

ZEICHENERKLÄRUNG

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

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - 0.4 Grundflächenzahl (s. Textteil) § 19 BauNVO
 - z.B. 0.8 Geschollflächenzahl (s. Textteil) § 20 BauNVO
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 20 (1) BauNVO
 - max. TH maximale Traufhöhe (s. Textteil) § 18 BauNVO
 - max. WE maximal zulässige Zahl von Wohnungen § 9 (1) BauGB
 - o offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
 - a abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
 - nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
 - nur Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
 - nur Hausgruppen zulässig § 22 (2) BauNVO
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO
 - Baugrenze § 23 (3) BauNVO
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen § 16 (5) BauNVO
 - Flächen für Garagen, Carports und Tiefgaragen § 9 (1) 4, BauGB § 12 (6) BauNVO
 - Flächen für Stellplätze § 9 (1) 4, BauGB § 12 (6) BauNVO
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich § 9 (1) 11 BauGB
 - private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
 - mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

Örtliche Bauvorschriften

FD, SD, ZD, gD, z.B. 30° Dachneigung Dachform (Flachdach, Satteldach, Zeltdach, geneigtes Dach) § 74 LBO

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Anzahl Wohneinheiten
Dachform- u. Dachneigung	maximale Traufhöhe

Nachrichtliche Übernahme

- Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze



WA	sPlan-eintrag
0.4	0.8
a	max. 2 WE
gD 30°	TH max. 6.00m

WA	sPlan-eintrag
0.4	0.8
a	max. 5 WE
gD 30°	TH max. 6.00m

WA	sPlan-eintrag
0.4	0.8
a	max. 2 WE
ZD 22°	TH max. 6.00m

WA	sPlan-eintrag
0.4	0.8
a	max. 2 WE
gD 30°	TH max. 6.00m

WA	sPlan-eintrag
0.4	0.8
a	max. 2 WE
ZD 22°	TH max. 6.00m

WA	sPlan-eintrag
0.4	0.8
a	max. 2 WE
ZD 22°	TH max. 6.00m

WA	sPlan-eintrag
0.4	0.8
a	max. 2 WE
ZD 22°	TH max. 6.00m

WA	sPlan-eintrag
0.4	1.2
a	max. 8 WE
PD 7°	TH max. 12.00m

WA	sPlan-eintrag
0.4	1.2
a	max. 11 WE
PD 7°	TH max. 12.00m

WA	sPlan-eintrag
0.4	0.8
a	max. 2 WE
SD 30°	TH max. 6.00m

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 und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. mit §§ 1 (5) und 1 (6) BauNVO)

- Allgemein zulässig sind Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. §§ 4 (2) 1 und 4 (2) 3 BauNVO.
- Ausnahmsweise zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) 2 BauNVO.
- Unzulässig sind alle weiteren, nicht genannten Nutzungen des § 4 BauNVO.

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Grundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i. S. des § 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechen.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 (2) 2 und § 20 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.




Eine Erhöhung der zulässigen Geschosfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, ist gemäß § 21a (5) BauNVO zulässig. Die Erhöhung darf jedoch nicht mehr als 20 % der sonst zulässigen Geschosfläche betragen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung. Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

- o Es gilt die offene Bauweise
- a Es gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Grenzanbau zulässig ist.
-  Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
-  Es sind nur Doppelhäuser zulässig.
-  Es sind nur Hausgruppen zulässig.

4. Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als höchst zulässige Anzahl von Wohnungen pro Einzelhaus  bzw. je Doppelhaushälfte  und Gebäudeteil innerhalb einer Hausgruppe .

5. Höhe der baulichen Anlagen (§§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO)

Traufhöhe

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Der Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut darf das im Plan festgesetzte Maß nicht übersteigen.

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO sind, sofern sie als Gebäude errichtet werden, in den nichtüberbaubaren Flächen unzulässig.
- Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sowie selbständige private Antennenanlagen (Sendemasten) sind unzulässig.

7. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Tiefgaragen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie oberirdische Stellplätze sind gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb den dafür im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als Erschließungsflächen i. S. v. Wohnwegen ausgewiesen.

9. Mit Rechten belastete Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Leitungsrecht (LR)
Die im Plan festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belegt, und jederzeit zugänglich zu halten. Tief wurzelnde Bäume oder Sträucher sind nicht zulässig.

