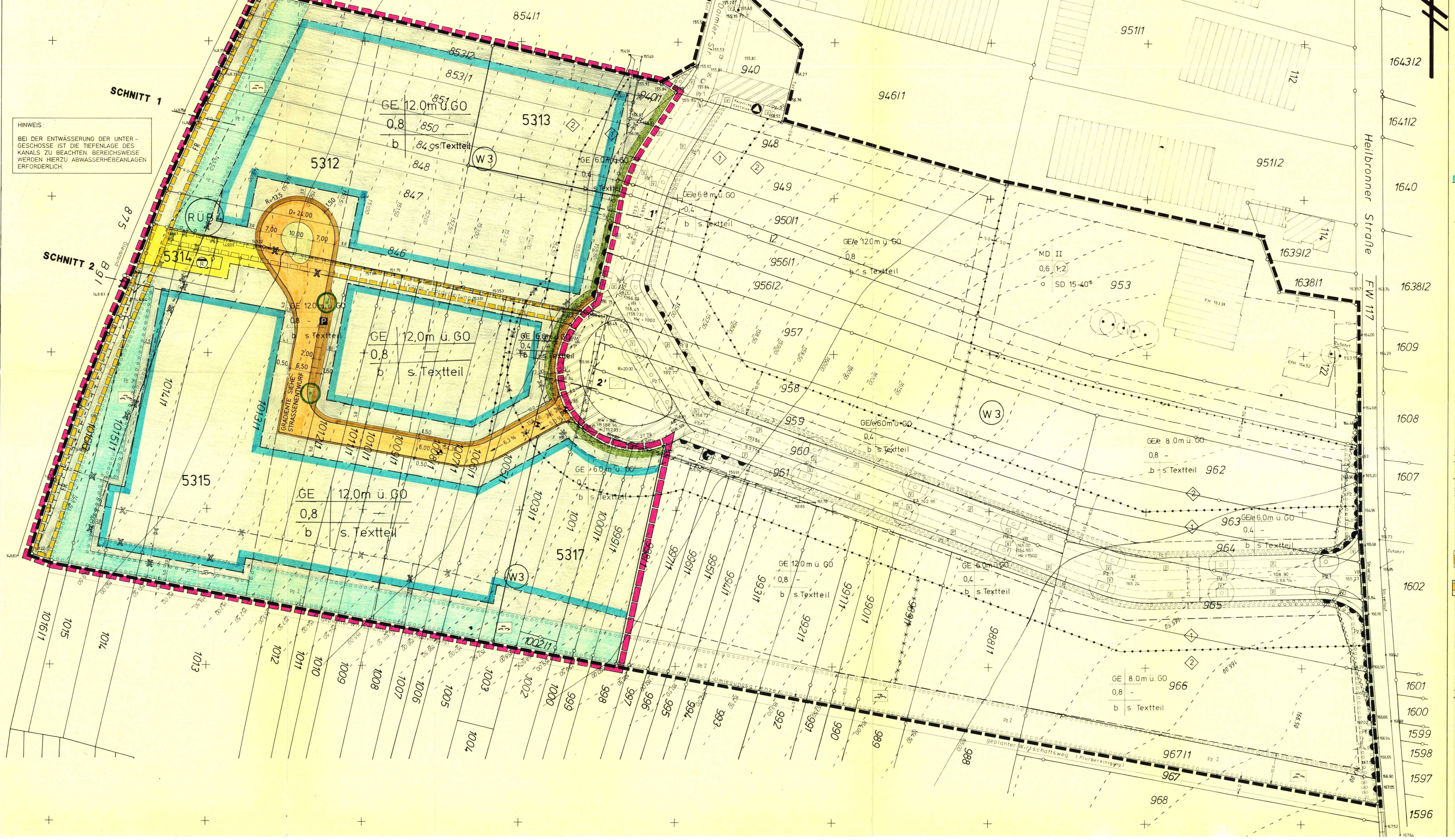
Stadt Gundelsheim
Plan 1:500



Zeichenerklärung

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§9(7) BauGB
GE	Gewerbegebiet	§8 BauNVO
GE/e	Gewerbegebiet mit Einschränkung s. Textteil Ziff. I Nr. 1.2	§8 u. 1(9) i.V.m. 1(5) BauNVO
MD	Dorfgebiet	§5 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§16 u. 20(1) BauNVO
0,4 0,8	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze	§19 BauNVO
(1,2)	Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze	§20 BauNVO
6.0 / 12.0m ü GO	Max. Gebäudehöhe über Geländeoberfläche	§16(3)2 BauNVO
b	besondere Bauweise s. Textteil Ziff. I Nr. 3.2	§22(4) BauNVO
o	offene Bauweise	§22(2) BauNVO
SD 15° - 40°	Satteldach mit zulässiger Dachneigung	§73(1)1 LBO
	Baugrenze	§23(3) BauNVO
• • • • •	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5) BauNVO
× × × × ×	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen - hier: Geb.höhe -	§16(5) BauNVO
① ②	Kopfzone; Rumpfzone	
	Grünflächen:	§9(1)15 BauGB
	öffentliche Grünanlage (Parkanlage)	
V	Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche	
	private Grünfläche	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern	§9(1)25a u. (6) BauGB
○ = Pz 1	Pflanzgebot für das Anpflanzen von Bäumen s. Textteil Ziff. I Nr. 8	§9(1)25a BauGB
Pz 2 + Pz 3	Pflanzgebote s. Textteil I Nr. 8	§9(1)25a BauGB
(•)	Einzelbäume vorhanden (ohne Pflanzbindung)	
	Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung	§9(1)11 BauGB
VB 73.5 156.96 0.83%	Fahrbahn mit Höhenlage	
	Gehweg / Schrammbord	
○ P P	Öffentl. Parkfläche mit Pflanzgebot	
	gemischte Nutzung	
● ● ● ●	Bereiche ohne Ein- u. Ausfahrt	§9(1)11 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§9(1)10 u. 6 BauGB
FR	Mit Fahrrecht zu belastende Flächen zugunsten der Deutschen Bundesbahn und der anliegenden Privatgrundstücke	§9(1)21 BauGB
LR	Leitungsrecht für geplante Entwässerung zugunsten d. Gemeinde	§9(1)21 BauGB
	Umspannstation	§9(1)12 BauGB
R	Fläche für Regenüberlaufbecken	§9(1)16 BauGB
▲	Recycling-Container	§9(1)14 BauGB
	Nachrichtliche Übernahme:	§9(6) BauGB
163 00	Höhenschichtlinie	
	Grundstücksgrenzen vor der Bodenordnung (Stand 1991)	
	bestehende Grundstücksgrenzen (Stand 1996)	
1513	neue Flurstücksnummern	
	bestehende Kanalschächte, Einläufe etc.	
155.75 ü. NN	Einzelhöhen	
W 3	Wasserschutzgebiet Zone III (weitere Schutzzone)	

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse bzw. Gebäudehöhe
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform

Textteil

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

