

Stadt GUNDELSHEIM

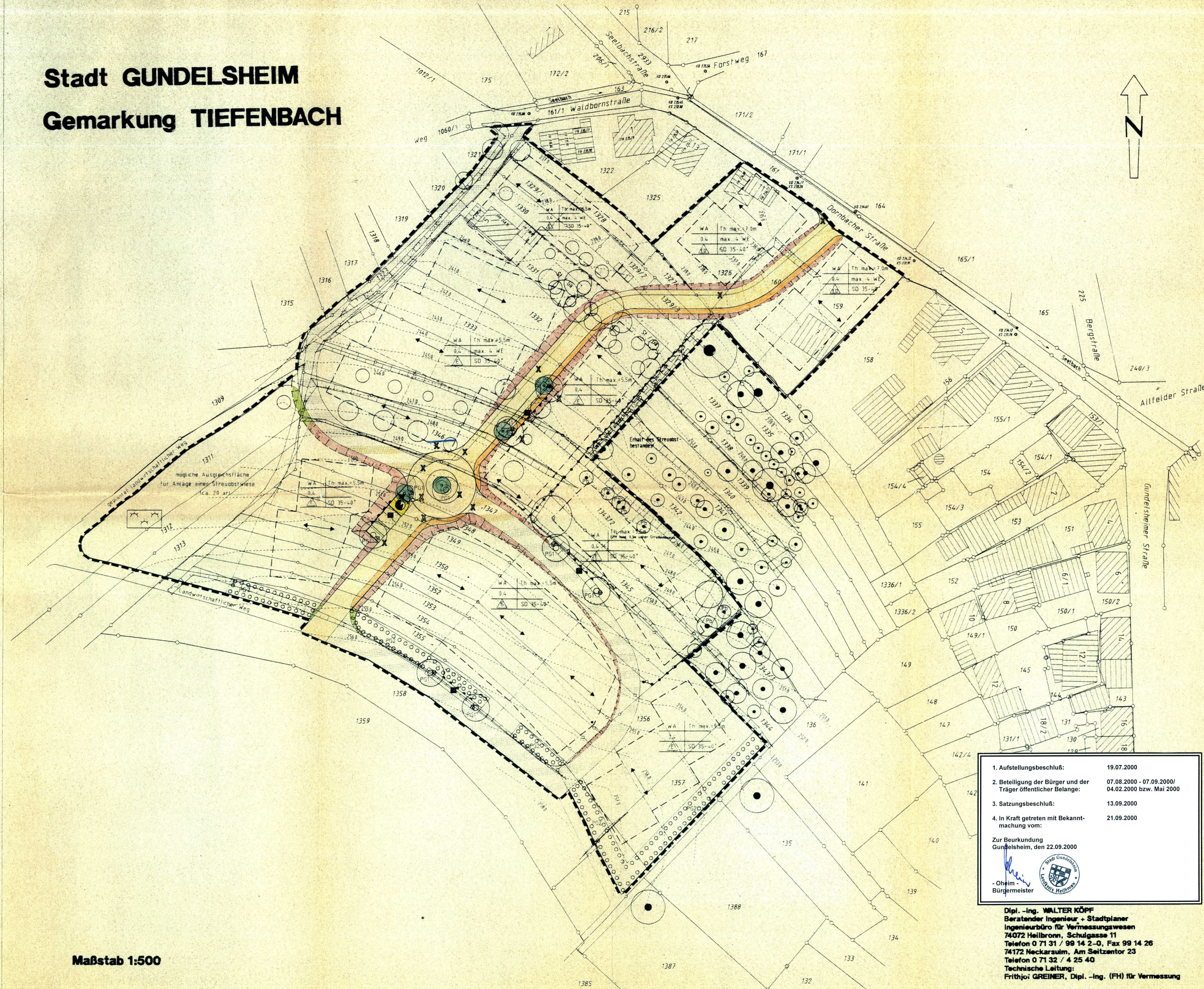
Gemarkung TIEFENBACH





PLANZEICHEN DER ÄNDERUNG

Hinweis: Planänderungen nach §13 BauGB sind farbig gekennzeichnet!

