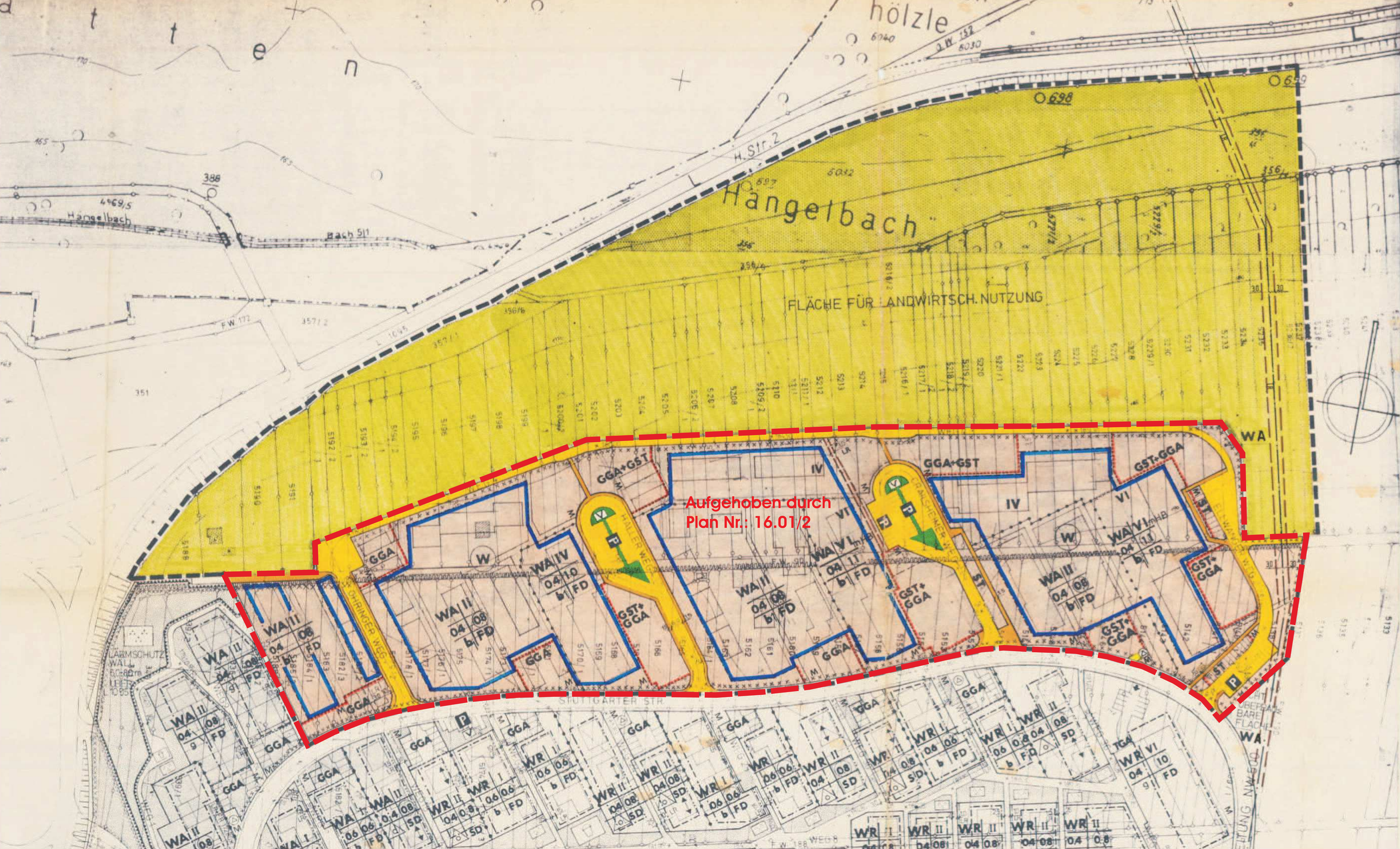
Hängelbach
FLÄCHE FÜR LANDWIRTSCH. NUTZUNG
Aufgehoben durch
Plan Nr.: 16.01/2
GGA+GST
GST+GGA
GGA
WA
WR
W
ST
P
STUTTGARTER STR.
OHRINGER WEG
HALLER WEG
GRANSHEMER WEG
LÄRMSCHUTZ WAL

STADT NECKARSULM

BEBAUUNGSPLAN NEUBERG III
NOERDLICH DER STUTTGARTER STRASSE
PLANNR 16.02

Aufgestellt nach Maßgabe der ab 1.1.69 geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung in der Fassung vom 20.6.72.

