Übereinstimmung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthaltenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster wird beglaubigt.

Neckarsulm, den 27. Aug. 1982

Staatl. Vermessungsamt Heilbronn
Dienststelle in Neckarsulm

Wertheimer

EINGANG
13. DEZ. 1982

M 1:500

0 5 10 15 20 30 40M

GEANDERT: 3.6.1982
GEANDERT: 29.1.1983

STEG STADTENTWICKLUNG SÜDWEST GEMEINNÜTZIGE GMBH 7 STUTTGART-1, KRONENSTR. 50/1

GEFERTIGT: STUTTGART 1.10.1981