



Stadt Neckarsulm

Amt für Stadtentwicklung und Gebäudewirtschaft

Stadtplanung und Geoinformation

Plan: **Bebauungsplan**

Projekt: **"Innenbereich Obereisesheim"**
1. Änderung

Ort: Neckarsulm

Datum: 03.03.2021

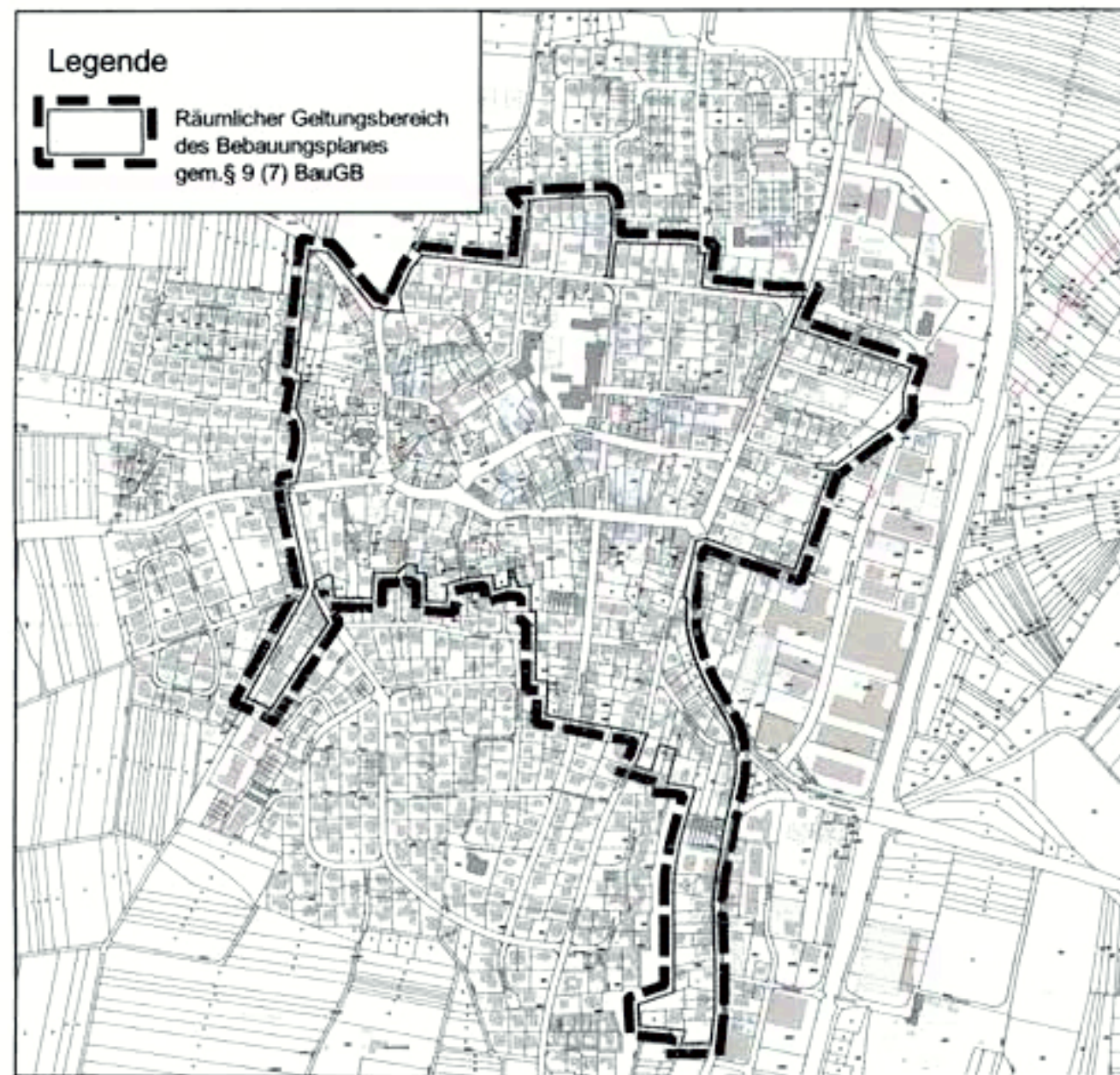
Plan Nr.: **43.00/1**



Planung: Kluge

Zeichnung: Kienle

AZ: qgs: K:\A611 STADTPLANUNG\PROJEKTE\Stadtplanung\OE\BPlan_43.00_1 Innenbereich OE_1. Änderung
PDF: X:\621.4 B-Häuser\Satzungen\43.00_1_1. Änderung Innenbereich Obereisesheim



Textliche Festsetzungen

Die bislang geltenden Festsetzungen A. 2.1 (Zahl der Vollgeschosse) und A. 4. (Zahl der Wohnungen) des Planes 43.00 werden durch untenstehende Formulierungen ersetzt bzw. ergänzt. Die übrigen zeichnerischen, textlichen und sonstigen Festsetzungen des Planes 43.00 bleiben unberührt. Dies gilt insbesondere für die Festsetzung B. 2. (Erhöhung der Stellplatzverpflichtung).