- Wegfallende Festsetzungen
- Geplante Böschung
- Geplante Abgrabung



1. Aufstellungsbeschluss:	19.07.2000
2. Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange:	07.08.2000 - 07.09.2000/ 04.02.2000 bzw. Mai 2000
3. Satzungsbeschluss:	13.09.2000
4. In Kraft getreten mit Bekanntmachung vom:	21.09.2000
Zur Beurkundung Gundelsheim, den 22.09.2000	
  - Oheim - Bürgermeister	

Dipl.-Ing. WALTER KÖPF
 Beratender Ingenieur - Stadtplaner
 Ingenieurbüro für Vermessungswesen
 74072 Heilbronn, Schulgasse 11
 Telefon 0 71 31 / 99 14 2-0, Fax 99 14 26
 74172 Neckarsulm, Am Seitzentor 23
 Telefon 0 71 32 / 4 25 40
 Technische Leitung:
 Frithjof GREINER, Dipl.-Ing. (FH) für Vermessung

 **INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG**
 DIPL.-ING. MANFRED BÜHLING - DIPL.-ING. (FH) GERHARD LEIBLAIN - DIPL.-ING. (FH) DIRK LYSIAK
 74804 MOSBACH POSTFACH 1425 - 74821 MOSBACH SCHILLERSTR. 29

