



Stadt Gundelsheim

**TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN und den ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

„Ob dem Dorf V“

als Bebauungsplan gemäß § 2 - 10 BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 74 LBO

– 01.10.2025 –

Bearbeitung:

Studio Stadtlandschaften (ehemals Wick+Partner)
Stadtplanung Architektur GmbH
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
www.studiostadtlandschaften.de • info@studiostadtlandschaften.de

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)
- Planzeichenverordnung (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. März 2010 (GBl. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans bisher bestehende planungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

Gutachten

- Artenschutz: Faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, Bebauungsplan „Ob dem Dorf Höchstberg Nordrand“, Stadt Gundelsheim, planbar Gütthler GmbH, Stand 06.11.2020/30.09.2022
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Ob dem Dorf Höchstberg V“ in Gundelsheim, Heinze+Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart, Stand 09.10.2023 – öffentliche Fassung
- Geruchs-Immissionsprognose für den Bebauungsplan „Ob dem Dorf V“ in Gundelsheim Höchstberg, iMA Richter & Röckle, Niederlassung Stuttgart, Stand November 2024 – öffentliche Fassung
- Ingenieurgeologisches Flächengutachten für die Erschließung des NBG „Ob dem Dorf V“, TÖNIGES GmbH Beratende Geologen und Ingenieure, Sinsheim, Stand 25.10.2023

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 2

- Nr. 2 Schank- und Speisewirtschaften.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen.

1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude ist maximal die laut Planeintrag festgesetzte Anzahl an Wohnungen (WE) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen durch folgende Festsetzungen festgesetzt:

2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte, zulässige GRZ kann durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO), durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 (§ 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO), ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO), falls eine der folgenden Voraussetzungen gegeben ist:

- a) Bauweise als Doppelhaus
- b) Bauweise als Hausgruppe
- c) Realisierung eines Wohngebäudes mit mindestens 5 Wohnungen

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 Abs. 1 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

2.3 EFH Erdgeschossfußbodenhöhe – Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB, § 18 BauNVO)

- laut Planeintrag in m ü. NN –

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,3 m über und max. 0,5 m unter der in der Planzeichnung eingetragenen Höhe liegen. Die EFH ermittelt sich für Grundstücke, die sich über mehrere festgesetzte Höhen erstrecken, nach dem arithmetischen Mittel.

Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.
Der untere Bezugspunkt für das Maß der Höhe der baulichen Anlage nach Ziffer 2.4 ist die tatsächliche, unter Berücksichtigung der zulässigen Abweichungen nach Satz 1 aus-geführten Erdgeschossfußbodenhöhe EFH.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2, § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximale Gebäudehöhe (max.GH), bei Gebäuden mit geneigtem Dach zudem durch die maximale Wandhöhe (max. WH) festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) ist das lotrechte Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes – beim Satteldach der First, beim Flachdachgebäude der obere Abschluss der Wand (Attika) und dem unteren Bezugspunkt nach Ziffer 2.3.

Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) beträgt 10,5 m.

Die Wandhöhe (WH) ist das lotrechte Maß vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und dem unteren Bezugspunkt nach Ziffer 2.5.

Die maximale Wandhöhe (WH_{max}) beträgt 7,0 m.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten und Kamine können ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- laut Planeintrag -

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- laut Planeintrag -

Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudeausrichtungen bzw. Firstrichtungen (siehe Richtungspfeile) sind zwingend einzuhalten.

Sind zwei Richtungspfeile festgesetzt, sind beide Ausrichtungen zulässig.

Ausnahmsweise können Abweichungen der Ausrichtung bis max. 5° zugelassen werden.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

- laut Planeintrag -

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Offene Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

6.1 Offene Stellplätze und überdachte Stellplätze

Offene Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig.

Zudem sind sie zulässig

- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den Gebäudevorzonen zulässig; die

Gebäudevorzone ist der Bereich zwischen der Gebäudevorderkante bzw. zwischen der zur Verkehrsfläche parallelen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche; mit Carports ist ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,0 m einzuhalten.

