



**ZEICHENERKLÄRUNG**

--- Grenze des räuml. Geltungsbereichs

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

siehe Textteil

Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)

0,6 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,6

FD Flachdach

DN zulässige Dachneigung

HGP Höchster Gebäudepunkt (Höchstgrenze)

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü. NN (als Höchstmaß)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)

0 offene Bauweise

Baugrenze

Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)

St/Ca Stellplätze -offen- Stellplätze -überdacht- (Carpot)

TGa Tiefgaragen -erdüberdeckt-

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
max. Zahl der Wohnj. je Geb.	Dachform und Dachneigung

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

GR+FR Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flst. 2352/1



siehe Textteil

0,6	siehe Planeintrag
-	-
-	o
-	FD, DN max. 5° begrünt



**Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften**

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lichtensterner Straße, 1. Änderung“, Plan Nr. 40.06/1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**  
Im Rahmen der textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung sind auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).

Zulässig ist eine Wohnanlage mit insgesamt 6 Mehrfamilienhäusern und ein Doppelhaus mit insgesamt maximal 50 Wohneinheiten, unterirdische und oberirdische Stellplätze sowie Nebenanlagen. Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 15.10.2021 des Vorhabenträgers Classic Unternehmensgruppe PROJEKT BS GmbH, Heilbronn. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans (§ 12 (3) BauGB), (vgl. Anlage 1 der Begründung).

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)**

Siehe Einschrieb im Plan.

**a) Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)**

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

**b) Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung des höchsten Gebäudepunkts (HGP) in Normalnullhöhe und als Höchstmaß nach oben begrenzt. Der HGP wird durch den höchsten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut oder Attika) definiert. Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen. Unterschreitungen sind zulässig.

**1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Höchstmaß in Metern über Normalnull (m üNN) festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

**1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO (o).

Zugelassen sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m (o).

**1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- b) Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO  
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2,0 m betragen.

**1.6 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

- a) Als Nebenanlage zu beurteilende Nebengebäude sind bis zu einer Größe von maximal 40 m² auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu befestigten öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand 2,0 m einzuhalten.
- b) Tiefgaragen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Planeinschrieb TGa bzw. St/Ca) zulässig. Die Vorgaben nach 1.7 a) sind zu beachten.

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

- a) Die Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserundurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigungen soll bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zugeführt werden.
- c) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten, Fledermäusen und Vögel sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel (LED-Lampen, nicht heiß werdende Lampen und Leuchten) mit nach unten gerichteten Leuchtkörpern entsprechend dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.
- e) Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 5° müssen zu mindestens 80% der Dachfläche dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt werden (Retentionsdach) - ausgenommen technische Dachaufbauten und Lichtkuppeln. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.
- f) Bei einer Einleitung von Dachflächenwasser ins Gewässer, sind mit Metall gedeckte Dächer (Blei, Kupfer, Zink) nur mit verwitterungsfester Beschichtung zulässig.

**1.8 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

- a) Flächiger Pflanzzwang: Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche sind ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum sowie 5 Laubsträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.8 b).
- b) Artenempfehlung: siehe Falblatt „Heimische Gehölze im Landkreis Heilbronn“ (vgl. Anhang der Begründung oder unter www.landkreis-heilbronn.de; Unsere Dienstleistungen/Formulare und Downloads/Bauen, Umwelt und Nahverkehr).

**1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die im Lageplan mit „GR+FR“ dargestellten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flst. 2352/1 zu belasten.