STADT GUNDELSHEIM
 STADTTEIL TIEFENBACH

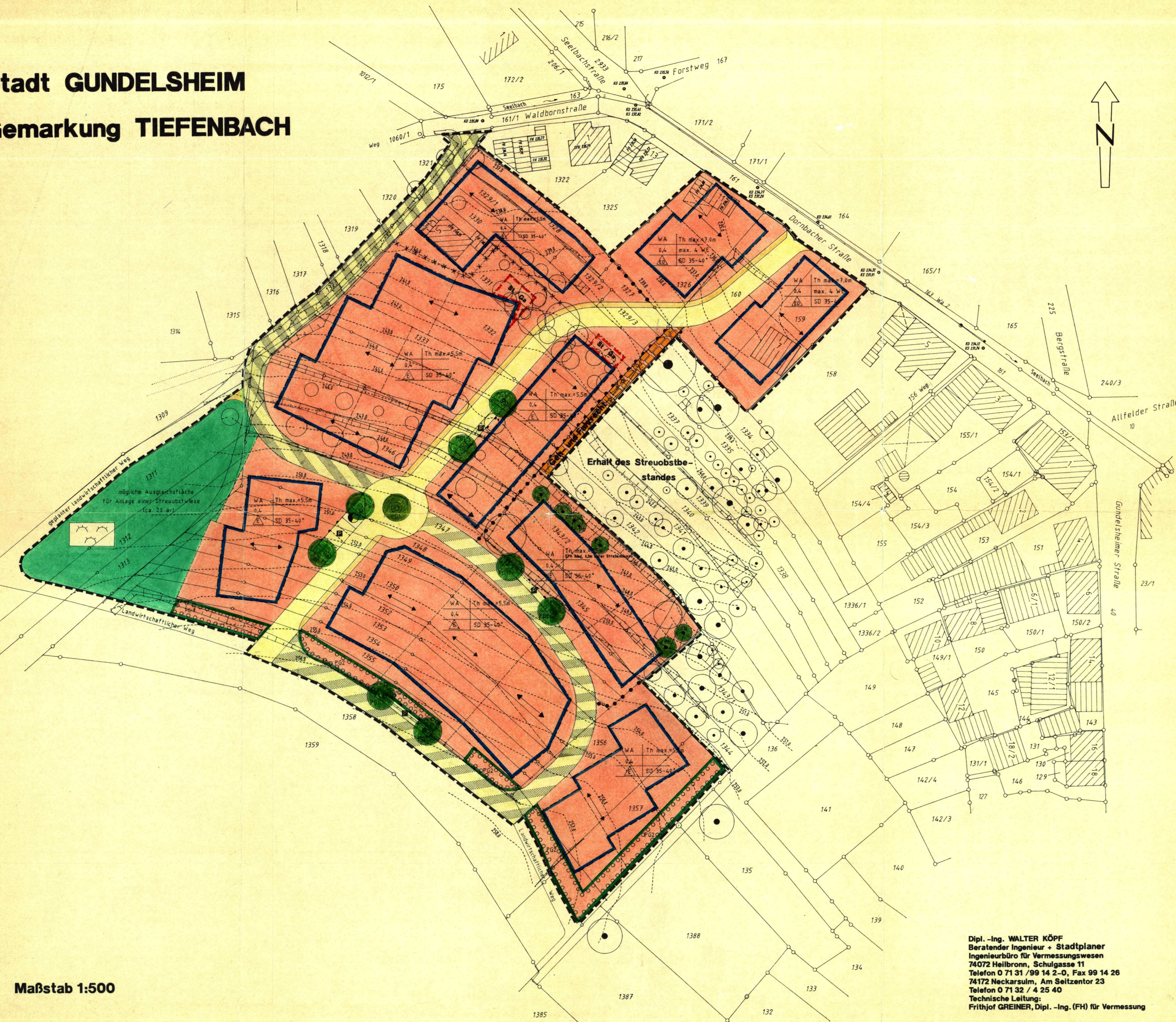
BEBAUUNGSPLAN SPERBELÄCKER

LAGEPLAN M. 1:500
 1. ÄNDERUNG NACH §13 BAUGB

DIE STADT:	DER PLANFERTIGER: INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG M. BÜHLING, G. LEIBLAIN, D. LYSIAK SCHILLERSTRASSE 29 74821 MOSBACH TEL. 06201-92900	ANLAGE: 2 FERTIGUNG: 3 DATUM: 24.05.2000
------------	--	--

Stadt GUNDELSHEIM
Gemarkung TIEFENBACH

Maßstab 1:500



Dipl.-Ing. WALTER KÖPF
 Berater Ingenieur + Stadtplaner
 Ingenieurbüro für Vermessungswesen
 74072 Heilbronn, Schulgasse 11
 Telefon 0 71 31 / 99 14 2-0, Fax 99 14 26
 74172 Neckarsulm, Am Seitentor 23
 Telefon 0 71 32 / 4 25 40
 Technische Leitung:
 Fritjof GREINER, Dipl.-Ing. (FH) für Vermessung

Zeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 BauNVO
	Th max. 7,0 m Traufhöhe maximal (siehe Textteil II. 1. 1.6)	§ 16 BauNVO
	max. 4 WE Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude	§ 9 (1) 6 BauGB
	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	§ 74 (1) 1 LBO
	Baugrenze	§ 29 (3) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Art und Maß)	§ 16 (5) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Fristrichtungen)	§ 16 (5) BauNVO
	Stellung baulicher Anlagen mit First- und Gebäudehauptrichtung	§ 9 (1) 2 BauGB
	St/Ga Fläche für Stellplätze und Garagen	§ 9 (1) 4 BauGB
	Fläche für Versorgungsanlagen (Transformatorstation)	§ 9 (1) 12 BauGB
	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche	
	Private Grünfläche	
	PG 2 Umpflanzung von Bäumen zum Anpflanzen von Blüten- und Sträuchern	§ 9 (1) 25a BauGB
	Pflanzgebot für das Anpflanzen von Einzelbäumen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Pflanzbindung	§ 9 (1) 25b BauGB
	vorhandener Baumbestand	
	vorhandener Baumbestand entfällt	
	Verkehrflächen	§ 9 (1) 11 BauGB § 9 (2) BauGB
	Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung: gemischte Verkehrsfläche	
	Gebweg / Landwirtschaftsweg Straßenverkehrsfläche öffentliche Parkfläche Verkehrsgrün	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 11 BauGB
	Geb- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger (Streuobstwiesen)	§ 9 (1) 21 BauGB
	Nachrichtliche Übernahme	§ 9 (6) BauGB
	Höhenschichtlinie	
	bestehende Grundstücksgrenzen	
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen	
	Abwasserkanal, Wasserversorgung, Lichtmast, Eintauf, Elektrotauch	
	Einzelhöhen	
	bestehendes Wohnhaus	

Füllschema der Nutzungsschablonen:

	Art der Nutzung	Traufhöhe
	Grundflächenzahl	Wohneinheiten pro Gebäude
	Bauweise	Dachform mit zulässiger Dachneigung