- innerhalb der in der Planzeichnung mit ST festgesetzten Flächen.

6.2 Garagen und Tiefgaragen

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, wenn ein Mindestabstand von 5 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

Zudem sind sie zulässig

- innerhalb der in der Planzeichnung mit GA festgesetzten Flächen.

Tiefgaragen, inklusive der überdachten bzw. eingehausten Rampenanlagen, Stützmauern, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Der nicht überbaute Teil der Tiefgarage ist mit mindestens 0,6 m Erdüberdeckung herzustellen.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 BauGB, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit sie kein Gebäude sind, sind allgemein zulässig.

Nebenanlagen als Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind je Grundstück eine Nebenanlage als Gebäude bis maximal 18 m³ umbauter Raum zulässig. Mit solchen Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu angrenzenden Verkehrsflächen einzuhalten.

8. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- laut Planeintrag als Sichtfelder -

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die erforderlichen Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs freigehalten werden.

Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9.1 Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- laut Planeintrag -

9.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- laut Planeintrag -

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

- a) F+R – Fuß- und Radweg –
- b) LW1 – Landwirtschaftlicher Weg, Anbindung Hohlweg –

sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

9.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- laut Planeintrag -

10. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- laut Planeintrag –

Auf den Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität sind Trafostationen zulässig.

11. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Abwasserbeseitigung sind Retentionsflächen (Regenrückhaltebecken) für die Abwasserbeseitigung von unbelasteten Regen- und Oberflächenwasser festgesetzt.

12. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die durch Planeintrag festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind von Gebäuden und Versiegelungen dauerhaft freizuhalten. Anlagen zur Versickerung/Verdunstung von Niederschlagswasser (Retention) sowie Landwirtschafts- und Pflegewege sind zulässig.

12.1 Öffentliche Grünfläche ÖG1 – Zweckbestimmung Randeingrünung

Die öffentliche Grünfläche ÖG1 – Randeingrünung ist entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt (siehe auch 15.2).

12.2 Öffentliche Grünfläche ÖG2 - Zweckbestimmung Retention

Die öffentliche Grünfläche ÖG2 – Retention ist entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

12.3 Wirtschafts- und Grasweg Lw2

Der Wirtschafts- und Grasweg Lw2 – dient ausschließlich zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

12.4 Private Grünfläche PG

Die private Grünfläche PG ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

13. Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die durch Planeintrag mit „LR“ festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Gundelsheim zu belasten. Die Flächen sind als funktionsfähige Mulden zur Oberflächenwasserableitung anzulegen und von Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit (Unterhaltungsmaßnahmen) muss gegeben sein. Das Leitungsrecht zugunsten der Stadt Gundelsheim besteht in dem Recht auf einlegen, Unterhalten und Erneuern für einen geplanten Regenwasserkanal und Schachtbauwerke.

14. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

14.1 Dachbegrünung

Flachdachflächen und Dachflächen gering geneigter Dächer von 0° bis 5° über obersten Geschossen von Hauptgebäuden und Dachflächen von Nebengebäuden sowie Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) mit jeweils mehr als 12 m² sind flächendeckend mit standortgerechtem Saatgut zu begrünen.

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

14.2 Verwendung von beschichteten Metalloberflächen

Die Verwendung von Metallen ist nur für untergeordnete und technisch notwendige Bauteile zulässig. Diese sind, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, nur in solche Materialqualitäten zu verwenden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

14.3 Ableitung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Das Regenwasser der Dachflächen und das Oberflächenwasser (Straßen- und Hofflächen) sind in den Regenwasserkanal einzuleiten und dem Regenwasserrückhaltebecken (RRB) zuzuführen.

Von der Pflicht der Einleitung in den Regenwasserkanal kann ausnahmsweise abgesehen werden.

14.4 Maßnahmenfläche MF1 – Bestandsbiotop mit Pufferstreifen

- laut Planeintrag -

Die nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG BW gesetzlich geschützte Biotopfläche „Hohlweg im Stahlbühl“ (Biotop-Nr. 167211250676) ist dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche M1 ist außerhalb der Biotopfläche als Pufferstreifen zum Wohngebiet eine extensiv gepflegte Magerwiese zu entwickeln. Es ist autochthones Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süd-deutsches Berg- und Hügelland“ sowie dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

Mahd 2x/Jahr, Abräumen des Mahdguts, keine Düngung.