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

VIm HB. — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze mit Höhenbeschränkung § 17 (4) BauNVO

II — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze § 17 (4) BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl § 19 BauNVO

0,8 — Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO

BAUWEISE

b_1 — besondere (abweichende) Bauweise (siehe Textteil) § 22 (4) BauNVO

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Baukörperschema innerhalb der Baugrenzen (unverbindlich)

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 3 BBauG

Gehweg

Fahrbahn

P — öffentliche Parkplätze

GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 8 BBauG

V — Verkehrsgrünfläche

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) 4 BBauG, § 9 (1) 12 BBauG

ST — Fläche für Stellplätze

GST — Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

GGA — Fläche für Gemeinschaftsgaragen

Umgrenzung von Flächen, für die bauliche Maßnahmen gegen Verkehrsimmissionen erforderlich sind § 9 (3) BBauG

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (4) BauNVO

Abgrenzung sonstige Festsetzungen (Abgrenzung von Geschoßhöhen)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (4) BBauG

W — Wasserschutzgebiet

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (5) BBauG

LR — mit Leitungsrecht belegte Flächen § 9 (1) 11 BBauG

Leitung der Bodenseewasserversorgung BWV

Fläche für landwirtschaftliche Nutzung

FD — Flachdach

M — unverbindlicher Hinweis für Müllstandplätze

BAUGEBIET / GRUNDFLÄCHENZAHL / BAUWEISE / ZAHL DER VOLLGESCHOSSE / GESCHOSSFLÄCHENZAHL / DACHFORM — Füllschema der Nutzungsschablone

Transformatorenstation

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichen, Planeinschriebe und Planfarben wird gem. § 9 Bundesaugesetz (BBauG) folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BBauG und BauNVO

I. Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO erster Abschnitt

1. Art der baulichen Nutzung entsprechend Einschrieb im Lageplan
2. Ausnahmen gemäß § 3 (3) und § 4 (3) 1 - 3 BauNVO sind in den jeweiligen Baugebieten nach Teil (5) BauNVO allgemein zulässig. Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen gemäß § 4 (3) 4 - 6 BauNVO sind nicht zulässig § 1 (4) BauNVO.
3. Nebenanlagen Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO zweiter Abschnitt

1. Maß der baulichen Nutzung entsprechend Einschrieb im Lageplan.

III. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Bauweise entsprechend Einschrieb im Lageplan

1. besondere (abgewandelte) Bauweise § 22 (4) BauNVO
offene Bauweise. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

IV. Sonstige Festsetzungen

1. Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 1 Buchstabe b u. e BBauG. Die im Lageplan eingezeichneten Baukörperschemata gelten als Richtlinie.
2. Verleitungsrecht nach technischen Erfordernissen zugunsten öffentlicher und privater Versorgungsträger.
3. Aufschüttungen und Abgrabungen. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf dessen Grundstück zu dulden. Anstelle von Böschungen sind Stützmauern als Ausnahme zulässig.
4. Immissionsschutz (§ 9 (3) BBauG). Flächen, für die besondere planerische und oder bauliche Maßnahmen gegen Immissionen zu treffen sind. Bauliche Maßnahmen müssen - im Normalfall - in Aufenthaltsräumen mindestens 10 db (A) Abmiderung gegenüber dem geltenden höheren Planungsrichtpegel nach Tab. 4 der Vornorm DIN 18005 dauernd gewährleisten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 111 BO

