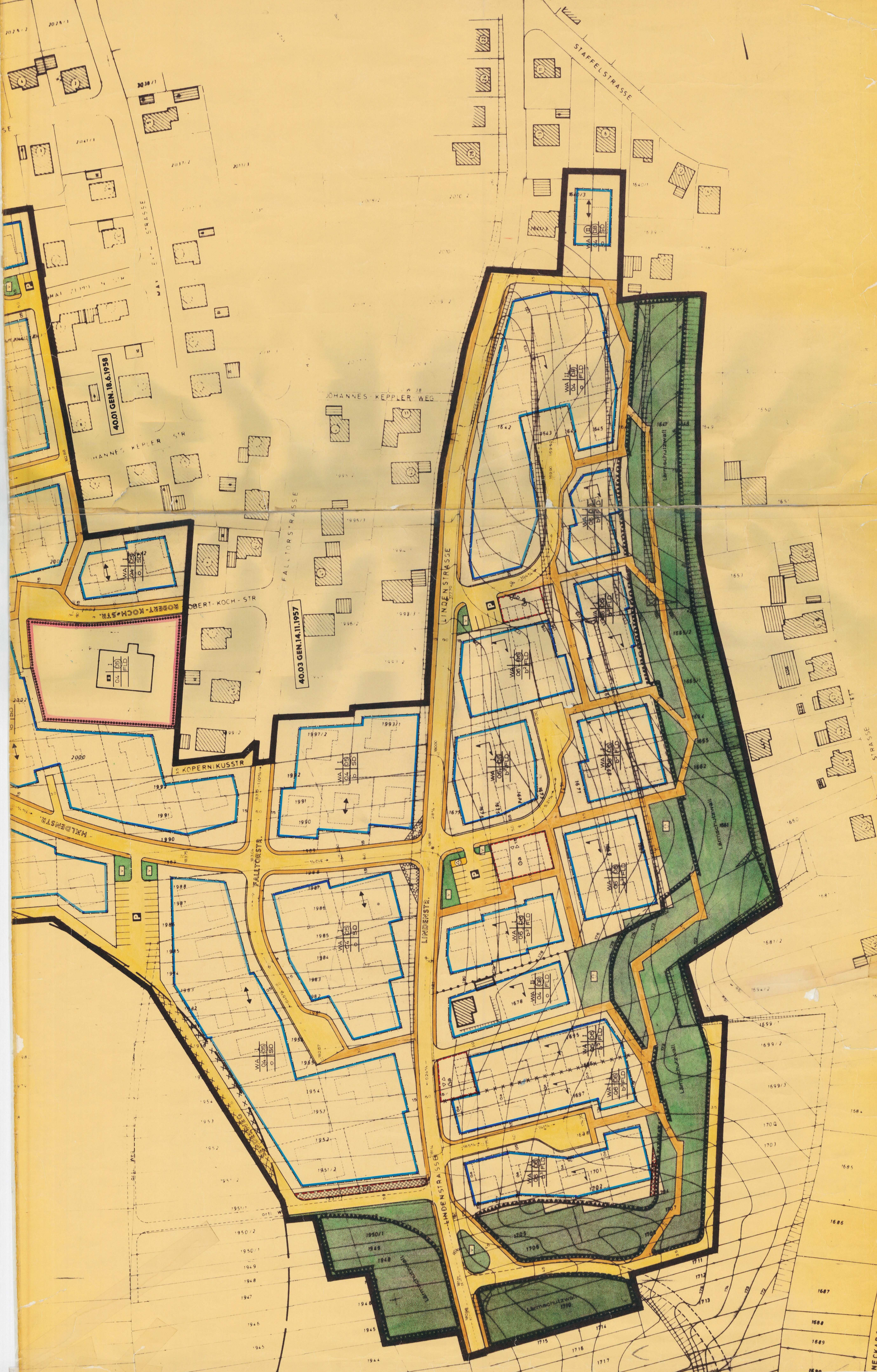
BEBAUUNGSPLAN "AM SENDER"

NR. 40.05

M. 1:500


STAFFELSTRASSE
JOHANNES-KEPLER-WEG
JOHANNES KEPLER STR
40.01 GEN. 18.6.1958
40.03 GEN. 14.11.1957
ROBERT-KOCH-STR.
KOPERNIKUSSTR
FALLTORSTRASSE
LINDENSTRASSE
HALDENSTR.
Lärmschutzwall

TEXTTEIL

STADT NECKARSULM

BEBAUUNGSPLAN " AM SENDER " Nr. 40.03

M 1 : 500

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Plan - einschriebe wird gemäß § 9 BBauG festgesetzt:

A) Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung:
(gem. BauNVO - 1. Abschnitt)

Allgemeines Wohngebiet (WA)
§ 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. BauNVO - 2. Abschnitt)

Zahl der Vollgeschosse und Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) entsprechend Planeintragung

3. Bauweise
(gem. §22 BauNVO)

3.1 offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

3.2 besondere, abweichende Bauweise
(§ 22 (4) BauNVO)

b_1 = offene Bauweise, jedoch Gebäudelänge über 50 m zulassig

b_2 = zulassig sind Gartenhofhauser (§ 17 (2) BauNVO) mit fremder Sicht entzogenem Gartenhof ohne seitlichem Grenzabstand innerhalb der überbaubaren Grundstücksflache.

b_3 = zulassig sind Gartenhofhauser (§ 17 (2) BauNVO) mit fremder Sicht entzogenem Gartenhof ohne seitlichem Grenzabstand innerhalb der überbaubaren Grundstücksflache. Die Garagen sind in die Hauptgebäude miteinzubeziehen.