A. 2.1 Zahl der Vollgeschosse

Bei der Festsetzung „II“ kann ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum zugelassen werden, wenn die Gebäudehöhe der angrenzenden Nachbargebäude nicht überschritten wird.

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

Je vollendeten 100 m² Grundstücksfläche ist eine Wohnung je Gebäude zulässig, wenn die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück untergebracht werden können.

Allgemein zulässig sind bis 200 m² Grundstücksfläche 2 Wohnungen je Gebäude.

Ergibt die Berechnung einen Bruchteil, so ist die Wohneinheit wie folgt zu ermitteln: Errechnete Zahlen bis 0,4 sind abzurunden, errechnete Zahlen ab 0,5 sind aufzurunden.

Ausnahmsweise können, bei einer Umnutzung von Nichtwohngebäuden zu Wohngebäuden, mehr Wohneinheiten zugelassen werden als rechnerisch zulässig, sofern die erforderliche Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen wird.

B. 3. Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigung zum öffentlichen Raum sind lebende Einfriedigungen bis 1,80 m sowie tote Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,00 m über der Straßenoberkante zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind bei lebenden Einfriedigungen eingezogene Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m.

Gefertigt

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

Amt für Stadtentwicklung
Neckarsulm, den 03.03.2021

Denninger

Anlagen

Begründung zum Bebauungsplan.

Umschreibung

Das Plangebiet liegt im weitestgehend bebauten Kernbereich von Obereisesheim und wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch die Friedhofstraße, die Heinestraße, die Nordstraße, die Heibelstraße, die Heinestraße, die Hessestraße, die Flst. 414/11, 414/12, 414/13, 414/14, die Mörikestraße, die Nordstraße, die Wimpfener Straße, die Franz-Lehar-Straße, die Flst. 700/1, 700/2, 703/1, 703/2, 704, 704/1 und 704/2. Im Westen durch das Flst. 700, die Silberstraße, Teile des Flst. 1095/1, das Flst. 1091/3, Flst. 1091/4, Teile der Flst. 1099, 1100/1, 1101/1, 1134/2, das Flst. 1134/1, den Stäfflesbrunnenweg und die Neckargartacher Straße. Im Süden durch die Flst. 1683/2, 1699/2, 1699/1, den Weg 1665/4, die Flst. 1665/3, den Weg 1643/3, die Flst. 1640/6, 1640/3, den Weg 1643/3, die Lindenstraße, die Flst. 2010/2, 2008/2, die Falltorstraße, die Flst. 2036/1, 2037/3, 2037/2, 2037/1, 2038/1, 2035/4, die Südstraße, die Flst. 87, 78, 90, 77/5, 77/4, die Zehnthofstraße, die Flst. 74/1, 49/3, 49/1, 48, 75, die Ziegelstraße, die Flst. 45, 46, 43/1, 42/1, 37/4, 37/3, 37/1, die Haldenstraße, die Flst. 2051/6, 2051/12, 2080/2, 2080/3, 2080/4 und den Weg 2072/3. Im Osten wird das Plangebiet begrenzt durch die Mühlstraße, die Römerstraße und die Flst. 3861 sowie 3860. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan vom 29.06.2018, gefertigt durch das Amt für Stadtentwicklung Abt. Stadtplanung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S.617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Verfahrensvermerke für die Satzung über den Bebauungsplan

- | | |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 (1) BauGB i.v.m. § 13 BauGB | vom 21.06.2018 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung
gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB | am 30.06.2018 |
| 3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung | vom 09.07.2018 bis 10.08.2018 |
| 4. Auslegungsbeschluss | am 25.03.2021 |
| 5. Öffentliche Auslegung
gem. § 3 (2) BauGB | |
| 5.1 Bekanntmachung | vom 01.04.2021 |
| 5.2 Auslegungsfrist | vom 12.04.2021 bis 21.05.2021 |
| 6. Satzungsbeschluss
gem. § 10 BauGB | vom 30.09.2021 |
| 7. Ausfertigung
Stadt Neckarsulm, den 04.10.2021 | |

8. In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 07.10.2021



Hertwig,
Oberbürgermeister

Hertwig,
Oberbürgermeister