




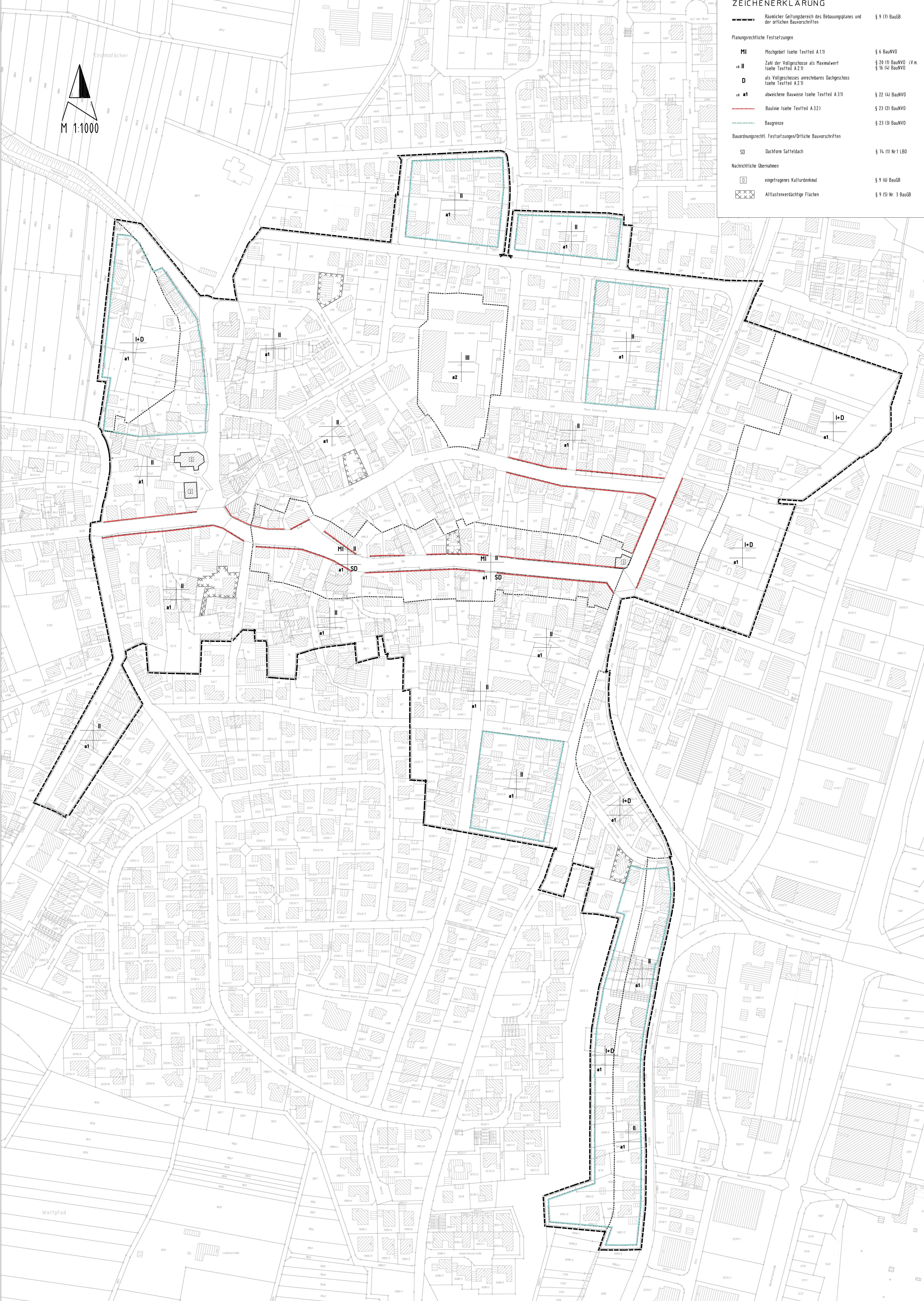


ZEICHENERKLÄRUNG

	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften	§ 9 (7) BauGB
Planungsrechtliche Festsetzungen		
MI	Mischgebiet (siehe Textteil A.1.1)	§ 6 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Maximalwert (siehe Textteil A.2.1)	§ 20 (1) BauNVO iVm § 16 (4) BauNVO
D	als Vollgeschosses anrechenbares Dachgeschoss (siehe Textteil A.2.1)	
a1	abgewichene Bauweise (siehe Textteil A.3.1)	§ 22 (4) BauNVO
	Baulinie (siehe Textteil A.3.2)	§ 23 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
Bauordnungsrechtl. Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften		
SD	Dachform Satteldach	§ 74 (1) Nr.1 LBO
Nachrichtliche Übernahmen		
	eingetragenes Kulturdenkmal	§ 9 (6) BauGB
	Alltagsenerverträgliche Flächen	§ 9 (5) Nr. 3 BauGB

M 1:1000

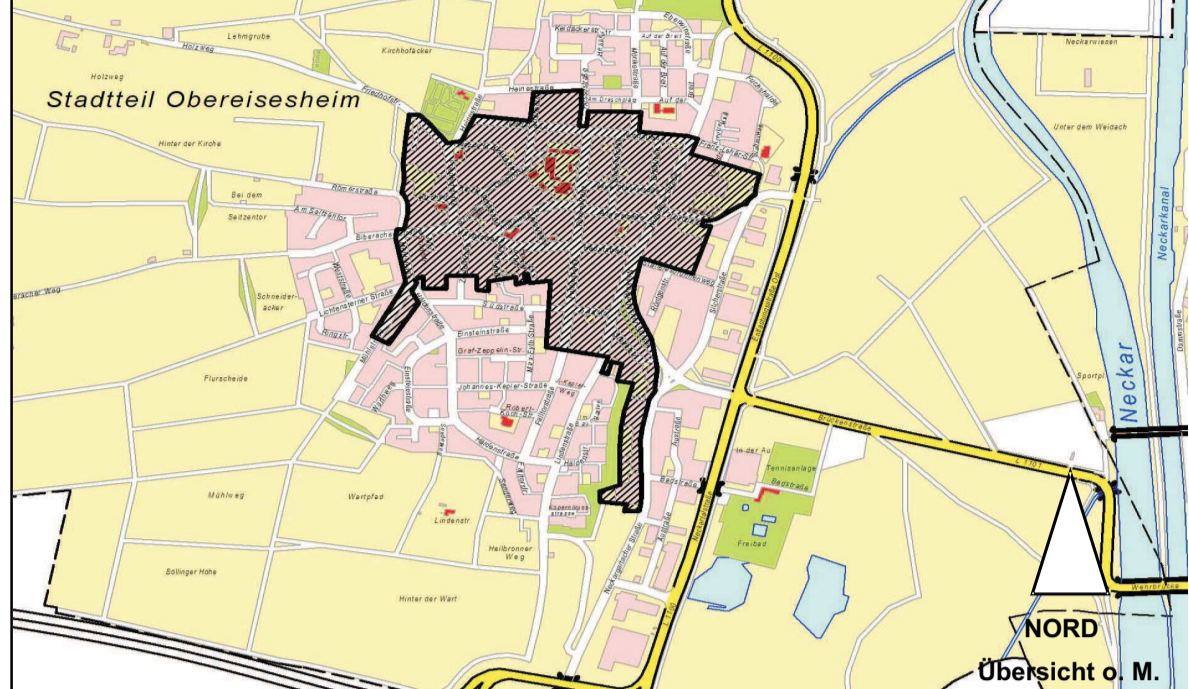




Innenbereich Obereisesheim

und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Lageplan M 1:1000



Bearbeitung: S.Weisser, K.Kienle

Anlagen

Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach § 1a BauGB

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 Stäffesbrunnenweg 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 Mühlsstraße, die Römerstraße und die Flst. 3861 sowie 3860. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Amtes für Stadtentwicklung vom 14.01.2004

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 29.01.2004
gem. § 2 (1) BauGB
2. Ortsübliche Bekanntmachung vom 05.03.2004
gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung am 15.06.2004
gem. § 3 (1) BauGB
4. Auslegungsbeschluss vom 22.07.2004
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
5.1 Bekanntmachung vom 04.08.2004
5.2 Auslegungsfrist vom 16.08.2004 bis 17.09.2004
6. Satzungsbeschluss vom 28.10.2004
Gem. § 10 BauGB
Gem. § 74 LBO
7. Ausgefertigt
Stadt Neckarsulm, den 29.10.2004