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung:
(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1-15 BauNVO)
1.1. Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
1.2. Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE/e) gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO, zulässig sind: Betriebe die aufgrund ihres Charakters und ihrer Störintensität auch in Mischgebieten zulässig sind.
1.3. Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16-21 BauNVO)
2.1. Zahl der Vollgeschoße max.
2.2. Zulässige Gebäudehöhe (über fertigem Gelände) max.
2.3. Grundflächenzahl (GRZ)
2.4. Geschoßflächenzahl (GFZ)

entsprechend dem Planeinschrieb

Im GE und GE/e ist innerhalb der Kopfzone die Nutzung der Fläche zu Lager- oder Produktionszwecken unzulässig, bzw. ausnahmsweise innerhalb baulicher Anlagen zulässig, wenn diese ihrem äußeren Erscheinungsbild nach Verwaltungs- oder Ausstellungsgebäuden entsprechen. Innerhalb der Kopfzonen ist eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze + Zufahrten bis zu einer GRZ v. 0,8 zul.

3. Bauweise:
(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)
3.1. offen
3.2. besondere Bauweise: offen, jedoch Gebäudelängen bis max. 80 m zulässig.

entsprechend dem Planeinschrieb

4. Nebenanlagen:
(§ 14 (1) u. § 23 (5) BauNVO)
Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücken nicht zulässig.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind:
(§ 9 (1) 10 BauGB)
Die Sichtdreiecke an der Einmündung der Planstraße in die Heilbronner Straße sind von jeder sehbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Zulässig ist das Anpflanzen einzelner hochstämmiger Bäume.

6. Flächen von Garagen und Stellplätzen:
(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind nur im Bereich der Rumpfzone ② zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Kundenparkplätze und die für die zulässigen Wohnungen notwendigen Stellplätze oder Garagen im Bereich der Kopfzone ①. Im Bereich der Stellplätze ist je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

7. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen:
(§ 9 (1) 11 BauGB)
Pro Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt mit einer max. Breite von 8,0 m zulässig. Eine Ausnahme gilt für Grundstücke mit einer straßenseitigen Grundstücksfront von mehr als 60 m Länge. Hier sind je eine Ein- bzw. Ausfahrt zulässig mit jeweils max. 8,0 m Breite.
Auf die max. mögliche Breite für die Ein- und Ausfahrten werden Flächen für die fußläufige Erschließung zur Hälfte mit angerechnet.