14.5 Maßnahmenfläche MF2 – Regenwasserrückhaltebecken

- laut Planeintrag -

Innerhalb der Flächen MF2 sind Anlagen für eine oberflächige Versickerung, Rückhaltung und Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen anzulegen und naturnah zu gestalten und zu entwickeln. In den Randbereichen sind Hochstaudenfluren und Gehölzgruppen zu entwickeln. Das Anpflanzen von Bäumen ist zulässig und gewünscht.

Es ist autochthones Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ sowie dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

Für Anpflanzungen gelten zum Zeitpunkt der Pflanzung folgende Mindestqualitäten:

Strauchpflanzungen Mindestgröße von: 100-150 cm

Baumpflanzungen Mindestgröße von: Hochstamm, StU > 16 cm in 1 m Höhe

14.6 CEF Maßnahme – Ersatzhabitat Feldlerche

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist für die Feldlerche (*Alauda arvensis*) eine CEF-Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität durchzuführen. Hierzu ist außerhalb des Geltungsbereichs die Anlage einer Buntbrache in einem Umfang von insgesamt 0,5 ha in offenen Flurlagen erforderlich. Alternativ kann auch Extensivgrünland oder Rotkleeansaat angelegt werden. Die Anlage von Buntbrachen ist mit einer Mindestbreite von ca. 10 m (inkl. 2-3 m Schwarzbrache) und einer Länge von min. 100 m in Form eines Blühstreifens zu entwickeln. Die Umsetzung der Buntbrache kann auch mit 2-3 etwa gleichgroßen Blühstreifen erfolgen.

Die Maßnahme dient der Verbesserung des Nahrungsangebots und der Aufwertung der Brutreviere. Dabei muss ein Mindestabstand von 150 m zu bestehender und geplanter Bebauung sowie zu Windrädern und mindestens 50 m von Feldgehölzen und anderen einzelstehenden vertikalen Strukturen eingehalten werden. Die Fläche sollte maximal an der Stirnseite an Wege angrenzen und Störstellen mit lichter und niedriger Vegetation enthalten. Die Maßnahmenfläche ist nicht weiter als zwei Kilometer von den betroffenen Revieren anzulegen. Die Ausführungsplanung ist durch einen entsprechend qualifizierten Fachplaner durchzuführen.

15. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15.1 Pfg1 – Randeingrünung auf Baugebietsfläche

- laut Planeintrag -

Innerhalb der Fläche Pfg1 sind freiwachsende Heckenpflanzungen mit Arten der Artenverwendungsliste (Ziff. E) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind mindestens zweireihig auszuführen. Zum angrenzenden landwirtschaftlichen Weg sind die Abstände gemäß NRG zu berücksichtigen.

Für Anpflanzungen gelten zum Zeitpunkt der Pflanzung folgende Mindestqualitäten:

Strauchpflanzungen Mindestgröße von: 100-150 cm

15.2 Pfg2 – Randeingrünung

- laut Planeintrag -

Innerhalb der Fläche Pfg2 ist eine extensiv genutzte Wiese mit Bäumen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Fläche sind mindestens fünf hochstämmige Laub- und/oder Obstbäumen anzupflanzen. Weitere Pflanzungen in Form von Gehölzgruppen oder Hecken sind zulässig. Es wird auf die Arten der Artenverwendungsliste (Ziff. E) verwiesen.

Für die Ansaat von Wiesenflächen ist autochthones Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ sowie dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden. Mahd 2x/Jahr, Abräumen des Mahdguts, keine Düngung.

