



und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften



Amr für Stadtentwicklung - Abteilung Stadtplanung Bearbeitung: Liedtke, Krenle, Datum: 03.12.2013

Anlagen

- Begründung zum Bebauungsplan vom 03.12.2013, geändert 17.03.2014

Umschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird umschlossen von der Saarstraße im Westen, der Linkentalstraße im Norden, der Scharpfstraße im Osten und der Binswanger Straße im Süden. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan vom 18.06.2013 gefertigt durch das Amt für Stadtentwicklung Neckarsulm, Abt. Stadtplanung.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- Planzonenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

Verfahrensmerkmale für die Satzungen über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

- 1. Aufstellungsbeschluss gem § 2 (1) BauGB vom 23.07.2013
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem § 2(1) Satz 2 BauGB am 08.08.2013
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem § 3 (1) BauGB am 22.01.2014
4. Auslegungsbeschluss am 19.12.2014
5. Öffentliche Auslegung gem § 3 (2) BauGB
5.1 Bekanntmachung vom 23.12.2013
5.2 Auslegungsfrist vom 07.01.2014 bis 07.02.2014
6. Satzungsbeschluss gem § 10 BauGB vom 30.04.2014
gem § 74 LBO vom 30.04.2014
7. Ausgefertigt
Stadt Neckarsulm, den 05.05.2014

Scholz Oberbürgermeister
8. In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 07.05.2014

Scholz Oberbürgermeister

Gefertigt

Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen rechtlichen Festsetzungen und den Hinweisen.

Amt für Stadtentwicklung Neckarsulm, den 03.12.2013 / 17.03.2014

Liedtke

Zeichenerklärung

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften § 9 (7) BauGB

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

WA Allgemeines Wohngebiet (s. Textteil B.1.1) § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

MI Mischgebiet (s. Textteil B.1.2) § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

TH max. 4,50m Maximal zulässige Traufhöhe (s. Textteil B.2.1) § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

OK max. Maximal zulässige Oberkante (s. Textteil B.2.1) § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

0,6 Grundflächenzahl (s. Textteil B.2.2) § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

o Offene Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Baugrenze (s. Textteil B.5) § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO

z.B. max. 3 WE Maximale Anzahl von Wohneinheiten § 9 (1) Nr. 6 BauGB

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

FD, SD Flachdach, Satteldach (s. Textteil C.1.1) § 74 LBO

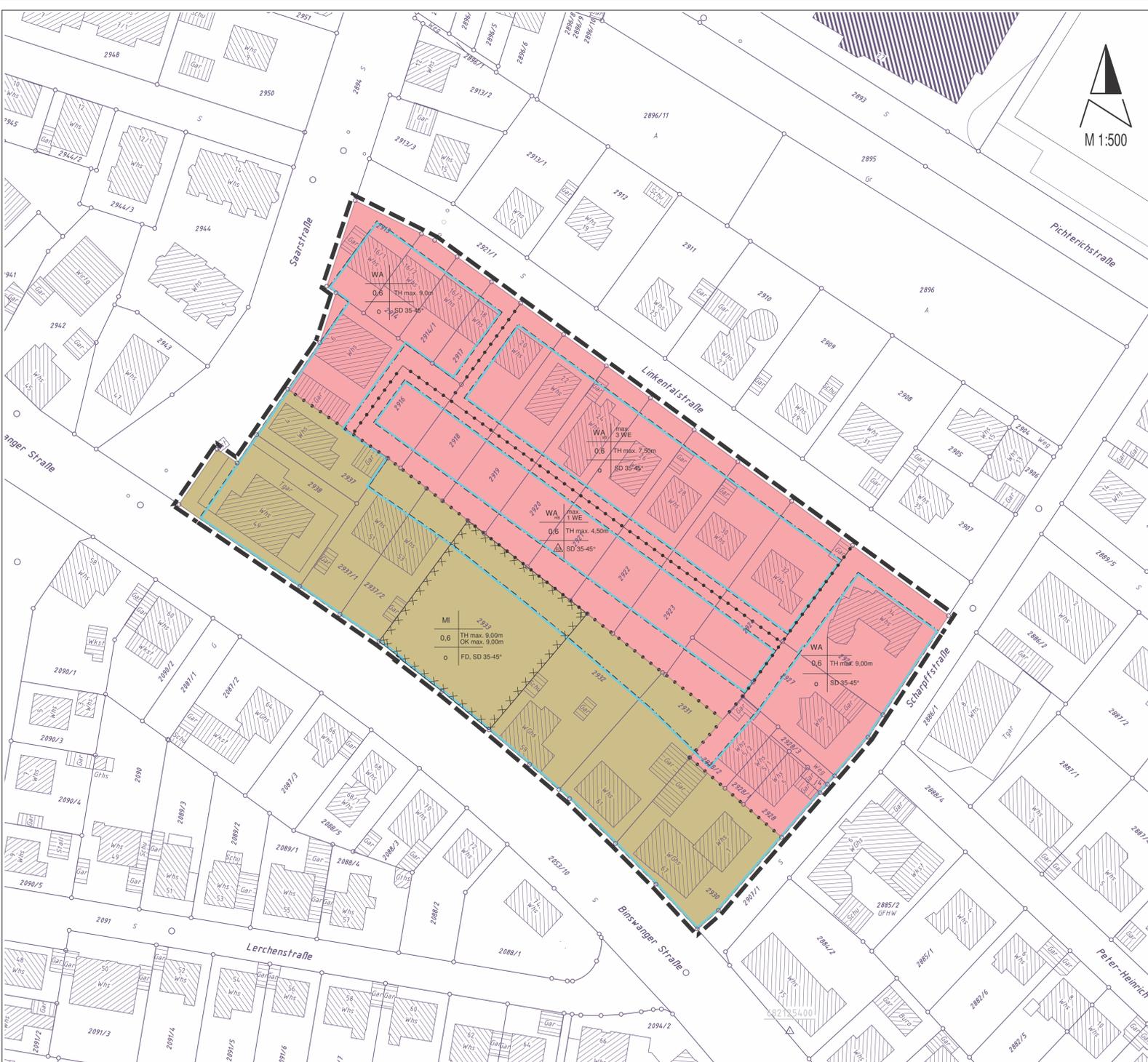
D. Hinweise/ Nachrichtliche Übernahme

Fläche, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein kann (s. Textteil D.6) § 9 (5) Nr.3 BauGB

Abgrenzung unterschiedliche Art oder unterschiedliches Maß der Nutzung § 9 (1) Nr.3 BauGB i.V.m. § 16 (5) BauNVO

Art der baulichen Nutzung maximale Anzahl Wohneinheiten
Grundflächenzahl maximale Traufhöhe
Bauweise Dachform und Dachneigung Nutzungsschablonen

Gefertigt am 03.12.2013, geändert 17.03.2014



Textliche Festsetzungen

A. Bestandteil der Satzung

Bestandteil der Satzung ist die Planzeichnung mit den aufgedruckten textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zum Bebauungsplan.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V. mit §§ 1 (5) und (6) BauNVO) Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung. In dem allgemeinen Wohngebiet sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

