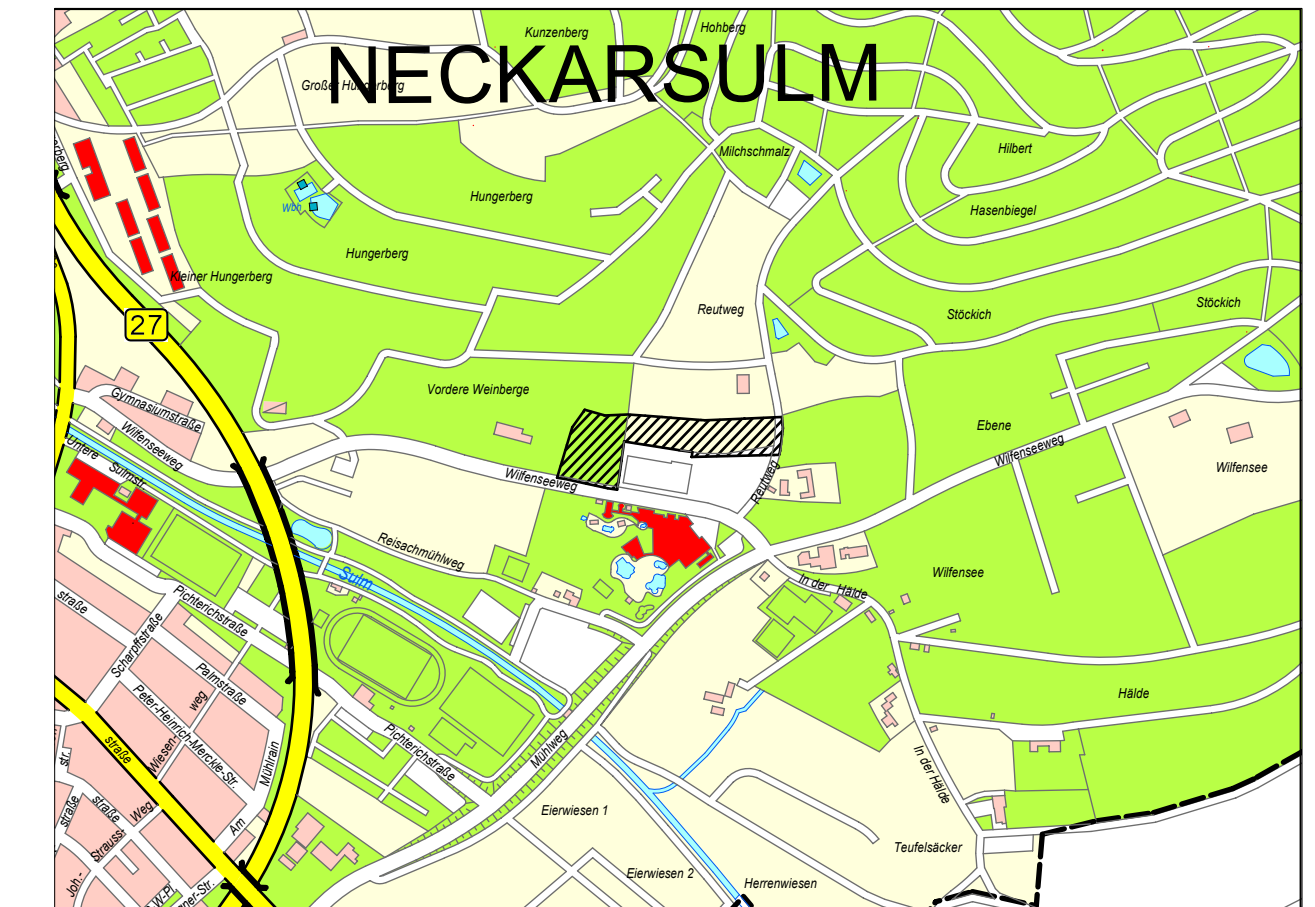




"Parkplatz Reutweg"

und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften



Amr für Stadtentwicklung - Abteilung Stadtplanung Bearbeitung: King, Klenz, Datum: 04.03.2014

Anlagen

- Begründung zum Bebauungsplan vom 01.10.2013

Umschreibung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden durch die Flurstücke 3437/0, im Osten durch den Reutweg (Flst. 3896), im Süden durch den Wilfenseeweg (Flst. 3410/1) bzw. dem Flurstück 3434/0 und im Westen durch die Flurstücke 3458/0, 3458/0 und 3458/0, umschlossen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2141; zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31.07.2009, BGBl. I, S. 2985, 2617)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S.466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357)