Für Anpflanzungen gelten zum Zeitpunkt der Pflanzung folgende Mindestqualitäten:

Strauchpflanzungen Mindestgröße von: 100-150 cm

Baumpflanzungen Mindestgröße von: Hochstamm, StU > 16 cm in 1 m Höhe

15.3 EPFG1 – Straßenbäume

- laut Planeintrag -

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Laubbäume gemäß der Artenverwendungsliste (Ziff. E) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind mit einer Baumscheibe von mindestens 5 qm auszustatten und vor Überfahren zu schützen. Es ist ein ausreichend durchwurzelbarer Raum sicherzustellen. Die Pflanzstandorte können von der Plandarstellung um bis zu 5 m abweichen.

Für Anpflanzungen gelten zum Zeitpunkt der Pflanzung folgende Mindestqualitäten:

Baumpflanzungen Mindestgröße von: Hochstamm, StU > 16 cm in 1 m Höhe

15.4 EPFG2 – Bäume auf Baugrundstücken

Je Grundstück ist mindestens ein Laub-/Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenverwendungsliste unter Ziff. E ist zu beachten.

Für Anpflanzungen gelten zum Zeitpunkt der Pflanzung folgende Mindestqualitäten:

Baumpflanzungen Mindestgröße von: Hochstamm, StU > 16 cm in 1 m Höhe

16. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen zum Straßenkörper können zur Herstellung der Höhenlage des Grundstücks angepasst werden; die Standfestigkeit des Straßenkörpers ist dauerhaft zu gewährleisten.

17. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers, der Versorgungseinrichtung und der Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr 26 i.V.m. § 126 BauGB)

Angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Befahrungen, Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) bis maximal 3,0 m Tiefe entschädigungslos zu dulden.

Lichtmasten und Verkehrszeichen sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken entschädigungslos zu dulden. Das Lichtraumprofil von 0,5 m ab Fahrbahnrand (entspricht Bordsteinvorderkante) ist bis auf eine Höhe von 4,5 m dauerhaft von baulichen Hindernissen freizuhalten.

18. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und § 135a-c BauGB)

Den verbleibenden Eingriffen werden Maßnahmen im Umfang von 151.457 Ökopunkten aus dem Ökokonto der Stadt Gundelsheim zugeordnet.

Aufgestellt:

Stadt Gundelsheim,

.....

Ausgefertigt:

Stadt Gundelsheim,

.....

Heike Schokatzen

Bürgermeisterin

B Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind nur die in der Planzeichnung durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

SD - Zulässig ist das Satteldach mit einer Dachneigung laut Nutzungsschablone

FD - Zulässig ist das Flachdach mit einer Dachneigung laut Nutzungsschablone

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen.

Garagen und Carports sind als begrüntes Flachdach auszuführen.

1.2 Dacheindeckung (Hauptgebäude)

Zur Dacheindeckung geneigter Dächer sind nichtglänzende Dachziegel oder Dachsteine in gedeckten rotbraunen bis ziegelroten Farbtönen sowie anthrazit zu verwenden.

Für Dachaufbauten sind auch nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig. Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind zulässig bis zu einer Breite von 1/3 der Trauflänge. Hierbei ist mind. ein Abstand von 1,75 m von den Giebelseiten der Gebäude einzuhalten. Die Breite der Dachgaube darf 1,5 m nicht überschreiten. Zwischen den Gauben ist ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten. Der Schnitt der Dachhaut, bzw. des Dachfirstes der Dachaufbauten muss mind. 1,75 m unterhalb des Dachfirstes des Hauptgebäudes liegen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Anlagen zur Nutzung von solarer Energie sind auf Dachflächen unter Einhaltung folgender Voraussetzungen allgemein zulässig:

- a) Anlagen zur Nutzung von solarer Energie sind bei geneigten Dächern nur parallel zur Dachneigung montiert zulässig
- b) Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solaranlagen in Verbindung mit der dort zwingenden Dachbegrünung allgemein zulässig
- c) Die Montage erfolgt ins Dach integriert oder auf der Dachdeckung. Ein Überschreiten des Dachfirstes ist nicht zulässig.

1.4 Fassadengestaltung

Als Materialien für Gebäudeaußenflächen sind Holz, Putz, Naturstein, Sichtbeton oder Glas zulässig. Holzverschalungen sowie Fassadenplatten aus Holzwerkstoffen oder Faserzement sind ebenfalls zulässig.