8. Pflanzgebot:
(§ 9 (1) 25a BauGB)
Pz 1 = Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum:
Entsprechend dem Planeintrag sind an den Einfahrten ins Plangebiet, an den Fahrbahnversätzen, im Bereich des Platzes und zur Gliederung des langen, geraden Straßenabschnittes hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
Hierfür geeignete Arten sind:

~~Roßkastanie (gefüllt blühend)~~	~~Aesculus hippocastanum "Baumannii"~~
~~Robinie~~	~~Robinia pseudoacacia "Monophylla"~~
Eberesche	Sorbus intermedia
~~Kaiserlinde~~	~~Tilia "Pallida"~~
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acerplatanoides

Pz 2 = Bereich der privaten Grünfläche (Süden/Westen)
Im Süden und Westen des Plangebietes sind pro angefangene 20 m ein hochstämmiger Laubbaum und 30 Sträucher oder 3 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bäume und Sträucher müssen landschaftsgerecht heimisch sein.
Die nachfolgend aufgeführten Bäume und Sträucher werden dieser Forderung gerecht:

Bäume:	Obstbaumarten (Apfel, Birne, Süßkirsche)	
	Walnuß	Junglans regia
Sträucher:	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Haselnuß	Corylus avellana
	Hartriegel (rot)	Cornus sanguinea
	~~Kornelkirsche~~	~~Cornus mas~~
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaens
	Liguster (Rainweide)	Ligustrum vulgare
	Schlehe	Prunus spinosa
	Hundsrose	Rosa canina
	Holunder	Sambucus nigra
	~~Schneeball~~	~~Viburnum lantana~~

Pz 2 = Bereich im Nordosten
Bei der im Nordosten mit Pz 2 bezeichneten Grünfläche sind pro laufende 40 m ein hochstämmiger Obstbaum und 30 Sträucher oder 3 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
Geeignete Arten sind: siehe oben.

Pz 3 = Vorgartenbereiche
Die Vorgartenbereiche sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Grundstückszufahrten:max.8,0 m Breite) vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Gehölze, mit Ausnahme von Nadelgehölzen, Stauden und Kletterpflanzen) zu begrünen. Die Endhöhe der Vegetation soll im Mittel 1,5 m betragen.
Entlang der Heilbronner Straße ist darüber hinaus pro laufende 20 m ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
Geeignete Arten sind u.a.: siehe unter Pz 1.
Punkt I Nr. 5 bleibt zu beachten.

9. Maßnahmen zum Schutz der Natur:
(§ 9 (1) 20 BauGB)
Geh- u. Fußwege, sowie priv. PKW-Stellplatze, sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigk. des Bodens gewährleistet ist.
Alle von LKW befahrenen Flächen sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen.

10. Mit Fahrrecht zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 BauGB)
Die mit Fahrrecht belegte Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 74 (1) 1 u. 7 LBO)
1.1. Dachform:
Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 40°. Gen. Dächer mit einer Dachn. von weniger als 10° und Flachdächer sind ebenfalls zulässig, wenn sie mindestens zu 50 % begrünt sind (§ 9 (1) 20 BauGB).

1.2. Dachflächen:
Dachflächen einzelner Gebäude von mehr als 1000 m² sind generell mindestens zu 50 % zu begrünen. Von einer Begrünung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Dachfläche für die aktive Nutzung von Sonnenenergie herangezogen wird.

1.3. Gliederung der Baukörper:
Bei Gebäudelängen über 30 m ist eine Gliederung des Baukörpers durch eine geeignete farbliche Gestaltung, durch Versprünge oder Versätze von mindestens 1,5 m Tiefe, durch Teilverglasungen oder durch die Begrünung von mindestens 30 % der frontseitigen Außenwand erforderlich.

1.4. Außenwände:
Mindestens 20 % der Außenwandflächen sind mit rankenden oder schlingenden Gewächsen zu begrünen. **Reflektierende Materialien und verspiegeltes Glas, sowie leuchtende oder grelle Farbtöne, werden zur Fassadengestaltung nicht zugelassen.**

1.5. Werbeanlagen:
Werbeanlagen, die nicht an der Fassade oder am Gebäude angebracht sind, sind darüber hinaus nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ein Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist unzulässig, ebenso das Anbringen von Werbeanlagen am Gebäude oberhalb des Schnittpunktes Außenwand/Dachhaut.

1.6. Gebäudehöhen:
(§ 74 (1) 1 LBO)
Die unter I Ziff. 2 genannten Höhen über der im Mittel am Hausgrund gemessenen festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut dürfen mit Ausnahme von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsanlagen u.ä., nicht überschritten werden.