In dem mit WA_M gekennzeichneten Bereich sind darüber hinaus Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO unzulässig.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V. mit §§ 1 (5) und (6) BauNVO) Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung. In dem Mischgebiet sind Tankstellen gemäß § 6 (2) Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Nr.4 BauGB und § 18 BauNVO) Maximale Traufhöhe (TH max), maximale Oberkante (OK max) Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung. Die maximal zulässige Traufhöhe ist als Abstand zwischen der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachstuhl bestimmt. Die maximal zulässige Oberkante der Attika ist als Abstand zwischen der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) und der Oberkante der Attika bestimmt. Im Mischgebiet und bei den ausnahmsweise zulässigen Flachdächern im Allgemeinen Wohngebiet sind Staffelgeschosse, keine Vollgeschosse sind, zulässig; hier ist eine maximale Oberkante der Attika von 9,00m einzuhalten. Ausgenommen hiervon ist der mit WA_M gekennzeichnete Bereich, hier ist bei ausnahmsweise zugelassenen Flachdächern eine Höhe von 3,50m für die Oberkante der Attika einzuhalten, Staffelgeschosse sind hier unzulässig. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist jeweils die gleiche Traufhöhe einzuhalten.

2.2 Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr.1 BauNVO und § 19 BauNVO) Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (Rohfußboden) darf maximal 0,50 m über der im Mittel gemessenen Oberfläche der zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Maßgeblich für die Mittelwertbildung sind die Höhen an den zur Straße hin verlängerten Außenkanten des Gebäudes. Doppelhäuser müssen jeweils die gleiche EFH aufweisen. In den mit WA_M und WA_M gekennzeichneten Bereichen, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (Rohfußboden) maximal 1,00m über dem

Mittelwert der Höhe der Gebäudeeckpunkte liegen. Dieser berechnet sich aus den Höhen an den Eckpunkten des geplanten Hauptgebäudes. Doppelhäuser müssen jeweils die gleiche EFH aufweisen.

3.2 Fußbodenhöhe von Garagen und Carports Die Fußbodenhöhe von oberirdischen Garagen und Carports darf maximal 0,50m über der im Mittel gemessenen Oberfläche der zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Maßgeblich für die Mittelwertbildung sind die Höhen an den zur Straße hin verlängerten Außenkanten der Garagen- oder Carports. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist diesbezüglich immer die Straße von der aus die Garage/ der Carport angefahren wird. Ausgenommen hiervon sind die mit WA_M und WA_M gekennzeichneten Bereiche.

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO) Es gilt die offene Bauweise. Die Festsetzung von Einzelhäusern und Doppelhäusern ergibt sich aus den Eintragungen der Planzeichnung.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

6. Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr.4 BauGB und § 12 BauNVO) Oberirdische Garagen sind gemäß § 12 (6) BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen können ausnahmsweise in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern das darüber liegende Gelände begrünt wird. Stellplätze und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig, sofern die Bestimmungen unter B 8.2 eingehalten werden.

7. Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr.6 BauGB) Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung. Die festgesetzte maximale Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude darf nicht überschritten werden.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

8.1 Maßnahmen zur Dämpfung des Regenwasserabflusses (§§ 9 (1) Nr.20 i.V.m. Nr. 14 BauGB) Das auf dem Grundstück anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist möglichst auf den Baugrundflächen zurückhalten. Garagendächer und Überdachungen von Carports sind als Flachdächer auszuführen und dauerhaft extensiv zu begrünen.

8.2 Ausgestaltung von Stellplätzen (§§ 9 (1) Nr.20 i.V. m. Nr. 14 BauGB) Nicht überdachte Stellplatzflächen sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr.25a BauGB) Pro Baugrundstück ist ein standortgerechter hochstämmiger heimischer Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten, und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Nicht mit Bäumen und Sträuchern beplante und nicht überbaute Flächen sind einzurüden.

C. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (gem. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung Im Mischgebiet sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° und Flachdächer allgemein zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, ausgenommen hiervon ist der Teilbereich entlang der Linkentalstraße. Siehe insbesondere Bestimmungen unter B2.1 (Traufhöhe). Bei Doppel- und Reihenhäusern sind jeweils gleiche Dachform und Dachneigung einzuhalten.

1.2 Dacheindeckung Als Dacheindeckung sind ausschließlich nicht hochglänzende Ziegel- bzw. Betondachsteine in rotbraunen Farbönen sowie in dunklen Grautönen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, diese sollen begrünt werden. Dacheindeckungen aus Metall sind generell unzulässig. Anlagen der Photovoltaik sowie der Solarthermie sind grundsätzlich zulässig.