Außer Glas sind hochglänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Gebäudeteile zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, als Grünflächen mit landschafts- und standortgerechten Pflanzenarten oder als Nutzgärten anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit sind lose Material- und Steinschüttungen (Steingärten) zur Gestaltung der unbebauten Flächen unzulässig.

2.1 Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen

Die Flächen für Wege, die der inneren Erschließung der baulichen Anlagen dienen, sowie Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien (z.B. wassergebundene Wegedecke, Rasenpflaster, usw.) herzustellen oder das anfallende Oberflächenwasser in angrenzende, unversiegelte Bereiche abzuleiten und dort zu versickern.

2.2 Einfriedungen

Allgemein gilt:

- Zur Durchlässigkeit für Kleintiere müssen tote Einfriedungen einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,10 m aufweisen.
- Tote Einfriedungen sind nur mit einem Abstand von mind. 1,0 m zu Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen zulässig.
- Einfriedungen mit bzw. bestehend aus Anpflanzungen sind nur mit einem Abstand von mind. 1,5 m zu Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen zulässig.
- Entlang der Grundstücksgrenze sind tote Einfriedungen auf max. 0,3 m Höhe zu beschränken.
 - Höhere Einfriedungen sind nur zulässig, wenn sie:
 - aus Hecken mit heimischen, landschaftsgerechten Laubgehölzen bestehen
 - oder
 - als Holzzäune bis max. 1,0 m Höhe, die durch Büsche oder aus Laubgehölzen bestehenden Hecken verdeckt werden, die mind. 1,0 m hinter der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Gleichzeitig sind Zäune so anzulegen, dass im Bodenbereich (h= 20cm) eine Durchlässigkeit für Kleinlebewesen gegeben ist.

3. Höhenlage der Grundstücke und baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1, 3 LBO i.V.m. § 74 Abs. 3 LBO)

Auffüllungen und Ausgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind nicht zulässig.

Geländeveränderungen sind so auszuführen, dass der natürliche Geländeverlauf möglichst wenig beeinträchtigt wird. Stützmauern sind allgemein bis 1,0 m Höhe in Naturstein, Natursteinverblendungen oder verputzt zulässig, ausnahmsweise sind Abweichungen in der Höhe zulässig. Der Bauaushub sollte auf dem Grundstück verarbeitet werden.

4. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

5. Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 37 Abs. 1 und § 74 Abs. 2 LBO)

Die Anzahl der aufgrund § 37 Abs. 1 LBO herzustellenden Stellplätze (notwendige Stellplätze) wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

Wenn bei der Berechnung der Zahl notwendiger Pkw-Stellplätze Bruchteile entstehen, ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden, bei Einfamilienhäusern auf 2 Pkw-Stellplätze.

6. Sammeln von Niederschlagswasser (Zisterne) (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Es ist je Grundstück eine Regenwasserzisterne zur Rückhaltung von Oberflächenwasser vorzusehen. Das Rückhaltevolumen der Zisterne ermittelt sich zu 2,0 m³ je 100 m² Dachfläche, muss jedoch mindestens 3,0 m³ betragen. Das maximale Volumen der Zisterne darf höchstens 10 m³ betragen. Die Zisterne muss einen Notüberlauf zur örtlichen Regenwasserkanalisation besitzen.

Die Nutzung als Brauchwasserspeicher ist nach den technischen Regeln u.a. zum Anschluss und Trennung vom Trinkwassernetz zugelassen.

Der Anschluss von Drainagewasser an die öffentliche Kanalisation ist nicht zugelassen.

Aufgestellt:

Stadt Gundelsheim,
.....

Ausgefertigt:

Stadt Gundelsheim,
.....

Heike Schokatzen
Bürgermeisterin

C Nachrichtliche Darstellungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Gesetzlich geschütztes Biotop

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Teilfläche des gesetzlich geschützten Biotops „Hohlweg im Stahlbühl“ (Biotopnummer 167211250676), geschützt nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG BW, innerhalb des Geltungsbereichs. Sämtliche Beeinträchtigungen des Biotops, auch während der Bauphase, sind zu vermeiden.

