

"Erweiterung Amorbach", 7. Änderung

Bebauungsplan  
und Erlass der örtlichen Bauvorschriften

Plan Nr.: 17.08/7

hier: zeichnerischer Teil

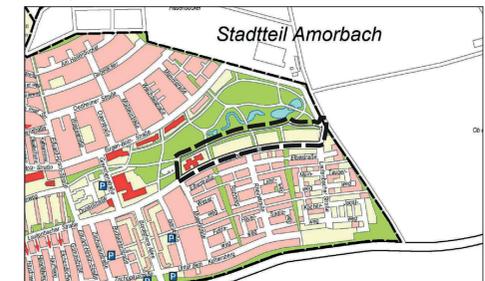
Planung: Fr. Bauder

Zeichnung: Fr. Kienle

Datum: 12.03.2018



Übersichtsplan ohne Maßstab



Gefertigt

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

Amt für Stadtentwicklung  
Neckarsulm, den 12.03.2018

Bauder

AZ: als pdf: N:\623\_4 B-FBma-Satzungen\17.08\_7 Erweiterung Amorbach  
app: N:\623\_4 STADTPLANUNG\PROJEKTE\Stadtplanung\Neckarsulm\_NORD\B\plan 17.08\_7 Erw. Amorbach\_7 Änderung

Anlagen

- Begründung zum Bebauungsplan vom 12.03.2018/ 22.03.2019

Umschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Amorbach. Im Süden wird der Planbereich durch die „Lautenbacher Straße“ begrenzt. Im Norden grenzt der Stadtpark an das Plangebiet an. Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 6206/2 (teilweise), 6206/4, 7455 (teilweise), 7922 (teilweise), 7923 (teilweise), 7924 (teilweise), 7925 und 7926 (teilweise).

Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Amts für Stadtentwicklung vom 12.03.2018

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S.1298)  
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 09.08.1995 (GBl. S.817), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S.99) m.W.v. 11.03.2017  
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017  
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

Verfahrensvermerke für die Satzung über den Bebauungsplan

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB vom 26.10.2017

2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB am 30.10.2017

3. Auslegungsbeschluss am 26.04.2018

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB  
4.1 Bekanntmachung vom 07.06.2018  
4.2 Auslegungstermin vom 15.06 bis 16.07.2018

5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB  
gem. § 74 LBO vom 23.05.2019  
vom 23.05.2019

6. Ausfertigung  
Stadt Neckarsulm, den 28.05.2019

In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 07.11.2019

Stadt Neckarsulm, den 07.11.2019

Hertwig,  
Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO  
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.  
Zulässig sind:  
- Wohngebäude,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 (5) BauNVO)  
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,  
- Schank- und Speisewirtschaften,

Nicht zulässig sind (§ 1 (5) BauNVO)  
- nicht störende Handwerksbetriebe,

Ausnahmen, die nach § 4 (3) BauNVO zugelassen werden können - wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - werden nicht zugelassen (§ 1 (6) BauNVO).

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)  
Festgesetzt ist die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen des Planteils. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO):  
Festgesetzt ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend dem Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen des Planteils.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)  
Entsprechend dem Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen des Planteils.  
o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)  
a = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO). In der abweichenden Bauweise ist abweichend von der offenen Bauweise eine Gebäudelänge bis max. 100 m zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB und § 12 BauNVO)  
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

An den im Plan durch Symbol gekennzeichneten Stellen werden Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen, die der freiraumplanerischen Gestaltung dienen (z. B. Pergolen), auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

6. Pflanzgebot

6.1 Pflanzen von Einzelbäumen  
Die mit Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als hochstämmige, heimische Laubbäume anzupflanzen. Die Empfehlungen zur Artenauswahl des Landratsamtes Heilbronn sind hierbei zu beachten.

6.2 Begründung der Tiefgaragen  
Die Dächer der Tiefgaragen sind mit einer mindestens 40 cm hohen Erdoberdeckung zu versehen und zu begrünen.

B. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

1.1 Dachform (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)  
Als Dachform ist Flachdach festgesetzt.

1.2 Technische Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Technische Dachaufbauten sind nur ausnahmsweise zulässig. Sofern diese erforderlich sind, sind sie räumlich zusammenzufassen, und mit einer dem Gebäude angepassten Einhausung und Materialität zu versehen.

Technische Dachaufbauten sowie Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind mindestens um 2,0 m von der Dachkante abzurücken.

1.3 Einfriedigung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Es sind nur lebende Einfriedigungen zulässig. Darin einbezogene Maschendraht- oder Stabgitterzäune sind bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Ausnahmsweise ist für den Kindergartenbereich eine Höhe von 1,50 m zulässig.

2. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung gem. § 37 (1) LBO wird für Wohnungen über 50 m² erhöht auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit.

Ergeben sich bei der Aufsummierung Kommawerte, so sind diese aufzurunden. Grundlage zur Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung in der jeweils geltenden Fassung.

C. Hinweise

1. Archäologischer Denkmalschutz/Bodenfunde (§ 9 (6) BauGB)

Bei Bodeneingriffen ist trotz weitgehender Überbauung mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG – zu rechnen. Beim Vollzug der Planung können bislang unbekanntes 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 oder der Stadt Neckarsulm anzuzeigen. Im Weiteren sind die Bestimmungen des § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zu beachten.

Redaktionell ergänzt am 22.03.2019

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. Bergbau

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb einer Bergbauberechtigung der Südwestdeutsche Salzwerte AG und in der Nähe des Grubenbaues vom Bergwerk Heilbronn. Obgleich eine Gewinnung von Steinsalz in diesem Bereich nicht beabsichtigt ist, kann es dennoch zu Geräuschwahrnehmungen und leichten Schwingungen infolge untertägiger Sprengungen kommen.

4. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs. 6 WG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, und die Arbeiten einzustellen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächenwasser ist unzulässig.

Zeichenerklärung

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

Planungsrechtliche Festsetzungen

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO  
 Vollgeschosse Zahl der Vollgeschosse §20 (1) BauNVO  
 0,4 Grundflächenzahl §19 BauNVO  
 o offene Bauweise § 22 BauNVO  
 a abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO  
 Baugrenzen § 23 (3) BauNVO  
 Tga Flächen für Tiefgaragen § 12 BauNVO  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Fußweg § 9 (1) 11 BauGB  
 Ein- bzw. Ausfahrten an die Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB  
 Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB  
 Pflanzgebot für Einzelbäume § 9 (1) 25a BauGB

Satzung über die örtl. Bauvorschriften

FD Flachdach § 74 LBO



Nachrichtliche Hinweise

Bestandsbäume