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

Verfahrensvermerke für die Satzungen über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB vom 21.03.2013
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 23.05.2012
3. Auslegungsbeschluss vom 24.10.2013
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
4.1 Bekanntmachung vom 28.10.2013
4.2 Auslegungsfrist vom 05.11.2013 bis 06.12.2013
5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB vom 30.01.2014
gem. § 74 LBO vom 30.01.2014
6. Ausgefertigt Stadt Neckarsulm, den 06.03.2014

Scholz Oberbürgermeister

8. In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom

Scholz Oberbürgermeister

Gefertigt

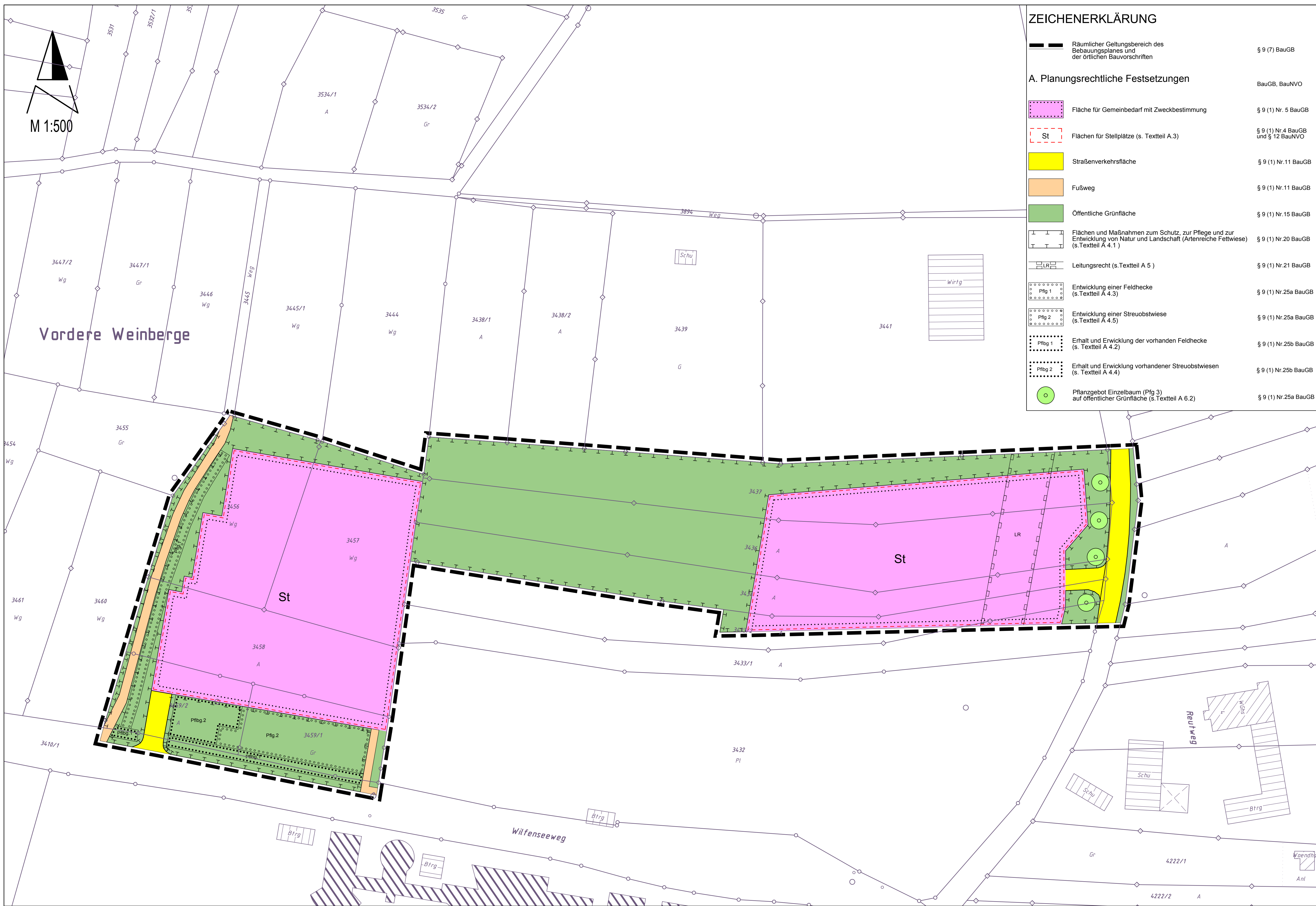
Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften, der Pflanzliste und den Hinweisen.