2. Kulturdenkmal nach § 2 DSchG

An der Erhaltung der Kulturdenkmale, laut Planeintrag und nachfolgender Auflistung, besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 28 DSchG i.V.m. §8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Folgende Kulturdenkmale nach § 2 DSchG sind im Geltungsbereich vorhanden:

D: **Sühnekreuz** (Flstnr. 0-1811, siehe auch Eintrag in der Planzeichnung)

Das aus Sandstein gefertigte Sühnekreuz ist 1590 bezeichnet.

D Hinweise

1. Bodenschutz

Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.

Wird bei dem Bauvorhaben, z. B. durch Erschließungsmaßnahmen, auf mehr als 0,5 Hektar natürlichen Boden eingewirkt, ist vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG). Dadurch wird sichergestellt, dass das Schutzgut Boden sowohl bei der Planung von Bauvorhaben als auch bei der Umsetzung angemessen berücksichtigt und ein sparsamer, schonender und haushälterischer Umgang mit dem Schutzgut Boden und seinen vielfältigen Funktionen (vgl. § 2 Absatz 2 BBodSchG) gewährleistet wird. Das Bodenschutzkonzept orientiert sich an der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und ist bei der Bauantragstellung der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Es gibt keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

Aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes ist auf Unkrautsperrvlies auf Kunststoffbasis (Mikroplastik) zu verzichten.

2. Insektenschonende Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Außenbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken (siehe und beachte dazu § 21 NatSchG Baden-Württemberg).

3. Denkmalschutz

Es wird auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4. Vogelschutz bei Gebäudeverglasung

Die geplanten Gebäude sollten keine großflächigen gegenseitig angeordneten Fensterfronten aufweisen, welche Vögel zum Durchfliegen verführen. Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen gegen den zu erwartenden Vogelschlag zu treffen. Die Veröffentlichung der

Schweizerischen Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (SCHMID et al., 2012) bietet zu diesem Thema einen guten Überblick.

5. Gehölz- und Rodungsmaßnahmen

Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetieren dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i. V. m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

6. Landwirtschaft

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.

Auf vorhandene Drainagen ist zu achten. Eine Durchschneidung ist zu vermeiden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Dränsystem wieder sach- und fachgerecht hergestellt werden. Beschädigungen von Drainagen durch Baumaßnahmen im Boden sind vom Verursacher zu beheben.

7. Grundwasser

Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellschutzgebieten.

Mineralwasserbrunnen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt.

Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zement-angreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.

8. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Löss, holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

9. Unterirdische Leitungen

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen ist nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig. Leitungsgefährdende Einwirkungen jeglicher Art sind unzulässig. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei den jeweiligen Leitungsträgern, u.a. bei der Deutschen Telekom und Netze BW zu erheben.

Bei vorgesehenen Baumpflanzungen sind die Festlegungen im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Insbesondere sind die darin beschriebenen Schutzmaßnahmen durchzuführen, wenn die Mindestabstände der Bäume zu vorhandenen Leitungen nicht eingehalten werden können.

10. Vermeidung Fallenwirkung

Schachtabdeckungen und sonstige Entwässerungseinrichtungen wie Muldeneinläufe, Hof- oder Straßenabläufe etc. sind (bspw. durch angepasste Abdeckgitternetze) so zu gestalten, dass Kleintierfallen, insbesondere für Amphibien und Reptilien vermieden werden. Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- u. a. Schächte mit feinmaschigem, rostfreien (Draht-) Geflecht gegen Hineinfallen zu sichern (Maschenweite < 0,5 cm).

11. Monitoring

Um die dauerhafte Wirksamkeit der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen, ist eine Funktionskontrolle (Monitoring) 1, 2 und 3 Jahre nach der Durchführung des Eingriffs durchzuführen. Der unteren Naturschutzbehörde ist dazu zu Ende des jeweiligen Monitoringjahres (31.12) ein Bericht vorzulegen.

