

ZEICHENERKLÄRUNG

NACHRICHTLICH ÜBERNAHME § 9 (5) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- WA Allgemeines Wohngebiet (siehe Textteil Ziffer I. 1.1.) § 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO
- WA I Allgemeines Wohngebiet I (siehe Textteil Ziffer I. 1.2.) § 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9 (1) 1 BauGB § 20 BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl (GRZ) § 9 (1) 1 BauGB § 19 BauNVO
- GFZ Geschossflächenzahl (GFZ) § 9 (1) 1 BauGB § 20 BauNVO
- Offene Bauweise § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO
- nur Einzelhäuser zulässig § 9 (1) 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 (1) 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 (4) BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen § 1 (4) BauNVO
- WE max 2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB
- Th max 1,50m Maximal zulässige Traufhöhe (siehe Textteil Ziffer I. 2.1.) §§ 16 und 18 BauNVO
- Firstrichtung und Stellung der baulichen Anlagen (siehe Textteil Ziffer I. 3. und Ziffer II. 5.) § 9 (1) 2 BauGB
- SD 35-40° Satteldach mit zulässiger Dachneigung (siehe Textteil Ziffer II. 1.1. und 1.2.) § 73 (1) LBO
- Pultdach mit zulässiger Dachneigung (siehe Textteil Ziffer II. 1.1.) § 73 (1) LBO
- Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neckarsulm (siehe Textteil Ziffer I. 6.) § 9 (1) 21 BauGB
- Fläche für Tiefgarage (siehe Textteil Ziffer I. 5.) § 9 (1) 4 BauGB
- Fläche für Garage (siehe Textteil Ziffer I. 5.) § 9 (1) 4 BauGB
- Fläche für Stellplätze (siehe Textteil Ziffer I. 5. und Ziffer II. 2.) § 9 (1) 4 BauGB
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE** § 9 (1) 11 BauGB
 - Fahrbahn
 - Gehweg
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (gemischte Nutzung)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsgrün als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche
 - Einfahrt § 9 (1) 11 BauGB
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BauGB
 - Öffentliche Grünfläche - Parkanlage § 9 (1) 15 BauGB
 - Pflanzgebiet für Einzelbaum (siehe Textteil Ziffer I. 7.1.) § 9 (1) 25 a BauGB
 - Pflanzbindung für Einzelbaum (siehe Textteil Ziffer I. 7.2.) § 9 (1) 25 b BauGB
 - Umspannstation § 9 (1) 12 BauGB

- Höhenrichtlinie
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - geplante Grundstücksgrenzen
 - bestehende Gebäude
 - geplante Gebäude
 - Einzelbäume (Bestand) ohne Pflanzbindung
 - Umgrenzung von Wasserschutzzonen
 - WSZ II Wasserschutzzone II (siehe Textteil Ziff. III. 7.)
 - WSZ III Wasserschutzzone III
- | Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse bzw. Gebäudhöhe |
|-----------------------------|--|
| GRZ | GFZ |
| Bauweise | Dachform/Dachneigung |
| Maximal zulässige Traufhöhe | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen |
- = Fullschema der Nutzungs-schablone



WA I	I
0,35	0,6
o	SD 35-40°
Th max: 4,50 WE max: 1	

WA I	I
0,35	0,6
o	SD 35-40°
Th max: 4,50 WE max: 2	

WA I	I
0,35	0,6
o	SD 35-40°
Th max: 4,50 WE max: 2	

WA I	II
0,35	1,0
o	SD 35-40°
Th max: 6,50 WE max: 2	

WA	II
0,4	1,0
o	SD 35-40° PD 35-40°
Th max: 6,50	

WA	-
0,4	1,2
o	-
Th max: 9,00	

TEXTTEIL

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO
1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)
§§ 4 und 1 (9) i. V. m. § 1 (4) und (5) BauNVO
Allgemein zulässig sind nur: Wohngebäude, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise zulässig sind nur: Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen.
Nicht zulässig sind: Alle nicht genannten Nutzungen des § 4 BauNVO, insbesondere jedoch Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO
2.1. Höhe der baulichen Anlagen
§ 16 (2) 4 BauNVO
Die im Plan festgeschriebenen Traufhöhen (TH max.) sind Maximalmaße, gemessen zwischen der im Mittel gemessenen Oberkante fertiges Gelände und dem Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut.
3. Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 (1) 2 BauGB
Die im Plan festgesetzten Firststrichtungen und Gebäudestellungen sind verbindlich.
4. Nebenanlagen
§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 14 und 23 (5) BauNVO
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
5. Stellplätze und Garagen
§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) und (WA 1) sind private Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche, sowie innerhalb der gesondert für Stellplatz (St), Garagen (Ga) oder Tiefgarage (Tg) ausgewiesenen Flächen zulässig.