1.3 Dachaufbauten/-einschnitte Dacheinschnitte sind generell unzulässig. Dachaufbauten sind ausschließlich bei Satteldächern und nur als Schlep- oder Flachdachgauben zulässig. Bei Doppelhäusern sind Dachaufbauten einheitlich zu gestalten. Die Summe der Länge der Dachaufbauten darf je Gebäudeseite maximal 1/3 der Dachlänge betragen. Dachaufbauten müssen zum seitlichen Hausgrund und untereinander einen Abstand von mindestens 1,50m einhalten. Dachaufbauten sind so auszuführen, dass ihr oberer Abschluss an das Hauptdach mindestens 1,00m (senkrecht gemessen) unterhalb des Hauptgebäudesfirstes liegt.

1.4 Anbauten Anbauten müssen einen seitlichen Abstand zu den Gebäudekanten von mindestens 1,00m einhalten.

1.5 Fassaden Bei Doppelhäusern sind die Fassaden in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

1.6 Giebelbreite In dem mit WA_M gekennzeichneten Bereich beträgt die maximale Giebelbreite für Satteldächer 9,00m.

1.7 Kniestock Der Kniestock bei Satteldächern darf maximal 1,00m betragen, maßgeblich sind die Raummaßmaße des Rohbaus.

2. Veränderungen des Geländes (§ 74 (3) Nr.1 LBO i.V.m. § 74 (1) Nr.1 LBO) Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sind dauerhafte Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,50m Tiefe bzw. Höhe, bezogen auf den ursprünglichen Geländeverlauf, unzulässig.

3. Einfriedigungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr.3 i.V. m § 74 (3) Nr.1 LBO)

3.1 Einfriedigungen Allgemein zulässig sind nur lebende Einfriedigungen in Form von Hecken, Solitärsträuchern und Heistern. Hierbei sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubhöhe zu verwenden. In Hecken eingezogene Drahtzäune mit einer Höhe von maximal 0,80m sind entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig. Zum öffentlichen Straßenraum hin dürfen die genannten, lebenden Einfriedigungen eine Höhe von 1,80m nicht überschreiten.

3.2 Stützmauern Stützmauern gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,50m über der Straßenoberkante zulässig.

D. Hinweise

1. Schutz des Grundwassers Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt Heilbronn (Bauen, Umwelt und Planung) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Heilbronn zu benachrichtigen. Eine ständige Grundwasserbearbeitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächen-gewässer ist unzulässig.

2. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlicher anderer Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden.

3. Archäologischer Denkmalschutz/ Bodenfunde (§ 9 (6) BauGB) Beim Vollzug der Planung können bislang unbekannte Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Diese Funde sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde der Stadt Neckarsulm (Bauverwaltungsamt) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, es sei denn, das Regierungspräsidium Stuttgart Referat Denkmalspflege ist mit einer Verkürzung der Frist einverstanden (§ 20 Denkmalschutzgesetz). Auf die Abtönung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

4. Rohstoffvorkommen und -gewinnung (Bergbau) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Nähe des Grubengebäudes der Süddeutschen Salzwerke AG Heilbronn.

5. Kampfmittelzufuhr Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können bei Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden.

6. Altlasten Bereiche des Geltungsbereiches sind im Altlastenkataster als entsprechende Verdachtsflächen vermerkt.

7. Geländeschneitte Dem Baugesuch sind Längsschnitte eines Vermessungssachverständigen mit Angabe des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs beizufügen.

8. Nutzung von Solarenergie Bei der Nutzung von Solarenergie im Dachbereich (Solarthermie und Photovoltaik) soll Modulen, die in die Dachfläche integriert sind der Vorrang vor aufgeständerten Modulen gegeben werden.