2. Einfriedungen:
(§ 74 (1) 3 LBO)
Holz- oder Drahtzäune sind bei einer max. Höhe von 1,5 m nur zulässig, wenn sie direkt auf den seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. mind. 1,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie und im Bereich des Pflanzzwanges 2 (Pz 2) mind. 1,0 m hinter der Grundstücksgrenze errichtet und durch Bepflanzungen verdeckt sind. Gleichzeitig sind Zäune so anzulegen, daß im Bodenbereich (h = 20 cm) eine Durchlässigkeit für Kleintiere besteht.
Punkt I Ziff. 5 bleibt zu beachten.

3. Vorgärten:
(§ 74 (1) 3 LBO)
Eine Nutzung der Vorgartenbereiche zu Arbeits-, Lager- oder Parkzwecken ist unzulässig. Diese Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten (siehe Pz 3).

4. Niederspannungsleitungen:
(§ 74 (1) 5 LBO)
Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.

5. Höhenlage der Grundstücke und baulichen Anlagen:
(§ 10 (1) LBO)
Die Topographie der Grundstücke ist weitgehend zu erhalten. Auffüllungen und Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind nicht zulässig.

III HINWEISE

1. **Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Offenauer Grubenfeld I", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaberin ist die Südwestdeutsche Salzwerke AG, Heilbronn.**
2. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III. Auf die in Zusammenhang mit der künftig rechtswirksamen "Verordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wasserfassungen Wert I und II der Stadt Gundelsheim" zu berücksichtigenden Verbote wird hingewiesen. Die Verordnung ist beim Landratsamt Heilbronn einzusehen.
3. Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (§ 20 DSchG).
4. Der Anteil der begrünten Wandflächen nach Ziff. II.1.3 u. II.1.4 ist gemäß § 1(5) BauVorlVo in den Bauvorlagen (Gebäudeansichten) darzustellen.
5. Entlang der Südgrenze des Bebauungsplangebietes wird mit der Neuzuteilung in der Flurbereinigung im Herbst 1991 ein 4,0 m breiter Grasweg als öffentlicher Weg zur Erschließung der südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke angelegt. Der Pflanzabstand von diesem künftigen Wirtschaftsweg beträgt für Sträucher mindestens 3 m und für hochstämmige Laubbäume 5 m.
6. Die Höhenfestlegung der Straßenoberfläche orientiert sich am Ziel einer weitgehenden Vermeidung überflüssigen Erdaushubes. Darüber hinaus ist die Stadt Gundelsheim daran interessiert, anfallenden Erdaushub zur Verfüllung u. Rekultivierung in die stillgelegten Bereiche des Steinbruchs Gundelsheim einzubringen.

Planzeichen der Änderung

Zeichen	Bedeutung
▬▬▬▬	Änderungsbereich
—×——×—	Wegfallende Festsetzungen
— — — —	Geplante Grundstücksgrenzen

Gde 43

Kreis HEILBRONN
Stadt GUNDELSHEIM
Gemarkung GUNDELSHEIM

Die am 19.02.1997 erlassene Satzung wird nicht beanstandet (§ 11 BauGB).
Heilbronn, den 24. März 1997
Landratsamt
Schneider

BEBAUUNGSPLAN
„OFFENAUER WEG"

1.ÄNDERUNG (-WESTLICHER TEILBEREICH)

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

Heilbronn, den 17.04.1991 / 14.08.1991

Vermessungsbüro Dipl. Ing. (FH)
HELMUT KÖPF
7100 Heilbronn, Schulgasse 11
Tel. 07131 / 80277

Technische Leitung: Dipl. Ing. (FH) Frithjof GREINER

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (Ges.Bl. S.577) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Ges.Bl. S. 617).

Es gilt die Baunutzungsverordnung BauNVO in der ab 23.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S. 132).

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

Verfahrensvermerke der Änderung:
1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB vom 27.03.1996
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB vom 23.05.1996
3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 28.05.1996 - 15.06.1996
4. Auslegungsbeschluß vom 18.09.1996
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
5.1. Bekanntmachung vom 10.10.1996
5.2. Auslegungsfrist vom 21.10.1996 bis 21.11.1996
6. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB vom 19.02.1997
7. Angezeigt gem. § 11 BauGB am 14.03.1997
8. Anzeige bekannt gemacht und in Kraft gesetzt gem. § 12 BauGB am 03.04.1997

Planfertiger der Änderung	Zur Ausfertigung
ING.-BÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG BÜHLING - HEIBLEIN - LYSIAK SCHILLERSTRASSE 29-31 74821 MOSBACH TEL.06261/9290-0	Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Gundelsheim vom 19.02.1997 überein.
ANLAGE: 2	Gundelsheim, den 21.02.1997
FERTIGUNG: 3	(Siegel) Bürgermeister - Oheim -
DATUM: 19.02.1997	