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

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

1.1 Dachform und Dachneigung

- Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude siehe Planeinschrieb.
- Dachform der Carports entsprechend dem Planeintrag als Satteldach (SD) bzw. Flachdach (FD). Dachform der Garagen als Zelt Dach (ZD).

1.2 Dachdeckung

Für die Dacheindeckung von Sattel- und Zelt dächer sowie für geneigte Dächer sind nur Ziegel in roter Farbtonung zulässig. Für die Pultdächer sind ausnahmsweise auch metallgedeckte Dächer zulässig.

1.3 Dachaufbauten, Dachvorsprünge, Dachfenster

Dachaufbauten und Dachvorsprünge innerhalb eines Gebäudekomplexes sind einheitlich zu gestalten.

Liegende Dachfenster dürfen je Gebäudeteil 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Desweiteren sind liegende Dachfenster jeweils nur bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig. Sie haben zum seitlichen Hausgrund und untereinander einen Abstand von mindestens 1,50m einzuhalten.

2. Private Stellplätze (§ 74 (2) LBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.1 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

- Allgemein zulässig sind nur lebende Einfriedigungen in Form von Hecken, Solitärsträuchern, Heistern u. a.
- Ausnahmsweise zulässig sind in Hecken eingezogene Drahtzäune entlang den seitlichen und der rückwärtigen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von max. 1,00 m.

4. Antennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Außenantennen dürfen nicht in den Vorgartenflächen und nicht auf Dachflächen errichtet werden. Sie dürfen nur an der Erschließung abgewandten Fassade oder in den rückwärtigen Freiflächenbereichen erstellt werden.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C. Hinweise

1. Vorlage von Baugesuchen

- Mit dem Baugesuch sind qualifizierte Pläne über die beabsichtigte Gestaltung und Begrünung der Außenanlagen einzureichen (Außenanlagenplan).
- Die Farbgebung der Gebäudefassaden ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen und vor Ort ggf. anhand von Farbmustern nachzuweisen.

2. Schutz des Grundwassers und Grundwasseranreicherung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Das auf Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser sollte über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen gesammelt und auf dem jeweiligen privaten Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Fassungsvermögen von Zisternen sollte dabei mindestens 50 l pro m² projizierte Dachfläche betragen.

3. Abwasserbeseitigung und -reinigung

Die anfallenden Abwässer sind ordnungsgemäß der Sammelkläranlage Neckarsulm zuzuleiten.

4. 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. Er darf lediglich zu Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken verwendet werden.

5. 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 oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

6. Wasserschutzgebiet (§ 9 (6) BauGB)

Das gesamte Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen "Hängelbachtal". Auf die in § 6 der Rechtsverordnung des Landratsamts Heilbronn vom 14.06.1977 enthaltenen Schutzbestimmungen für die weitere Schutzzone, insbesondere die Bestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten, wird hingewiesen.

Redaktionell ergänzt gemäß Gemeinderatsbeschluß vom 29.04.04

Bergbauvermerk

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberichtigung "Lautenbacher Grubenfeld I", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden i. S. v. § 114 BBergG würde Schadenersatz nach § 115 ff BBergG geleistet.