Amr für Stadtentwicklung Neckarsulm, den 04.03.2014

King

ZEICHENERKLÄRUNG

- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften § 9 (7) BauGB
A. Planungsrechtliche Festsetzungen BauGB, BauNVO
Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 5 BauGB
Flächen für Stellplätze (s. Textteil A.3) § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO
Straßenverkehrsfläche § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Fußweg § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Öffentliche Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Artenreiche Fettwiese) (s. Textteil A 4.1) § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Leitungsrecht (s. Textteil A 5) § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Entwicklung einer Feldhecke (s. Textteil A 4.3) § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Entwicklung einer Streuobstwiese (s. Textteil A 4.5) § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Erhalt und Entwicklung der vorhandenen Feldhecke (s. Textteil A 4.2) § 9 (1) Nr. 25b BauGB
Erhalt und Entwicklung vorhandener Streuobstwiesen (s. Textteil A 4.4) § 9 (1) Nr. 25b BauGB
Pflanzgebot Einzelbaum (Pflg 3) auf öffentlicher Grünfläche (s. Textteil A 6.2) § 9 (1) Nr. 25a BauGB



Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Hallenbad“ (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung, Innerhalb der dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf sind, die dem Betrieb des Hallenbads dienenden Zufahrten, Fußwegen und Stellplätze, allgemein zulässig.

2.1 Zulässige Grundfläche (§ 16 (2) Nr.1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche für die Bebauung mit Gebäuden, Zufahrten, Fußwegen und Stellplätzen wird auf die im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen festgelegt. Eine Überschreitung ist nicht zulässig

3. Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der dafür im Plan festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

4.1 Entwicklungsfäche Artenreiche Fettwiese (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahme (Anlage einer artenreichen Fettwiese) ist als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft im zeichnerischen Teil dargestellt. Die Fettwiese ist entsprechend anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten. Zur Ansaat sind autochthone Gräser- und Kräutermischungen zu verwenden. Bei geeigneten Spenderflächen ist eine Heublumensaat vorzuziehen. Die Fläche ist zweimal jährlich - Ende Juni und September mit Abmähdung des anfallenden Mahdgut - zu mähen. Das einbringen von Düngemittel ist untersagt, 10 Jahre nach Erstellung ist der Erfolg der Maßnahme zu überprüfen und gegebenenfalls nachzuschälen. Während der Bauphase ist die Entwicklungsfäche vor der Befahrung mit schwerem Baugerät und der Ablagerung von Baustoffen durch Errichtung einer Einzäunung zu schützen.

4.2 Erhalt und Entwicklung der vorhandenen Feldhecke (Pflanzbindung 1)

Der Eingriff in die vorhandene nach § 32 NatSchG geschützte Feldhecke ist zu minimieren. Nicht in Anspruch genommene Bereiche sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Alle 15 – 25 Jahre ist die Hecke, gemäß der allgemein anerkannten Praxis, abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Ersatzpflanzungen haben der unten Anstehenden Pflanzliste für Feldgehölze zu entsprechen. Während der Bauphase sind die nicht direkt von Überbauung betroffenen Teile der Feldhecke vor der Befahrung mit schwerem Baugerät und der Ablagerung von Baustoffen durch Errichtung einer Einzäunung zu schützen.

4.3 Entwicklung einer Feldhecke (Pflanzgebot 1)

Als Ersatz der durch unvermeidlichen Eingriff in Anspruch genommen Fläche des nach § 32 NatSchG geschützte Feldhecke, und als zusätzlicher Ausgleich im Geltungsbereich, ist entlang der Westseite im als Pflanzgebot 1 gekennzeichneten Flächen eine geschlossene Feldhecke zu erstellen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die Ersatzpflanzungen haben der unten Anstehenden Pflanzliste für Feldgehölze zu entsprechen. Alle 15 – 25 Jahre ist die Hecke, gemäß der allgemein anerkannten Praxis, abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

4.4 Erhalt und Entwicklung vorhandener Streuobstwiesen (Pflanzbindung 2)

Die Ausgleichsmaßnahme Erhalt und Entwicklung vorhandener Streuobstwiesen befindet sich südlich des Parkplatzareals West. Sie umfasst 212 m² und ist entsprechend der untenstehenden Pflanzliste für Obstgehölze bei Ausfällen zu ergänzen und zu entwickeln. Die Wiese ist entsprechend 4.1 Artenreiche Fettwiesen zu entwickeln. Während der Bauphase ist die Entwicklungsfäche vor der Befahrung mit schwerem Baugerät und der Ablagerung von Baustoffen durch Errichtung einer Einzäunung zu schützen. Die Pflanzbindung 2 bildet eine Einheit mit dem Pflanzgebot 2 „Entwicklung einer Streuobstwiese“