E Artenverwendungsliste

Bei Anpflanzungen sollten bevorzugt **gebietsheimische** Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ aus der nachfolgenden Liste verwendet werden. Diese sind **fett** markiert.¹

Mit * gekennzeichnete Arten sind der Auswahl aus der GALK-Straßenbaumliste „Zukunftsbäume für die Stadt“² entnommen. Spezielle Sorten werden hier nicht gesondert aufgeführt. Die Nadelgehölze (Koniferen), wie z. B. Lebensbaum (Thuja), Wacholder, Lärche, Kiefer, Tanne, Fichte sind nicht typisch für den Naturraum und daher zur Umsetzung von Pflanzgeboten nicht zulässig. Das Anpflanzen von Eiben ist dagegen zulässig.

Die einzelnen Gehölzarten sind vor Anpflanzung auf ihre Standorteignung und Verwendung zu prüfen. Bei der Pflanzung von Großbäumen ist der hohe Platzbedarf zu berücksichtigen, den der Baum benötigt, wenn er langfristig gesund und prägend Bestand haben soll.

Bei engen Pflanzverhältnissen empfiehlt sich eher die Pflanzung von Bäumen II. Ordnung, einschließlich der Obstbäume. Auf eventuelle Konflikte zwischen fruchttragenden Gehölzen und dem ruhenden Verkehr wird hingewiesen.

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse
Großbäume, 20 bis 30 m		
Spitz-Ahorn*	<i>Acer platanoides</i>	I. Ordnung
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	I. Ordnung
Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	I. Ordnung
Ginkgo*	<i>Ginkgo bilboa</i>	I. Ordnung
Trauben-Eiche*	<i>Quercus petraea</i>	I. Ordnung
Stiel-Eiche*	<i>Quercus robur</i>	I. Ordnung
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	I. Ordnung
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	I. Ordnung

Kleinbäume und mittelhohe Bäume, 7 bis 20 m		
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	II. Ordnung
Birke	<i>Betula pendula</i>	II. Ordnung
Felsenbirne*	<i>Amelanchier laevis</i>	II. Ordnung
Hainbuche*	<i>Carpinus betulus</i>	II. Ordnung
Kornelkirsche*	<i>Cornus mas</i>	II. Ordnung

¹ Landesamt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002

² Bund deutscher Baumschulen (BdB) e.V., Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) e.V. (Hrsg.): Zukunftsbäume für die Stadt – Auswahl aus der GALK-Straßenbaumliste

Baumhasel*	<i>Corylus colurna</i>	II. Ordnung
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	II. Ordnung
Apfeldorn*	<i>Crataegus lavalleyi</i>	II. Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	II. Ordnung
Pflaumenblättriger Weißdorn*	<i>Crataegus x prunifolia</i>	II. Ordnung
Blasenesche*	<i>Koelreuteria paniculata</i>	II. Ordnung
Amberbaum*	<i>Liquidambar styraciflua</i>	II. Ordnung
Baummagnolie*	<i>Magnolia kobus</i>	II. Ordnung
Hopfenbuche*	<i>Ostrya carpinifolia</i>	II. Ordnung
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	II. Ordnung
Schnurbaum*	<i>Sophora japonica</i>	II. Ordnung
Mehlbeere*	<i>Sorbus aria</i>	II. Ordnung
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	II. Ordnung
Schwedische Mehlbeere*	<i>Sorbus intermedia</i>	II. Ordnung
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	II. Ordnung
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>	II. Ordnung
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>	II. Ordnung
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>	II. Ordnung

Obstbäume (Hochstämme ab 1,6 m Kronenansatz)

Apfel-, Birnen-, Kirsche-, Pflaumen-, Quitten- Bäume

Sträucher

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	
Weiden Arten	<i>Salix div. spec.</i>	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>	
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Teil des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Ob dem Dorf V“ in der Fassung vom 01.10.2025 stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 22.10.2025 überein.

Gundelsheim, den _____

Heike Schokatz, Bürgermeisterin

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung am _____
(gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch öffentliche Bekanntmachung am

(gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Heike Schokatz, Bürgermeisterin