Gefertigt

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

Amt für Stadtentwicklung
Neckarsulm, den 01.12.03/ 30.04.04

Zimmermann

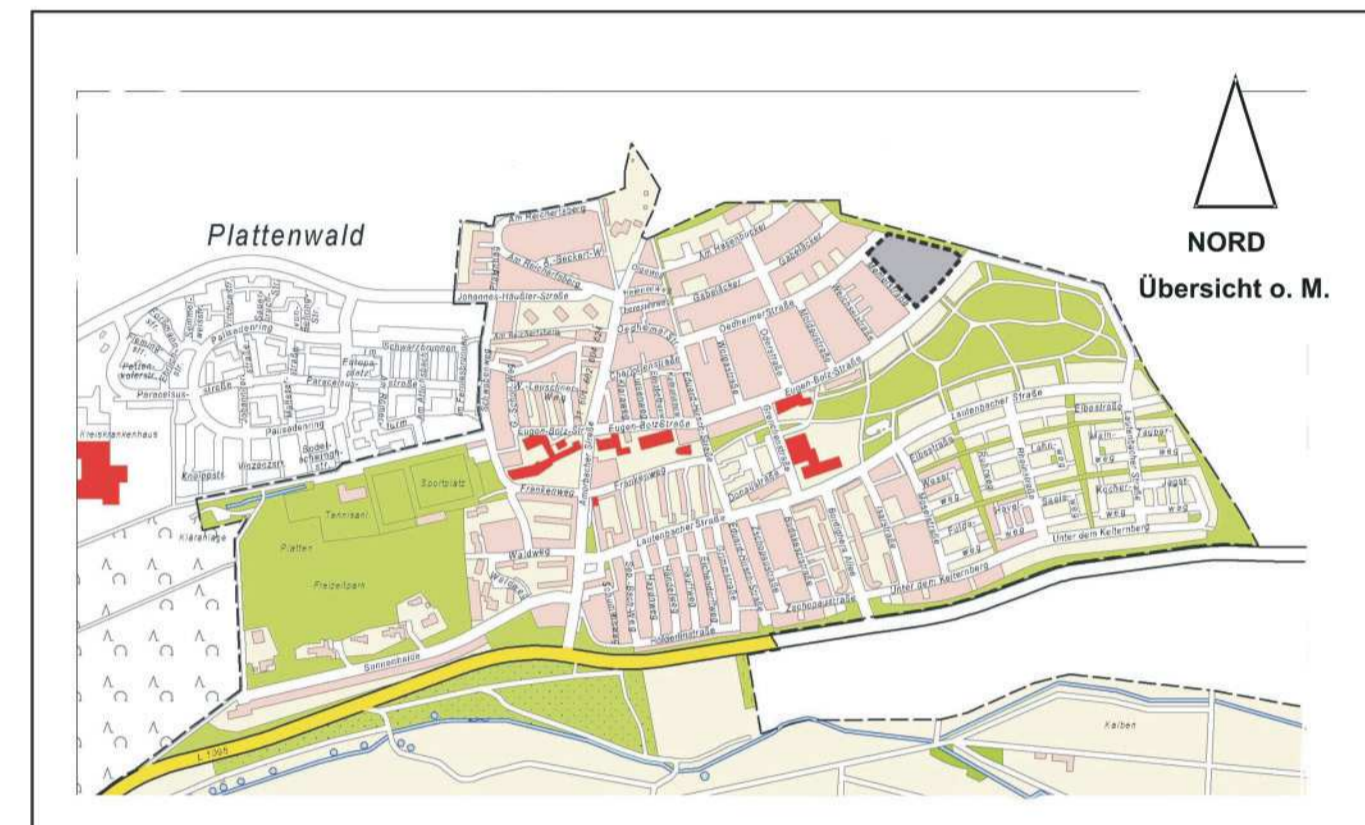


Stadt Neckarsulm

Bebauungsplan 17.08/5 Erweiterung Amorbach 5. Änderung

und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Lageplan M 1:500



Bearbeitung: U.Bauder/ K.Frerichs

Umschreibung

Das Plangebiet liegt im Erweiterungsbereich des Ortsteils „Amorbach“ am östlichen Rand der Gemarkungsfläche von Neckarsulm. Der Planbereich wird im Norden begrenzt durch den Flurweg Flst. Nr. 7976; im nordwestlichen Bereich durch die „Oedheimer Straße“; im südwestlichen Bereich durch die „Memelstraße“ sowie im südöstlichen Bereich durch die „Eugen-Bolz-Straße.“

Rechtsgrundlagen

- Es gelten:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
 - 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) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
 - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. BW. S. 617), zuletzt geändert am 29.10.2003 (GBl. S. 695),

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

Verfahrensvermerke für die Satzungen über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

1. Aufstellungsbeschluss	vom	20.11.2003
gem. § 2 (1) BauGB		
2. Ortsübliche Bekanntmachung	vom	24.11.2003
gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB		
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	am	03.12.2003
gem. § 3 (1) BauGB		
4. Auslegungsbeschluss	vom	29.01.2004
5. Öffentliche Auslegung		
gem. § 3 (2) BauGB		
5.1 Bekanntmachung	vom	02.02.2004
5.2 Auslegungsfrist	vom	09.02 bis 09.03.2004
6. Satzungsbeschluss		
Gem. § 10 BauGB	vom	29.04.2004
Gem. § 74 LBO	vom	29.04.2004
7. Ausgefertigt		
Stadt Neckarsulm, den 30.04.2004		

Blust
Oberbürgermeister

8. In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 05.05.2004

Blust
Oberbürgermeister