4. Stellung der Gebaude
(gem. § 9 (1b) BBauG)

entsprechend Planeintragung

5. Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
(gem. § 9 (1) 11 BBauG)

Die im Bebauungplan mit LR gekennzeichneten Flachen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neckarsulm und des Kraftwerks Altwürttemberg (KAWAG)

6. Garagen
(gem. § 9 (1) 1c BBauG)

Garagen sind, soweit in der Planzeichnung ausgewiesen, an den hierfür vorgesehenen Stellen zu errichten.

7. Immissionsschutz:
(gem. § 9 (3) BBauG)

Im gesamten Baugebiet sind besondere bauliche Maßnahmen und Vorkehrungen gegen Immissionen zu treffen.
Die besonderen baulichen Vorkehrungen in Form hochwertig schalldämmender Außenbauteile und Lüftungseinrichtungen müssen so beschaffen sein, daß - dem Normalfall entsprechend - in den Aufenthaltsräumen der Gebäude eine mindestens 10 dB (A) betragende Lärmwertminderung gegenüber dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel nach Tab. 4 der Vornorm DIN 18005 dauernd gewährleistet ist.

8. Bergbaugebiet
(gem. § 9 (3) BBauG)

Unter dem gesamten Plangebiet ist der Abbau von Steinsalz vorgesehen. An der Tagesoberflache ist mit geringen Geräuschwahrnehmungen und leichten Bodenschwingungen zu rechnen.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

10. Dacher

Dachform entsprechend Planeinzeichnung.
Bei Satteldachern beträgt die Dachneigung 25°.
Satteldacher dürfen keine Dachaufbauten erhalten.
Garagen sind mit Flachdach zu errichten.

11. Fernsehantennen

Sofern an eine gemeinsame Antennenanlage angeschlossen werden kann, sind Außenantennen unzulässig.
Besteht diese Möglichkeit nicht, ist auf jedem Gebäude nur eine Antenne zulässig.

12. Einfriedigungen

Im Nahbereich des Senders (Radius 150 m) ist die Verwendung von Metall bei Einfriedigungen unzulässig.

13. Gebäudehöhen

Der Abstand zwischen der Fußbodenoberkante im EG u. Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut darf maximal nicht mehr betragen als

bei 1-geschossigen Häusern	3,0 m
bei 2-geschossigen Häusern	5,75 m
bei 3-geschossigen Häusern	8,5 m

14. Sichtflächen

sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.
Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

C) Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 (4) BBauG)

Das Institut für Rundfunktechnik fordert in der Stellungnahme vom 27.12.80 einen Schutzabstand

von 150 m um den Kindergarten um eine Gefährdung der Anlieger sowie einen möglichen Energieentzug aus der Anlage zu vermeiden.

LEGENDE

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§9 (7)	BBauG
WA	Allgemeines Wohngebiet	§4	BauNVO
Ga	Fläche für Garagen	§9 (1)4e und 12	BBauG
△▽	Zu- und Abfahrt zu Garagen	§9 (1)4e	BBauG
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§17 (4)	BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: Ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anrechenbares Untergeschoß	§17 (4)	BauNVO
(II)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§16	BauNVO
04	Grundflächenzahl GRZ	§19	BauNVO
(08)	Geschoßflächenzahl GFZ	§20	BauNVO
o	offene Bauweise	§22 (2)	BauNVO
b^1, b^2, b^3	besondere, abweichende Bauweise (siehe Textteil Ziff. 3)	§22 (4)	BauNVO
	Fläche für den Gemeinbedarf: Kindergarten	§9 (1)5	BBauG
Str / Gehweg / P	Verkehrsflächen, Aufteilung unverbindlich	§9 (1)11	BBauG
	Die im Plan eingetragenen Höhen sind Gradientenhöhen		
	Grünfläche:	§9 (1)8	BBauG
	Kinderspielplatz		
V	Verkehrsgrünfläche		
	Fläche für Aufschüttungen (Lärmschutzwall)	§9 (1)9	BBauG
	Fläche, in der hinsichtlich Einfriedigungen besondere Maßnahmen zu beachten sind (vergl. Ziffer 12 Textteil)	§9 (4)	BBauG
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16 (4)	BauNVO
	Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzung	§9 (1)2	BBauG
FLD	Flachdach		
SD	Satteldach		
	Baugrenze	§23 (3)	BauNVO
LR	mit Leitungsrecht zu belastende Fläche	§9 (1)11	BBauG
Bau-gebiet / Zahl d. Vollgesch. / GRZ / GFZ / Bau-weise / Dachform	Füllschema der Nutzungsschablone		
	Fläche für Umformerstationen	§9 (1)5	BBauG
	Sichtfläche an Verkehrsanlagen	§9 (1) 2	BBauG
	Hauptrichtung der Gebäudeaußenseiten		
	Firstrichtung der Gebäude mit Satteldach		
RRB	Regenrückhaltebecken (überdeckt)		
	projektierte Grundstücksgrenze		

Feststellungsbeschluß durch Gemeinderat am 21. November 1974 § 120

Als Satzung vom Gemeinderat beschlossen am 30. Januar 1975 § 1

Genehmigt vom Regierungspräsidium Nordwürttemberg mit Erlaß vom 16. April 1975, Nr. 13-2210-40-Neckarsulm

In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 6. Mai 1975

Zur Beurkundung:
Neckarsulm, den 6. Mai 1975
Bauverwaltungsamt:

Gefertigt: 10. Oktober 1974

GRUPPE 64 STADTBAU
HEILBRONN