

"Amorbach", 5. Änderung

Bebauungsplan
und Erlas der örtlichen Bauvorschriften

Plan Nr.: 17.07/5

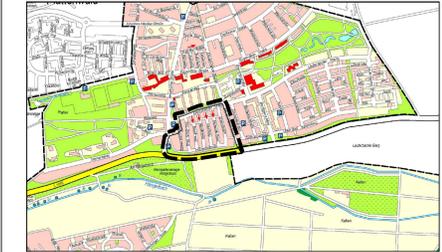
Nr.: zeichnerischer Teil

Planung: Kluge

Zeichnung: Fr. Kienle

Datum: 22.03.2018

Übersichtsplan ohne Maßstab



Gefertigt

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

Amt für Stadtentwicklung
Neckarsulm, den 22.03.2018

Kluge

AZ: 009/N/1611 STADTPLANUNGSPROJEKT Stadtplanung Neckarsulm_NORD/Bplan 17.07_5 Amorbach 5. Änderung
als PDF/3D/GIS/4-B-Raster-Geometrie/L1/DT_3 Amorbach 5. Änderung/Bplan

Anlagen

Umschreibung

Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden durch die Lautenbacherstraße, im Osten durch die Eduard-Hirsch-Straße, im Süden durch die L 1095 und im Westen durch die Amorbacherstraße begrenzt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1299)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m. W. v. 11.03.2017
- Bauunterschiedsverordnung (BauUV) 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	am 24.08.2021
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB	am 15.07.2021
3. Frühzeitige Offenlage gem. § 3 (1) BauGB	am 15.07.2021 bis 31.08.2021
4. Auslegungsbeschluss	am 28.04.2022
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 5.1 Bekanntmachung 5.2 Auslegungsfrist	am 05.05.2022 vom 05.05.2022 bis 10.06.2022
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	am 21.07.2022
7. Ausfertigung Stadt Neckarsulm, den 26.07.2022	Hertwig, Oberbürgermeister
8. In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 28.07.2022	Hertwig, Oberbürgermeister

Stadt Neckarsulm, den 28.07.2022

Hertwig,
Oberbürgermeister

Zeichenerklärung

	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften	§ 9 (7) BauGB
	Wohnbaufläche	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
TH	zulässige Traufhöhe	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO
z.B. 0,4	Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 (1) BauNVO
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 (1) BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO
g	geschlossene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO
max. 1 WE	Maximale zulässige Zahl von Wohnungen	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO
D 1/2	Dachform (siehe Textteil Nr. B.1.1)	§ 9 (1) LBO
	Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (3) BauNVO
	Baulinien	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (3) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	
	Öffentliche Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Fußweg	§ 9 (1) 11 BauGB
	Flächen für Garagen/Carports/Stellplätze/Gemeinschaftsgaragen	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
In den als WA gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 sowie Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO unzulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO) Traufhöhe

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung
Die Traufhöhe ist als Maximalhöhe festgesetzt. Sie ist als Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut bestimmt.
Bei den mit „II“ gekennzeichneten Flächen ist die Traufhöhe die des Nachbargebäudes anzupassen und darf nicht überschritten werden.

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

3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe vom Anbau (Rohfußboden) muss zwischen 0,00m und 0,50 über der im Mittel gemessenen Oberfläche der zugeordneten Erschließungsstraße liegen.
Bei den mit „II“ gekennzeichneten Flächen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe an die des Nachbargebäudes anzugleichen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

4.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO) Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

5. Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur im rückwärtigen Grundstücksbereich und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) auch in seitlichem Grundstücksbereich zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Es darf maximal ein Stellplatz im Vorgartenbereich errichtet werden.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausnahmsweise darf eine Nebenanlage auch im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet werden, wenn eine Traufhöhe von 2,20 m, eine Grundfläche von 8 m² und ein Volumen von 20 m³ nicht überschritten wird.

7. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
Die angegebene maximale Wohneinheit je Gebäude darf nicht überschritten werden.

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

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

1.1 Dachformen und Dachneigung

Dachform D1

Zulässig sind nur Satteldächer. Die Dachneigung muss bei Doppel-/Reihenhäuser oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung 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 Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Dachform D2

Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 35°. Ausnahmsweise sind bei Anbauten, Garagen und Carports auch extensiv Begrünte Flachdächer zulässig.

1.2 Dachdeckung

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind lediglich nicht glänzende Tonziegel bzw. Betondachsteine in roten, rotbraunen und anthraziten Farbönen sowie parallel zur Dachfläche angeordnete bzw. in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.
Flachdächer von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Begrünung (Substratdicke mind. 10 cm) zu versehen.

1.3 Dachgauben, Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind unzulässig.
Dachgauben müssen folgende Maße einhalten:

- Sie sind nur bis zu einer Länge von maximal 4,00 m je Gaube zulässig;
- in der Summe sind Gauben nur bis zu max. 1/3 der Traufhöhe je Gebäudesseite zulässig;
- Sie haben zum seitlichen Hausgrund und untereinander einen Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.
- Sie sind so auszuführen, dass ihr oberer Anschluss an das Hauptdach mindestens 1,00 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Hauptgebäudefirstes liegt und die Dachdeckung am traufseitigen Hausgrund nicht unterbrochen wird.

Bei Doppel- und Reihenhäuser müssen Dachgauben zu der östlichen Trauf eine Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. An der westlichen Trauf muss ein Abstand von mindestens 0,50 m eingehalten werden.

Bei Doppelhäusern sind die Dachaufbauten einheitlich zu gestalten. Auf der straßenseitigen Gebäudesseite sind die Gauben symmetrisch zur gemeinsamen Hausgrenze anzuordnen. Bei grenzüberschreitend errichteten Gauben muss nachbarsseitig eine in den Abmessungen identische Dachgaube angebaut werden.

1.4 Kniestock

Der Kniestock muss bei Doppel-/Reihenhäuser der des unmittelbar angebauten Nachbargebäudes entsprechen.



Allgemein

WA	II
0,5	
D1 max. 2 WE	9

A Hölderlinstraße

WA	III
0,4	TH = 8,00m
D2 max. 6 WE	o