

# STADT GUNDELSHEIM

## Maßstab 1:500



# BEBAUUNGSPLAN

## „STEGGRABEN / SCHÜTZEN- GARTEN“

**Verfahrensvermerk:**

- Aufstellung als Entwurf gem. § 1 Abs. 1 BauNVO am 27. Juli 1988
- Bekanntmachung und Einlegung der Einsprüche am 27. Juli 1988
- Baugenehmigung gem. § 3 Abs. 1 BauNVO am 27. Juli 1988
- Eintragung der Baugenehmigung in das Baugenehmigungsverzeichnis am 27. Juli 1988
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauNVO am 27. Juli 1988
- Bekanntmachung über die Einlegung der Einsprüche am 27. Juli 1988
- Inkrafttreten des Bebauungsplans nach § 12 BauNVO am 27. Juli 1988

**Technische Festsetzungen:**

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planinhalts wird folgendes festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauNVO und BauWO)**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauNVO, §§ 1-15 BauWO)  
Allgemeines Wohngebiet (W3) gem. § 4 BauWO
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 2 BauNVO, §§ 16-21a BauWO)  
GRZ und GFZ entsprechende Eintragung in der Planzeichnung
  - Zahl der Vollgeschosse (§ 10 BauWO i. V. m. § 2 (5) LBO)  
Entsprechend dem Planinhaltsangaben
  - Bauweise (§ 9 (1) 2 BauNVO und § 22 BauWO)  
Entsprechend dem Planinhaltsangaben
- Gärten und Stellplätze**  
Gärten und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Gärten ausnahmsweise auch außerhalb der festgesetzten Flächen zulassen, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet und die Anordnung städtebaulich vertretbar ist.
- Nebenanlagen** (§ 14 BauWO)  
Gebäude im Sinne von § 14 sind zulässig.
- Stellung der baulichen Anlagen / Eristerichtung** (§ 9 (1) 2 BauNVO, § 23 (1) LBO)  
Für die Ausrichtung der Gebäudelanlagen und der Hauptfahrrichtung sind die Schraffenzzeichnungen in Legende verbindlich.
- Verkehrsfächen** (§ 9 (1) 1 BauNVO)  
Die in Legende gesehrte Gliederung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie. Die in Legende gesehrte Gliederung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.
- Pflanzung und Pflanzbildungsplan** (§ 9 (1) 2 BauNVO und § 22 BauWO)  
9.1. An den im Plan durch planungsrechtliche festgesetzten Standorten sind Laubbäume (Fichte und Douglasie) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Anzahl der Bäume ist verbindlich. Zusätzlich sind in unerschlossenen Abschnitten flächenbedeckende Sträucher zu pflanzen. Bäume und Sträucher müssen landschaftsgerecht heimisch sein. Die nachfolgende aufgeführten Bäume und Sträucher werden dieser Forderung gerecht:  
Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Vogelbeere (Eberesche) (Sorbus aucuparia), Traubeneiche (Prunus serotina), Kastanie (Castanea sativa), Ahorn (Aegilops repens), Linde (Tilia), Obstbaum arten (Äpfel, Kirsche, Pflaume, Apfel, etc.), Sträucher: Weib- und Hainbuche (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Haselnuß (Corylus avellana), Liguster (Ligustrum vulgare), Pfaffenhütchen (Lonicera xylosteum), Weiß- und Schwarzdorn (Crataegus...), Hartriegel (Cornus sanguinea), Eibisch (Alcea rosea), Schlehe (Prunus spinosa), Haselnuß (Corylus avellana), Liguster (Ligustrum vulgare), Pfaffenhütchen (Lonicera xylosteum), Fruchtschäuber (Lonicera xylosteum).
- Zur Verbesserung der Ortsausprägung und unter Beachtung des angrenzenden Grünraums entlang des Wasserlaufs ist je 100 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens einem einheimischen Baum zu pflanzen.**
- Die im Plan festgesetzten Flächen (Grünflächen) zur Festlegung und Abschirmung (Mehrwahl) sind (einschließlich der heimischen Großsträucher und hochwüchsigen Bäume) zu pflanzen, zu pflegen und ständig zu erhalten.**
- Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehenden Bäume außerhalb der Baugenehmigung sind grundsätzlich zu erhalten. Eine Entfernung der Bäume ist nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zulässig. Bei Abgang sind diese Bäume durch standortgerechte Bäume zu ersetzen.**