Blust
Oberbürgermeister

8. In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom
Stadt Neckarsulm, den 19.11.2004

Blust
Oberbürgermeister

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. Mischgebiet (§ 6 BauNVO i. V. mit §§ 1 (5) und 1 (6) BauNVO)
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
1. Unzulässig sind Vergnügungsstätten gem. §§ 6 (2) Nr.8 und 6 (3) BauNVO sowie Tankstellen gem. § 6 (2) Nr.7 BauNVO.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
2.1. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr.3 BauNVO und § 20 (1) BauNVO)
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
Bei der Festsetzung "I + D" ist zusätzlich zu dem ersten Vollgeschoss ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum zulässig. Der Kniestock darf 0,80 m, gemessen von der Oberkante der darunter liegenden Decke bis Oberkante Dachhaut nicht überschreiten.
Bei der Festsetzung "II" darf der Kniestock 0,50 m, gemessen von der Oberkante der darunter liegenden Decke bis Oberkante Dachhaut nicht überschreiten.
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 sowie §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1. Bauweise
Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
a1: Die abweichende Bauweise a1 entspricht der offenen Bauweise. Es sind lediglich Einzelhäuser- und Doppelhäuser zulässig. Bei vorhandener grenznaher bzw. grenznaher Grenzabstände zugelassen werden, maximal jedoch wie die Bestandssituation. Bauordnungsrechtliche Belange (insb. des Brandschutzes) bleiben hiervon unberührt.
a2: Die abweichende Bauweise a2 entspricht der offenen Bauweise, allerdings sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
3.2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
Baulinien (§ 23 (2) BauNVO)
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
Ein Zurücktreten von der Baulinie um bis zu 2,00 m ist dabei auf der gesamten Linie zulässig.
Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)
Entsprechend den Eintragungen in die Planzeichnung.
4. Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)
Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohnungen zulässig.
Je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
Erdgeschossfußbodenhöhe
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) darf max. 0,50 m über der im Mittel gemessenen Höhe der jeweilig zugeordneten Erschließungsstraße liegen.
Ausnahmsweise darf bei topografisch stark hängigem Gelände und sowie bei Gebäuden, die auf der Grenze zum öffentlichen Straßensystem errichtet werden, von diesem Maß abgewichen werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe hat sich in diesen Fällen an der umgebenden Bebauung zu orientieren.
B. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr.1 LBO)
1.1. Dachform bei Hauptgebäuden
Dachform siehe Einschrieb in die Planzeichnung.
1.2. Garagen/Carports
Neu anzulegende Garagen und Carports mit Flachdächern sollten extensiv begrünt werden.
1.3. Gestaltung der Stellplatzflächen
Neu anzulegende Stellplatzflächen sollten wasserdurchlässig ausgeführt werden.
2. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr.2 LBO)
Die Stellplatzverpflichtung gem. § 37 (1) LBO wird erhöht auf
- 1,5 Stellplätze für Wohnungen über 50 m² Wohnfläche
- 2 Stellplätze für Wohnungen über 80 m²
Bei Kommawerten ist aufzurunden.
Grundlage der Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung in der jeweils geltenden Fassung.
C. Nachrichtliche Übernahmen
1. Archäologische Funde
Im gesamten Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Derartige Funde sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.
2. Wasserschutz
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 zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG). Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
3. Altlastenverdächtige Flächen (§ 9 (5) Nr.3 BauGB)
Bei in der Vergangenheit Flächen handelt es sich um Altlastenverdächtige Flächen. Inwieweit eine tatsächliche Bodenbelastung vorliegt, ist im Rahmen eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.
Alle Flächen sind dem Atlas altlastenverdächtigter Flächen entnommen, der bei der Stadt Neckarsulm sowie dem Landratsamt Heilbronn eingesehen werden kann.

Gefertigt

Für den Inhalt des Bebauungsplans mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und nachrichtlichen Übernahmen

Amt für Stadtentwicklung Neckarsulm, den 02.07.04/05.10.04

Zimmermann