

Katastergrundlage mit Höhen:
 "Gemeinde Gundelsheim, Gemarkung Höchstberg, BG Ob dem Dorf V, Bestandsplan mit Höhen" Stand
 10.10.2024 vom Vermessungsamt Geo-Informationszentrum Schwing & Dr. Neureither, Bad Friedrichshall

ZEICHENERKLÄRUNG

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 (§ 9 Abs. 1, 2, 3 u. 7 BauGB und §§ BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- max. 2 WE
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)
- 0,4 GRZ – maximale Grundflächenzahl
 - GH_{max} GH_{max} – maximale Gebäudehöhe, siehe Textteil
 - WH_{max} WH_{max} – maximale Wandhöhe, siehe Textteil
 - II maximale Zahl der Vollgeschosse
- EFH = 258,5
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
 - ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser
 - Baugrenze
 - Stellung der baulichen Anlagen (Ausrichtung der Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtung)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Strassenverkehrsfläche, Gehwegfläche und Flächen für das Parken von Fahrzeugen "P" (Aufteilung nur als Richtlinie)
 - Fläche für Aufschüttung und Abgrabung, soweit zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 26)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: – Fuß- und Radweg –
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: – Landwirtschaftlicher Weg, Anbindung Hohlweg –
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Zweckbestimmung Elektrizität - geplante Trafostation
- Flächen für die Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Flächen für die Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser -
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
 - OG1 - Randeingrünung
 - OG2 - Retentionsflächen
 - Lw2 Wirtschaftsweg/Grassweg
 - PG Private Grünfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Maßnahmenfläche, siehe Textteil
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche, siehe Textteil
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe Textteil
 - Anpflanzen von Einzelbäumen, siehe Textteil
- Füllschema der Nutzungsschablone:**
- | | | | |
|---|---|--|------------------------------------|
| 1 | 2 | 1 Art der baulichen Nutzung | 2 Zahl der Vollgeschosse |
| 3 | 4 | 3 Grundflächenzahl (GRZ) | 4 Bauweise |
| 5 | 6 | 5 Dachform und Dachneigung | 6 max. Wandhöhe WH _{max} |
| 7 | | 7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) je Wohngebäude | max. Gebäudehöhe GH _{max} |

PLANEXTERNE AUSGLEICHSLÄCHEN

- Übersichtslageplan o.M. (Digitale Topografische Karte, RIPS LUBW, 03/2025)
- Sonstige Planzeichen**
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
 - St oberirdische offene Stellplätze, Überdachte Stellplätze (Carports)
 - GA oberirdische Garagen
 - Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtfelder), (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, hier: Beschränkung der Zahl der Wohnungen, Maß der baulichen Nutzung und Abgrenzung Örtlicher Bauvorschriften, hier: Dachform und Dachneigung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, hier: Höhenlage baulicher Anlagen (EFH) und Stellung der baulichen Anlagen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften**
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 bis 7 LBO)
- SD Satteldach
 - FD Flachdach
 - z.B. 0° - 5° zulässige Dachneigung in Grad von ... bis ...
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 74 Abs. 6 LBO)
- Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung Schutzgebiet Nr. 167211250676 Biotop nach § 30 BNatSchG
 - Umgrenzung - Biotop -, innerhalb des Geltungsbereichs
 - Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG (Sühnekreuz)
- Hinweise**
- Gebäudebestand mit Hausnummer
 - Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
 - geplante Straßenhöhe, gemäß Erschließungsplanung
 - voraussichtliche Grundstücksgrenzen
 - Vermaßung in m ü. NN