**Hinweise:**

- a) Im Bereich des Plangebiets liegen ausgedehnte Siedlungsreste der Jungsteinzeit und der späteren Bronzezeit. Es ist damit zu rechnen, dass Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zulage treten, bei denen es sich um mellepitholische Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Vor notwendigen Erdvorbearbeitungen ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart rechtzeitig zu benachrichtigen, damit eventuelle archäologische Ausgrabungen durchgeführt werden können.
- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor deren 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 zu benachrichtigen (§ 43 (1) und (6) WG).
- c) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- d) Unter dem gesamten Plangebiet ist der Abbau von Steinsalz vorgesehen. An der Tagesoberfläche ist mit geringen Geräuschwahrnehmungen und leichten Bodenschwingungen zu rechnen.
- e) Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrunderbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- f) Bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen gelten die Vorgaben der DIN 19731. Demnach ist anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z.B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt abzustimmen.  
Im Fall, dass zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.  
Treten Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen auf, ist umgehend das Landratsamt Heilbronn hinzuzuziehen.
- g) Auf die gesetzliche Rodungsfrist gem. § 39 (5) BNatSchG außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September wird hingewiesen.
- h) Auf die mit Wirkung vom 31.07.2020 geltende Änderung des Naturschutzgesetzes (NatSchG) wird hingewiesen. Der ergänzte § 21a Landesnaturschutzgesetzes stellt klar, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S. 1 Landesbauordnung (LBO) ist. Nach § 9 (1) S. 1 LBO müssen „die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“ Somit dürfen seit 31.07.2020 keine Schottergärten mehr errichtet werden.
- i) Bau und Betrieb der Flächenkanalisation (Schmutzwasser) bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung bzw. dem Benehmen nach § 48 WG. Hierin ist auch die Schadlosgkeit der dezentralen Niederschlagswasserableitung nachzuweisen. Der Nachtrag des Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) ist vor Erschließung erforderlich, da Abwasseranlagen eine wasserrechtliche Genehmigung benötigen.

j) Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: [https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf).

**2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lichtensterner Straße“, 1. Änderung:**

**2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag.  
Flachdächer (bis DN 5°) sind entsprechend Festsetzung 1.7 e) mit extensiver Begrünung zu versehen (Retentionsdach). Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen, die zur Erzeugung von Solarenergie genutzt werden.
- b) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Flächen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien.

**2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- a) Einfriedungen  
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis 1,5 m Höhe zulässig. Von Fußwegen und befahrbaren Verkehrsflächen ist mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Einfriedungen sind nur in Form von durchlässigen Stabgitterzäunen und Knotengitterzäunen in Kombination mit zusätzlichen vegetativen Eingrenzungen (eingewachsen) sowie in Form von vegetativen Abgrenzungen (Hecken) zulässig. Zugelassen sind nur Zaune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugtiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupf).
- b) Stützmauern  
Stützmauern sind allgemein nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschern. Von öffentlichen Fußwegen und öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

**2.3 Gestaltung der un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**  
Aufschüttungen und Abgrabungen sind entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans (vgl. Anlage 1 der Begründung) zulässig.

**2.4 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Parabolantennen, Satellitenempfangsanlagen und sonstige Außenantennen sind nur auf dem Dach zulässig, sofern dort ausreichende Empfangsmöglichkeiten gegeben sind und sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Freistehende Anlagen sind unzulässig. Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

**2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Die Errichtung oberirdischer Freileitungen ist nicht zulässig

**2.6 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Für das gesamte Plangebiet sind insgesamt 90 Stellplätze herzustellen.

Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Neckarsulm  
Gemarkung: Obereisesheim

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften**

**„Lichtensterner Straße“, 1. Änderung, Plan Nr. 40.06/1**

**Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

**Maßstab 1 : 500**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des Vorhabenträgers Classic Unternehmensgruppe PROJEKT BS GmbH, zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projekt-Nr. 3 2020 0557



Untergruppenbach, den 15.10.2021

**Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	01.10.2020
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	08.10.2020
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom	16.10.2020 bis 20.11.2020
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom	16.10.2020 bis 20.11.2020
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	25.11.2021
Örtliche Bekanntmachung der Auslegung	am	02.12.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	13.12.2021 bis 21.01.2022
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	24.03.2022
Ausgefertigt:	Neckarsulm, den	29.03.2022

Hertwig, Oberbürgermeister  
Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften; In-Kraft-Treten (§ 10 (3) BauGB)  
am 31.03.2022  
Zur Beurkundung:  
Hertwig, Oberbürgermeister