6. Leitungsrecht
§ 9 (1) 21 BauGB
Das im Plan fixierte Leitungsrecht ist zugunsten der Stadt Neckarsulm festgesetzt und des Energieversorgungssträgers festgesetzt.
Die entsprechend ausgewiesenen Flächen sind von tiefwurzelnden Bäumen freizuhalten.
Werden Garagen auf den mit Leitungsrecht belegten Flächen erstellt, so dürfen diese nicht unterkellert werden.
7. Pflanzgebot und Pflanzbindung
§ 9 (1) 25 BauGB
7.1. Einzelpflanzgebot
§ 9 (1) 25 a BauGB
An den im Plan ausgewiesenen Standorten für Bäume mit Einzelpflanzgebot sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu unterhalten. Es sind großkronige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 15 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
Bei der Fixierung der Einzelpflanzgebote handelt es sich um Baumstandorte, die aus ausbautechnischen und gestalterischen Gründen in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde geringfügig verschoben werden können.
7.2. Einzelpflanzbindung
§ 9 (1) 25 b BauGB
Die im Plan ausgewiesenen Bäume mit Einzelpflanzbindung sind in ihrem Standort zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Bäume gleichartig zu ersetzen. Sollte aus ausbautechnischen Gründen der Erhalt nicht möglich sein, so sind die Bäume beim Endausbau bzw. Herstellung der Außenanlagen gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 73 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 73 (1) LBO
1.1. Dachform und Dachneigung (siehe Pläneinschrieb)
Die Garagendächer sind in Dachform und Dachneigung wie die Hauptgebäude auszubilden.
Bei einheitlicher Dachausbildung von gemeinsam an der Grundstücksgrenze errichteten Garagen sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig.
1.2. Dachdeckung
Zur Eindeckung der Satteldächer dürfen nur nicht glänzende, kleinteilige Ziegelformate verwendet werden.
Ausnahmen hiervon können bei Dachaufbauten gestattet werden.

1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte in der Summe maximal bis zu 1/3 der Breite des Hauptgebäudedaches je Traufseite zulässig.
Kombinationen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf der gleichen Traufseite sind unzulässig.
Die Dachaufbauten sind so auszuführen, daß ihr oberer Anschluß an das Hauptdach mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptgebäudefirstes liegt.
Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf durch Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht unterbrochen werden.
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.

1.4. Fassaden
Mit Ausnahme der konstruktiv erforderlichen Bauteile ist bei der Fassadenausbildung nur die Verwendung von Putz, Stein und Glas zulässig.
Holzverkleidungen sind ausnahmsweise, jedoch nur bis zu 50 % der Gesamtfassadenfläche zulässig.

1.5. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
Werbung für betriebsfremde Zwecke, Unternehmen oder Artikel sind unzulässig.
Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschoßzone zulässig, sie sind so zu gestalten, daß sie sich als integrierter Bestandteil der Gestaltung und Architektur des Gebäudes und der Nachbarbebauung unterordnen. Es sind nur nicht selbstleuchtende Werbeanlagen, je Unternehmen nur bis zu einer Gesamtfläche von maximal 1,0 qm zulässig.

2. Stellplatzflächen
§ 73 (1) 5 LBO
Private Stellplätze, mit Ausnahme der Zufahrten, sind nur mit Rasengittersteinen oder Steinbelägen mit Rasenfugen (Mindestbreite 2,0 cm) auszuführen.

3. Einfriedigungen
§ 73 (1) 5 LBO
Zulässig sind nur "lebende" Einfriedigungen (z. B. Hecken und Straucher) bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m. Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Gehölze.
Ausnahmsweise zulässig sind Mauern und Holzeinfriedigungen bis zu einer Maximalhöhe von 1,0 m über fertigem Gelände.