1. Dachform entsprechend Einschrieb im Lageplan. Garagen sind mit Flachdächern auszubilden. Garagen im Hang sind mit Erde zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten.
2. Standplätze für Müllbehälter. Die Standplätze sind in Gruppen zusammenzufassen und durch Bepflanzung oder Sichtschutzwände abzuschirmen.
3. Einfriedigung der Grundstücke. Vorgärten sind ohne Einfriedigung anzulegen. Wohngärten können mit 1,00 m hohen Zäunen aus Spanndrähten an Holzpfosten, weitmaschigen Knüpfgitterzäunen oder Hecken abgegrenzt werden. Einfriedigungen im Bereich der Geschoßbauten sind nicht zulässig.
4. Sichtschutzwände. Sichtschutz- und Trennwände aus Holz, Mauerwerk oder Beton bis zu einer Höhe von 2,00 m sind vor den EG-Bereich der Geschoßbauten oder zur Abgrenzung von Wohnhöfen in den Flachbaugebieten zur Schaffung abgeschirmter Freibereiche zulässig. Sie dürfen die Baugrenze nicht mehr als 3,00 m überschreiten. Ausnahmen bei einheitlich gestalteten Hausgruppen sind zulässig.
5. Heizenergie. Zum Schutz vor Umweltgefahren durch Luftverunreinigung sind im Bereich der ein- und zweigeschossigen Bauwerke Einzelöfen mit Kohle- oder Holzfeuer sowie Verdampfungskremer für Heizöl unzulässig.
6. Antennen. Außenantennen sind unzulässig, sofern eine Sammelantenne angeschlossen werden kann. Besteht diese Möglichkeit nicht, ist bei Mehrwohnungshäusern jeweils nur eine Antenne pro Haus zulässig.
7. Höhenlage der Gebäude. Die Fertigeschoßbodenhöhe bei ein- und zweigeschossigen Bauwerken wird bis 0,50 m über oder unter der Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen festgesetzt.

C. Kennzeichnung besonderer Sicherungsmaßnahmen (§ 9 (3) BBauG)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in dem auf Steinsalz verliehenen Tiefbaufeld (Grubenfeld III), welches der Südwestdeutschen Salzwerke A.G. in Heilbronn gehört. Demzufolge wird unter dem Gebiet bei Abbauwürdigkeit Steinsalz abgebaut werden. An der Tagesoberfläche ist mit geringen Geräuschwahrnehmungen und leichten Bodenschwingungen zu rechnen.

D. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (4) BBauG)

1. Für den innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III liegenden Teil des Planungsgebietes gilt entsprechend einer Entscheidung des Landratsamtes Heilbronn vom 6. März 1972 Nr. Vb 662.20 folgendes:
   1.1 Innerhalb der Schutzzone darf Mineralöl nicht unterirdisch gelagert werden.
   1.2 Der nach anzulegende Fahrweg am Nordrand des Bebauungsplangebietes darf nicht dem allgemeinen Verkehr gewidmet werden; die Zu- und Abfahrt zum Baugebiet darf nicht über diesen Weg erfolgen; er darf insbesondere nicht mit Tankfahrzügen befahren werden. Der Weg muß so angelegt werden (Hochbordsteine, Quergefälle bergseitig, keine Seitenentwässerung in offenen Gräben), daß oberirdische Abschwemmungen in dem Fassungsbereich mit Sicherheit vermieden werden.
   1.3 Alle Kanalleitungen sind aus Rohrmaterialien auszuführen, die eine dauernde Dichtheit - auch der Muffen - gewährleisten.
   1.4 Sofern beim Aushub der Baugruben Grundwasser freigelegt wird, ist entsprechend § 37 WG zu verfahren.
2. Das Geologische Landesamt Baden-Württemberg in Freiburg weist im Schreiben vom 26.6.72 darauf hin, daß im Bereich des unteren Gipskeupers bei größeren Bauwerken, insbesondere bei Hochhäusern, Baugrunduntersuchungen angebracht sind.
3. Das Straßenbauamt Heilbronn weist darauf hin, daß die Straße 1 am Westrand des Bebauungsplangebietes erst nach Umbau des Verkehrsbauwerkes der B 27 an die L 1095 angeschlossen werden darf.

Feststellungsbeschluß durch Gemeinderat am 22.9.1975 § 51

Als Satzung vom Gemeinderat beschlossen am 20.11.1975 § 149

Genehmigung mit Erlaß vom 20.X.1976 (Das Regierungspräsidium Stuttgart) Nr. 13-2210-16-Neckarsulm

In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 31. März 1976

Zur Beurkundung: Neckarsulm, den 1. Juni 1976

Bauverwaltungsamt:

NECKARSULM

BEBAUUNGSPLAN NEUBERG III
NOERDL. DER STUTTGARTER STR. 1:1000

NEUE HEIMAT
BADEN WÜRTTEMBERG
STUTTGART 14.05.75

STADT NECKARSULM
PLANUNGSAMT
BEULER