



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 § 1 (2) 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
II / II	2.2 Zahl der Vollgeschosse zwingend/Höchstgrenze 0,8
II+D	2.3 Zahl der Vollgeschosse u. anrechenbares Dachgeschöß 1,6
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	
	4.1 Haupt-/Gebäuderichtung = Firstrichtung (§ 111 (1) 1 LBO)
SD	4.2 Satteldach § 111 (1) 1 LBO
5. VERKEHRSANLAGEN § 9 (1) 11 BBauG § 9 (1) 21 BBauG	
	5.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerzone, verkehrsberuhigte Fahrbahn, Gehweg
	5.4 Öffentliche Parkplätze
	5.5 Sammelgaragen/Garagen
	5.3 Gehrecht/Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
V	6.1 Verkehrsgrün
6. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BBauG	
7. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN	
	7.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	7.2 Durchgang Stadtmauer
	7.3 § 2 DSchG § 12 DSchG
	7.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Sanierungsgebietes
	7.5 Gebäude, die im Zuge der Sanierung baulicher Mängel abzureißen sind
	7.6 Abzureißen bedingte Mängel festsetzungen des BPL nicht erfüllt
	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:

- Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG)**
 - Bauliche Nutzung (§ 9 (1) Abs. 1 BauNVO)**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 7 BauNVO)**
MK = Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
Gemäß § 7 (2) Ziffer 7 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)
 - 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)
 - 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).
 - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Abs. 2 BBauG, § 111 (1) 1 LBO)**
Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind gleichzeitig die Hauptrichtungen der Gebäude.
 - 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 Festsetzung über die Dachform und Firstrichtung gilt auch für Gebäude, die ausschließlich mit Garagen belegt sind.
 - Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude nicht zulässig.
 - Geh- und Fahrrecht (§ 9 (1) 21 BBauG)**
Die mit einem Geh-/Fahrrecht belasteten Flächen sind zugunsten der Anlieger bzw. der Allgemeinheit festgesetzt worden.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)**
 - Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 111 (1) Abs. 1 LBO)**
 - 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.
 - Farbgestaltung**
Leuchtende, grelle und schwarze Farbtöne an Fassaden und Dächern sind nicht zulässig. Ein Farbleitplan wurde vom Gemeinderat in Kraft gesetzt.
 - Materialien**
Kunststoffe und glänzende Materialien an Fassaden und Dächern sind nicht zulässig.
 - Einfriedungen (im Sinne der LBO § 89 (1) 31)**
Einfriedungen von Grundstücken im verkehrsberuhigten Bereich sind nicht zulässig. Betroffen sind hiervon insbesondere die mit Geh- und Fahrrecht belegten Flächen.
- Nachrichtliche Übernahme und Hinweise**
 - Kulturdenkmale**
 - Gemäß § 12 DSchG eingetragene Baudenkmale:
Gebäude Wintergasse 3
Stadtmauer
 - Gemäß § 2 DSchG eingetragene Baudenkmale:
Gebäude Schloßstraße 60
Gebäude Schloßstraße 56
Gebäude Schloßstraße 54
Gebäude Schloßstraße 52
Gebäude Schloßstraße 46
Gebäude Schloßstraße 42
Gebäude Schloßstraße 36
Gebäude Schloßstraße 34
Gebäude Schloßstraße 32
Gebäude Schulgasse 1
Gebäude Goldgasse 1
Gebäude Brunnenstraße 3

Verfahren

Aufstellungsbeschuß des Gemeinderates am 16.12.1981
Aufstellungsbeschuß bekanntgemacht am 22.12.1981
Auslegungsbeschuß des Gemeinderates vom 10.02.1982
Auslegung bekanntgemacht am 19.02.1982
Der Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt vom 01.03.1982
Satzungsbeschuß 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

Müller
- Fischer -
Bürgermeister

STADT GUNDELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN ENTWURF "SANIERUNGSGEBIET II"

STAND DER PLANUNTERLAGE: 112.1981

Es wird bestätigt, daß die dargestellten Grundstücksgrenzen mit dem Rechtszustand des Grundbuches übereinstimmen.

Stgt., den **29.01.82**
Vermessungssachverständiger

Neun
Neun
Regierungsvermessungsdirektor a.D.

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

Beglaubigt:
Gundelsheim, den 30.08.1982
Müller
- Fischer -
Bürgermeister

Siegel des Staatsvermessungsamts Heilbronn

M 1:500

0 5 10 15 20 30 40 M

GEANDERT: 36.10.1982
GEANDERT: 29.11.1982

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

GEFERTIGT:
STUTTGART 1.10.1981
/Do *Fischer*