4. Außenanlagen
§ 73 (1) 5 LBO
Eine Nutzung der Vorgartenbereiche zu Arbeits- oder Lagerzwecken ist unzulässig.
Diese Flächen sind, sofern sie nicht als Geh-, Zufahrts- und Stellplatzfläche genutzt werden, als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

5. Höchstgrenze von Gebäuden
§ 73 (1) 7 LBO
In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die maximale Gebäudebreite der Giebelseiten 10,0 m.

III. HINWEISE

1. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer 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 (§ 20 DSchG).
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 53 DSchG wird verwiesen.

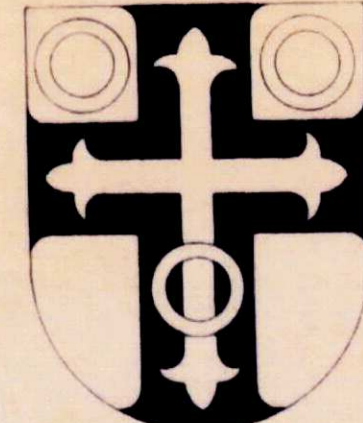
2. Es wird darauf hingewiesen, daß unter dem gesamten Plangebiet der Abbau von Steinsalz vorgesehen ist. An der Oberfläche ist mit geringen Geräuschwahrnehmungen und Bodenschwingungen zu rechnen.
3. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

4. Bei Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil der Baugesuchsvorlagen ein Pflanzplan einzureichen. Der Pflanzplan hat Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstückes zu enthalten.
5. Die Farbgebung der Fassaden ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand von Farbmustern nachzuweisen und gegebenenfalls vorort mit dem Planungsamt abzustimmen.

6. Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 30 cm zu dulden. Darüber hinaus sind zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche oberirdische Stützmauern auf der Grenze sowie Böschungflächen entlang der Grundstücksgrenze auf den Grundstücken falls erforderlich zu dulden.

7. Es wird darauf hingewiesen, daß das gesamte Plangebiet in der "engeren Schutzzone (WSZ II)" des Wasserschutzgebietes Pichtloch liegt. Die entsprechenden Rechtsverordnungen sind zu beachten.
Bei größeren Bauvorhaben wird empfohlen, eine ingenieurgeologische Beratung hinzuzuziehen.