- Parkplätze**  
Die gesetzlich eingesetzten Parkplätze sind nicht verbindlich.
- Höhepunkte der baulichen Anlagen** (§ 9 (2) BauNVO)  
Die im Plan angegebenen Höhenpunkte sind nicht verbindlich, sie sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzusetzen (§ 11 LBO).
- Bauordnungrechtliche Festsetzungen**
- Außere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 73 (1) 1 und 7 LBO)
  - Bauweise**  
Die Häuser sind als Sachhäuser anzuführen. Als Ausnahme zugelassen sind auch verputzte Sachhäuser (z. B. einseitiges Sackdach). Apsiden und Nebenanlagen sind ebenso einseitig geneigtes Dach zu versehen.
  - Dachanlage**  
Die Dachanlage ist entsprechend dem Planinhalts auszuführen.
- Dachstuhl**
  - Dachstuhl**  
1.1.1. Dachaufbau sind bis zu einer Höhe der Breiten der Dachbalken von max. 1/3 einer Traufhöhe zulässig. Dabei ist mindestens ein Abstand von 1,25 m von den Giebelseiten der Gebäude einzuhalten. Die Breite der Dachbalken darf höchstens 1,20 m betragen. Decken des Giebels ist ein Abstand von mindestens 1,20 m einzuhalten.
  - Dachstuhl**  
1.1.2. Der Schnitt der Dachbalken, bzw. der Dachstuhl der Dachbalken mit der Dachfläche des Hauptgebäudes darf mindestens 1,25 m unterhalb der Dachfläche des Hauptgebäudes liegen. Die senkrechte Aussichtsfläche der Giebel darf eine max. Höhe von 1,20 m haben.
- Dachflächenfenster**  
Liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Breite von 1,00 m zugelassen. Über 1,10 m Fläche sind sie nur an der öffentlichen Fläche abgewandt Dachfläche zulässig.
- Dachbeschichtung**  
wachsthemische sind nicht zugelassen.
- Dachbeschichtung**  
1.6.1. Als Dachbeschichtung sind nur Ziegel und Dachziegel in naturtönen farbbunden zugelassen.  
1.6.2. Bei Dachbalken entsprechend dem Hauptgebäude.
- Außenwände**
- Fassadenmalerische**  
Bei Fassadenmalerischen dürfen grelle und glänzende Fassadenfarben sowie andere dunkle Töne nicht verwendet werden.
- Fassadenverkleidung**  
Eine Verkleidung der Fassaden mit großformatigen Abstrichsteinen oder kleinformigen Abstrichsteinen, sowie eine Verkleidung aus Kunst- oder Naturstein ist nicht zugelassen. Ebenso sind plastische Verkleidungen, wie z. B. Kunststein, Kunstmauerwerk oder verputztes Mauerwerk nicht zulässig.

Kreis HEILBRONN  
Stadt GUNDELSHEIM  
Gemarkung GUNDELSHEIM

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und den Bebauungsplan-Vorentwurf der Archgruppe AKP-Bubeck-Denninger-Mertes, Am Kröherwald 195, 7000 Stuttgart zum Bebauungsplan ausgefertigt.

Heilbronn, den 20.09.1989

Dipl.-Ing. (FH) Helmut KOPF  
7100 HEILBRONN, Schulgasse 11  
Telefon 07141 22444

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1968 (BGBl. I S. 2273), f. d. d. Überänderung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (Gm. Bl. S. 577) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (Gm. Bl. S. 770), f. d. g. l. i. e. Bauanordnungsverordnung (BauAV) in der Fassung vom 15.09.1977 (Gm. Bl. S. 1763), geändert durch Anordnungsverordnung vom 19.12.1986 (Gm. Bl. S. 866).

Staatliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden örtlichen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen sowie frühere bauplanungsrechtliche Vorschriften der Stadt Gundelsheim sind aufgehoben und durch die neuen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen ersetzt.

Die am 27.7.88 erlassene Baugenehmigung und nicht beanstandete Einsprüche sind aufgehoben.

### ZEICHENERKLÄRUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauWO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 10 (1) u. 10 BauWO
II-D	2-Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss als Höchstgrenze	§ 10 (1) u. 10 BauWO
II+D	Zahl der Vollgeschosse zuzüglich 2-Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss	§ 10 (1) u. 10 BauWO
GRZ	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 BauWO
GFZ	Geschäftsfächenzahl (GFZ)	§ 20 BauWO
o	offene Bauweise	§ 22 (2) BauWO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauWO
E+D	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauWO
H	nur Hauptgruppen zulässig	§ 22 (2) BauWO
SN, DN	Sack-/tote-/durchlässige Bauweise	§ 23 (1) LBO
EFH = 168,00	Wohnfläche der baulichen Anlagen (Erdgeschoss)	§ 11 (1) BauNVO
Baugrenze	Baugrenze	§ 23 (1) 2 LBO
Ag	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	§ 16 (5) BauWO
Ag	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauWO
o	öffentliche Grünanlage	
o	Spiel- und Freizeitanlagen	
V	Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche	
o	Umgrenzung von Grünanlagen und Schutzgebieten zur Umwandlung der Natur (Feuchtwiesen)	§ 9 (1) 2 BauNVO u. § 61 BauWO
o	Pflanzgebiet für das Anpflanzen von Bäumen (Sackbäume) und Sträuchern	§ 9 (1) 2 BauNVO
o	Pflanzgebiet für großformatige Einzelbäume	§ 9 (1) 2 BauNVO
o	Einzelbäume vorhanden	
o	Parkweg / Fußweg	§ 11 (1) 2 BauNVO
o	Transformatorstation	§ 9 (1) 2 BauNVO
o	Flächen für Pflanzung	§ 9 (1) 2 BauNVO
o	Stellung der baulichen Anlagen mit Eristerichtung	§ 9 (1) 2 BauNVO
o	Fläche für Garagen	§ 9 (1) 2 BauNVO
o	Lieferant für den Garagen	§ 9 (1) 2 BauNVO
o	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 2 BauNVO
o	Verkehrsflächen:	
o	Fahrspur	§ 23 (1) 2 BauNVO
o	öffentliche Parkfläche	
o	gemischte Nutzung	
o	Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 (1) 2 BauNVO
o	Schutzgebiet	
o	Zone III (weitere Schutzzone)	
o	Kasselerlauf bestehend	§ 9 (1) 2 BauNVO
o	Kasselerlauf geplant	§ 9 (1) 2 BauNVO
o	Freileitung (ohne Vorkabel)	§ 9 (1) 2 BauNVO
o	Höhenlinien	
o	Abgrenzung des Gips- und Anhydritgebietes "Gundelsheim II"	§ 5 (3) BauNVO
o	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen	
o	Füllschraffe der Nutzungskategorie	
o	GRZ	
o	Bauweise	
o	Dachform	