TEXTTEIL

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung: Entsprechend dem Einscrieb in der Planzeichnung Grundflächenzahl GRZ = 0,4 (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)
- Bauweise: Offene Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)
 Zulässig sind nur Einzelhäuser mit höchstens 15 m Gebäudelänge.
 ED offene Bauweise: Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 20m Gebäudelänge.
 Maximalzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude entsprechend dem Planteilrag: § 9 (1) 6 BauGB
- Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude: Entsprechend dem Planteilrag § 9 (1) 6 BauGB
- Stellung der baul. Anlagen: First- und Gebäudehauptrichtung entsprechend dem Planteilrag § 9 (1) 2 BauGB
- Nebenanlagen: Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Abführung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldeelektronische Anlagen. § 29 (3) BauNVO
- Garagen und Stellplätze: Garagen und Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) können Garagen und Stellplätze auch außerhalb der in Satz 1 genannten Flächen zugelassen werden, wenn die Verkehrsicherheit gewährleistet und die Anordnung städtebaulich vertretbar ist. § 9 (1) 4 BauGB
- Pflanzgebot: PG 1 Blüme in öffentlichen Straßenraum Entsprechend dem Planteilrag sind im Plangebiet entlang der Erschließungswege und im Bereich der Stellplatzabgrenzungen hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. PG 2 Bäume und Sträucher Zur Eingrünung des Baugebietes sind auf der mit dem Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche pro 10 Hektar Grundstücksbreite je ein hochstämmiger, standortgerechter, heimischer Laub- oder Obbaum und 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu unterhalten. Geeignete Sträucher und Bäume hierfür sind:
 - Acer platanoides Spitzahorn
 - Sorbus intermedia Mehlbeere
 - Corylus colurna Baumhasel
 Diverse Obbaumsorten:
 - Gelbmöhrle
 - Oberösterreichische Weinbirne
 - Schweizer Wasserbirne
 - Bretbacher Schälchen
 - Geddesbacher Moosbirne
 - Singener Grottenbirne
 - Malus sp. (Apfel), z. B.: Birnenfelder
 - Böhmischer Apfel
 - Bretbacher Hauptapfel
 - Jakob Fischer Kaiser Wilhelm
 - Mauzenapfel
 - Rheinischer Wassermelbour
 - Schweizer Glockenapfel
 - Brennerei
 - Prunus sp. (Zwetschge), z. B.: Renekloide
 - Häferplume
 - Löbplume
 - Wangenheimer Frühzwetschge
 § 9 (1) 25a BauGB

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)
 - Dachform: Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 40°.
 - Dachanschnitte: Dachanschnitte sind nicht zulässig.
 - Dachaufbauten: Dachaufbauten sind nur in der Form von Schräggedächten zulässig. Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen mindestens 1,5 m vom Ortsgang und 1,5 m vom First bzw. von der Traufe abgerückt werden.
 - Dachdeckung: Zur Dachdeckung sind nichtglänzende Ziegel oder ziegeltähnliche Materialien in rotbraunen Farbtönen zu verwenden.

III. Hinweis

- Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (§ 20 DSchG).
- Mit dem Baugesuch ist der Bauvorhaben ein Begrünungs- und Erschließungsplan einzureichen, der Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstücks enthält.
- Die Erdgeschichtsbodenhöhe (EFH) wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
- Die Höhenfestlegung der Straßenoberfläche orientiert sich am Ziel einer weitgehenden Vermeidung von flüssigen Erdausbrüchen. Darüber hinaus ist die Stadt Gundersheim daran interessiert, anfallenden Erdaushub zur Verfüllung und zur Rekultivierung in die stützgebundenen Bereiche des Steinbruchs Gundersheim einzubringen.
- Es ist bei Immission benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe zu rechnen, die aber die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen. Die erforderlichen Abstände sind ausreichend berücksichtigt.

Kreis: Heilbronn
 Stadt: Gundelsheim
 Gemarkung: Tiefenbach

Bebauungsplan

Sperbeläcker

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

Heilbronn, den 19.06.1996/12.12.1996

Dipl.-Ing. WALTER KÖPF
 Berater Ingenieur + Stadtplaner
 Ingenieurbüro für Vermessungswesen
 Schulgasse 11
 74072 Heilbronn
 Tel. 07131 99 14 2-0
 Fax 99 14 26
 Technische Leitung: Dipl.-Ing. (FH) Fritjof Greiner
 Am Seitentor 23 · 74172 Neckarsulm

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:
 Baugesetzbuch (BauGB) §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) in Verbindung mit dem Wohnungsbau - Erleichterungsgesetz (WohlbauRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926).
 Landesbauordnung (LBO) § 74 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Ges. Bl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (Ges. Bl. S. 577).
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
 Planzeichnungsverordnung (PlanZVO) in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

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

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbescheid gem. § 2 (1) BauGB	vom 27.03.1996
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB	vom 18.04.1996
3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	am 22.04.1996
4. Auslegungsbescheid	vom 19.05.1996
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom 01.08.1996
5.1. Bekanntmachung	vom 12.08.1996 bis 12.09.1996
5.2. Auslegungstermin	am 12.12.1996
6. Satzungsbescheid gem. § 10 BauGB	am 28.01.1997
7. Anzeigzeit gem. § 11 BauGB dem	am 27.02.1997
8. Anzeigzeit bekannt gemacht und in Kraft gesetzt gem. § 12 BauGB	

Die am 12.12.1996 gefasste Satzung wird nicht beanstandet (§ 11 BauGB).
 Heilbronn, den 18. Feb. 1997
 Landratamt
 Schneider

Zur Beurkundung
 Gundelsheim, den 27.02.1997