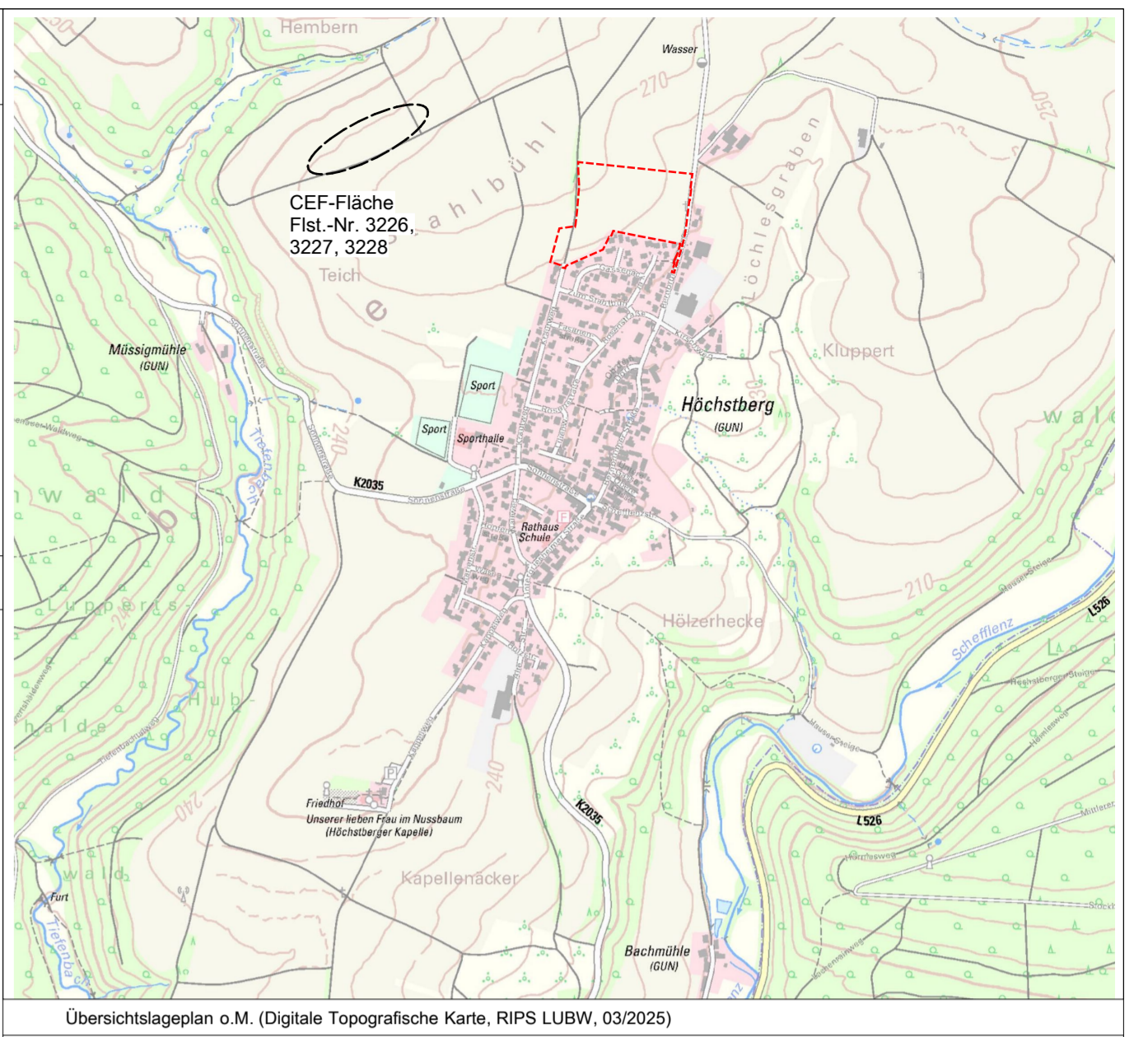
RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)



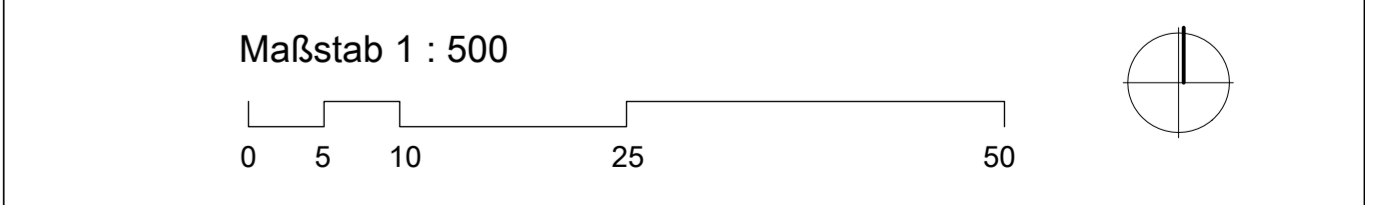
VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	Beschluss am	22.09.2021
	öffentliche Bekanntmachung am	28.09.2021
Beschluss über den Planvorentwurf	am	22.09.2021
Beschluss zur frühz. Beteiligung	am	22.09.2021
	öffentliche Bekanntmachung am	28.09.2021
	durchgeführt vom	11.10.2021 bis 12.11.2021
Frühz. Beteiligung Träger öffentlicher Belange	Benachrichtigt über öff. Ausl. am	08.10.2021
Beschluss über den Planentwurf	am	13.11.2024
Veröffentlichung	Beschluss am	13.11.2024
	öffentliche Bekanntmachung am	05.12.2024
	durchgeführt vom	09.12.2024 bis 24.01.2025
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	Benachrichtigt über öff. Ausl. am	05.12.2024
Beschluss über Anregungen	am	22.10.2025
Satzungsbeschluss	Bebauungsplan	am 22.10.2025
	Örtliche Bauvorschriften	am 22.10.2025

Ausfertigungsvermerk	Rechtskraftvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.10.2025, mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.	Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom ... tritt dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom ...10.2025. in Kraft.
Gundelsheim, den	Gundelsheim, den
Bürgermeisterin Heike Schokatz	Bürgermeisterin Heike Schokatz

Stadt Gundelsheim - Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Ob dem Dorf V"
Planzeichnung 01.10.2025



Planfertiger: **Studio Stadtlandschaften**
 Stadtplanung Architektur GmbH
 (ehemals Wick+Partner)

Silberburgstraße 159A
 70178 Stuttgart
 T 0711 255 09 55 0
 info@studiostadtlandschaften.de