STADT NECKARSULM

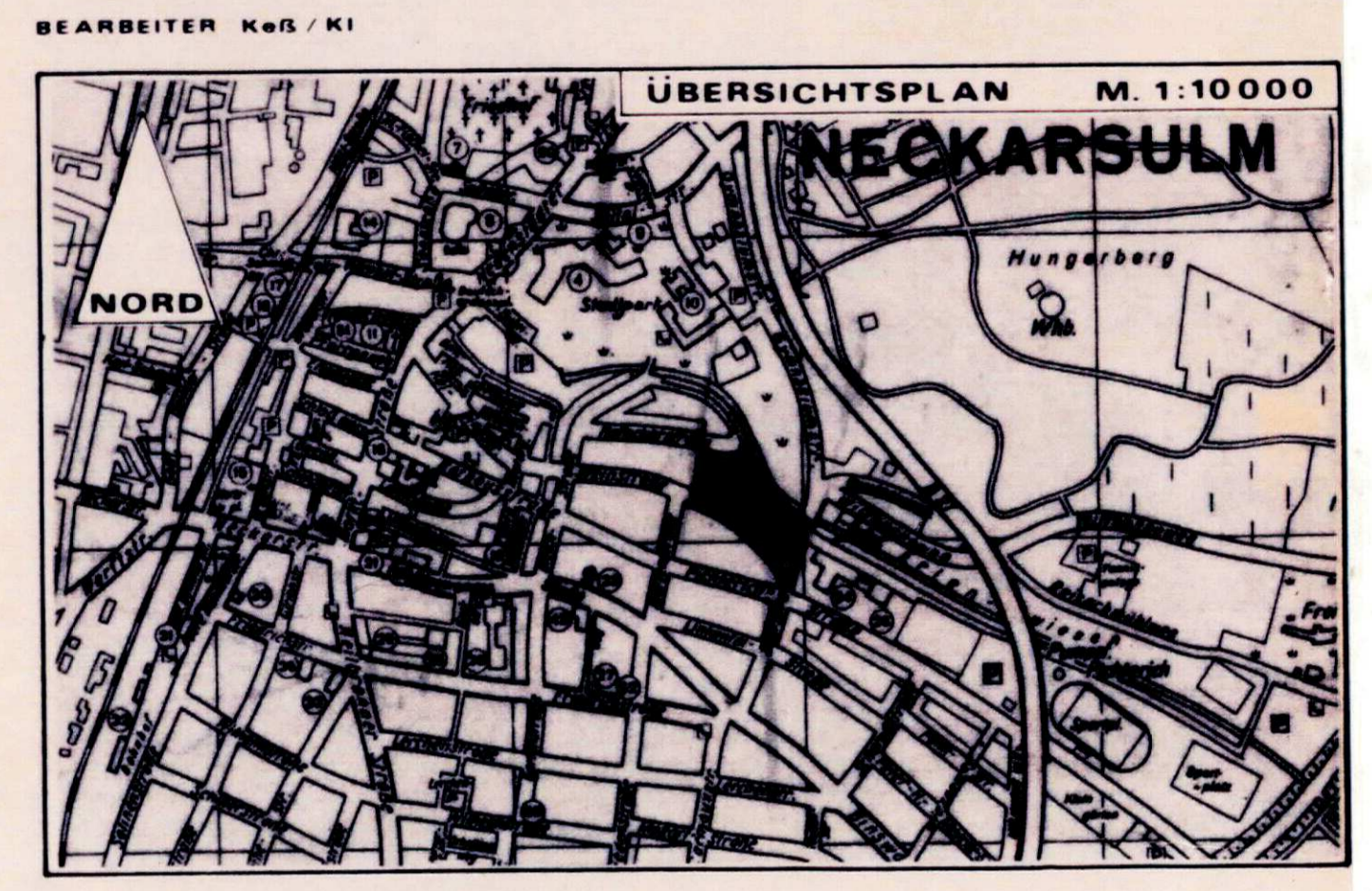


BEBAUUNGSPLAN

PLAN NR. 04.01/1

WEINSTRASSE,
HOFACKERSTRASSE,
BLEICHSTRASSE
I. ÄNDERUNG

LAGEPLAN M. 1:500



UMSCHREIBUNG

DER GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG UMFASST FOLGENDE FLURSTÜCKE:

List Nr. 3024/1, 3024, 2999/1, 3006, 3011, 3001/3, 3001/2, 3001/1, 3009/2, 2998, 2999/2, 3028, 3029, 3025, 3026, 3027, 3030, 3027/1 und 3031 alle einschließlich.
Sowie folgende Flurstücke teilweise einschließlich:
List Nr. 3020 (Hofackerstraße), 3022 (Im Volkkrug), 2894 (Saarstraße) und 3009 (Weinstraße).

ÄNDERUNG

Bebauungsplan "Weinstraße-Hofackerstraße-Bleichstraße" Plan Nr. 04

RECHTSGRUNDLAGE

Aufgestellt nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. 05. 1990 (BGBl. I S. 926), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. 11. 1983 (GBl. S. 770) und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. 10. 1983 (GBl. S. 577).

GEFERTIGT 25.05.1992

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

PLANUNGSAMT NECKARSULM

Trabbe (Grabbe)

VERFAHREN

- 1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB vom 10.09.1991 § 118
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB vom 13.09.1991
3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 24.10.1991
4. Auslegungsbeschluß vom 02.07.1992 § 83
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
5.1. Bekanntmachung vom 03.07.1992
5.2. Auslegungstrist vom 13.07.1992 bis 13.08.1992
6. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB vom 27.08.1992 § 103
7. Angezeigt dem Regierungspräsidium Stuttgart am 24.09.1992
Genehmigt mit Erlaß des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 07.12.1992 Nr. 22-251-2210-04-Neckarsulm
8. In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 15.12.1992

ZUR BEURKUNDUNG: STADT NECKARSULM

den 15.12.1992

gez. BLUST
(O. BLUST)
(DR. KLOTZ)
OBERBÜRGERMEISTER