4.5 Entwicklung einer Streuobstwiese (Pflanzgebot 2)

Die Ausgleichsmaßnahme Entwicklung einer Streuobstwiesen befindet sich südlich des Parkplatzareals West. Sie umfasst 527 m² und ist entsprechend der untenstehenden Pflanzliste für Obstgehölze bei Ausfällen zu ergänzen und zu entwickeln. Pflanzdichte orientiert sich an den Bestand der bestehenden Streuobstwiese (Pflanzbindung 2). Die Wiese ist entsprechend 4.1 Artenreiche Fettwiesen zu entwickeln. Während der Bauphase ist die Entwicklungsfäche vor der Befahrung mit schwerem Baugerät und der Ablagerung von Baustoffen durch Errichtung einer Einzäunung zu schützen.

4.6 Ausgestaltung der Stellplatzanlage (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

35 Prozent der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellplatzfläche sind als Grünflächen mit insgesamt 33 standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen entsprechend der Pflanzliste anzulegen. Alle Stellplatzflächen und Fußwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung dargestellte Leitungsrecht wird zugunsten der Versorgungsträger der Bodenseeversorgungsversorgung eingeräumt. Auf der mit dem Leitungsrecht (LR) versehenen Fläche sind folgende Maßnahmen unzulässig:

- die Errichtung von Hochbauten,
- die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelndem Gehölz,
- massive Geländebefestigungen z.B. durch Stützmauern,
- die Auflegung von Schüttgütern, Baustoffen, etc.,
- die Lagerung von Lastkränen sowie die Befahrung mit schwerem Gerät,
- die Freilegung von Leitungsanlagen.

6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

6.1 Flächenhaftes Pflanzgebot

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs sind Gehölzpflanzungen entsprechend der Pflanzlisten durchzuführen. Abweichungen hiervon sind nur in sehr geringen Umfang in unmittelbarem Umfeld des Hallenbads zulässig.

6.2 Pflanzgebot für Einzelbäume auf öffentlichen Grünflächen (Pflanzgebot 2)

An den gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume gemäß untenstehender Pflanzliste „Pflanzliste für Laubbäume“ anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und nach Abgang entsprechend zu ersetzen. Die in der Planzeichnung wiedergegebene Lage kann geringfügig verändert werden, sofern es aufgrund der Lage von Leitungen erforderlich ist.

7. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Den planungsrechtlichen Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die Änderung des Bebauungsplans baurechtlich erstmalig zulässig werden, sind Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets zugeordnet. Bei den zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um die Anlage einer artenreichen Fettwiese (5806 m²), einer Feldhecke (252 m²) sowie die Pflanzung von 28 Einzelbäumen auf öffentlichen Grünflächen. Bei den zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, handelt es sich um Zuordnungen diverser Ökotoptflächen. Die Maßnahmen sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan näher erläutert.

B. Pflanzliste

Pflanzliste für Laubbäume

- Acer campestre Feld-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche
Betula pendula Hängebirke
Fagus sylvatica Rotbuche
Tilia platyphyllos Sommer-Linde
Quercus robur Stiel-Eiche
Quercus petraea Trauben-Eiche

Pflanzliste für Obstwiese

- Malus domestica Garten – Apfel
Folgende Zuchtformen sind zugelassen:
Bitterfelder Sämling
Börtlinger Weinapfel
Boskoop
Bretbacher
Champagner Renette
Danziger Kantapfel
Gehers Rambur
Gewölziken
Hauxapfel
Jakob Fischer
Josef Musch

Pflanzliste für Feldhecke

- Corylus avellana Haselnuß
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Frangula alnus Faulbaum
Ligustrum vulgare Liguster
Loniceraxylosteum Rote Hackenkirische
Prunus spinosa Schlehe
Ribus fruticosus Brombeere
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa canina Hunds-Rose
Rosa rubiginosa Wein-Rose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Trauben-Holunder
Salix caprea Sal-Weide
Salix purpurea Purpur-Weide
Salix triandra Mandel-Weide
Salix viminalis Korb-Weide
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Rheinischer Winterambur

- Rote Sternrenette
Schweizer Glockenapfel
Sonnenwirsapfel
Welschiner Zbergäurenente

C. Hinweise

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

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.

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 Salzwerke AG und in der Nähe des Grubengebäudes 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.