



| | |
|--------------------|------------|
| WA | II |
| 0,35 | (0,7) |
| o | SD 30°-35° |
| THmax 6,50 WEmax 2 | |

| | |
|--------------------|------------|
| WA | II |
| 0,35 | (0,7) |
| o | SD 30°-35° |
| THmax 6,50 WEmax 2 | |

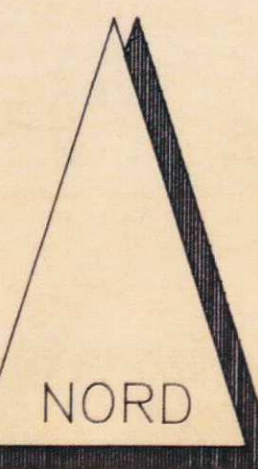
| | |
|--------------------|------------|
| WA | II |
| 0,35 | (0,7) |
| o | SD 30°-35° |
| THmax 6,50 WEmax 2 | |

| | |
|--------------------|------------|
| WA | II |
| 0,35 | (0,7) |
| o | SD 30°-35° |
| THmax 6,50 WEmax 2 | |

| | |
|--------------------|------------|
| WA | II |
| 0,3 | (0,5) |
| o | SD 30°-35° |
| THmax 6,50 WEmax 2 | |

| | |
|--------------------|------------|
| WA | I |
| 0,3 | (0,5) |
| o | SD 30°-35° |
| THmax 4,75 WEmax 2 | |

| | |
|--------------------|------------|
| WA | I |
| 0,3 | (0,5) |
| o | SD 30°-35° |
| THmax 4,75 WEmax 2 | |



NORD

NACHRICHTLICH
GEPLANTER AUSBAU
BEI REALISIERUNG
DER VERBINDUNG
"STEPPACHWEG/KALBENSTRASSE"

LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG

LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG

LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG

LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG

LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG

LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG

LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG

LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG

ZEICHENERKLÄRUNG

| | | |
|-----------------------------|---|------------------------------------|
| ----- | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 (7) BauGB |
| WA | Allgemeines Wohngebiet (siehe Textteil Ziffer I. 1.1.) | § 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO |
| z.B. II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze | § 9 (1) 1 BauGB § 20 BauNVO |
| z.B. 0,3 | Grundflächenzahl (GRZ) | § 9 (1) 1 BauGB § 19 BauNVO |
| z.B. 0,6 | Geschossflächenzahl (GFZ) | § 9 (1) 1 BauGB § 20 BauNVO |
| o | Offene Bauweise | § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO |
| △ | nur Einzelhäuser zulässig | § 9 (1) 2 BauGB § 22 (2) BauNVO |
| △ | nur Doppelhäuser zulässig | § 9 (1) 2 BauGB § 22 (2) BauNVO |
| △ | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO |
| — | Baulinie | § 9 (1) 2 BauGB § 23 (2) BauNVO |
| — | Baugrenze | § 9 (1) 2 BauGB § 23 (3) BauNVO |
| ----- | Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung | § 16 (5) BauNVO |
| WE max 2 | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | § 9 (1) 5 BauGB |
| z.B. TR max 6,50m | Maximal zulässige Traufhöhe (siehe Textteil Ziffer I. 2.1.) | § 16 und § 18 BauNVO |
| ← | Firstrichtung der Hauptgebäude | § 9 (1) 2 BauGB |
| SD 30°-35° | Satteldach mit zulässiger Dachneigung (siehe Textteil Ziffer II. 1.1., 1.5. und 1.6.) | § 73 (1) LBO |
| GSt | Fläche für "Gemeinschaftsanlagen Stellplätze" (siehe Textteil Ziffer I. 4. und II. 1.2. und 1.5.) | § 9 (1) 4 BauGB |
| GA/SD | Fläche für Garagen mit Satteldach (siehe Textteil Ziffer I. 4. und II. 1.2. und 1.5.) | § 9 (1) 4 BauGB |
| GA/FD | Fläche für Garagen mit Flachdach (siehe Textteil Ziffer I. 4. und II. 1.3.) | § 9 (1) 4 BauGB |
| ----- | Teilungsrecht (siehe Textteil Ziffer I. 5.) | § 9 (1) 21 BauGB |
| OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE | | § 9 (1) 11 BauGB |
| ■ | Straßenbahn | |
| ■ | Gehweg | |
| ■ | Landwirtschaftlicher Weg | |
| ■ | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (gemischte Nutzung) | |
| ■ | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche) | |
| — | Straßenbegrenzungslinie | |
| ■ | Verkehrsgrün als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche | |
| ■ | PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN | § 9 (1) 25 BauGB |
| ● | Einzelpflanzgebot für Bäume (siehe Textteil Ziffer I. 6.1., sowie Ziffer III. 7.1.) | § 9 (1) 25a BauGB |
| ● | Einzelpflanzgebot für Sträucher (siehe Textteil Ziffer I. 6.2., sowie Ziffer III. 7.3.) | § 9 (1) 25b BauGB |
| ■ | Flächenhaftes Pflanzgebot (siehe Textteil Ziffer I. 6.3., sowie Ziffer III. 7.2.) | § 9 (1) 25a BauGB |
| ● | Einzelpflanzbindung für Bäume (siehe Textteil Ziffer I. 6.4.) | § 9 (1) 25b BauGB |
| ■ | NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME | § 9 (6) BauGB |
| — | Bestehende Grundstücksgrenzen | |
| ----- | Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen | |
| ----- | Abweichungen | |
| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse | |
| GRZ | GFZ | |
| Bauweise | Dachform/Dachneigung | |
| maximal zulässige Traufhöhe | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | |

TEXTTEIL

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) §§ 4 und 1 (9) i.V.m. § 1 (4) und (5) BauNVO
 - Allgemein zulässig sind nur: Wohngebäude.
 - Ausnahmsweise zulässig sind nur: Nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - Nicht zulässig sind: Alle nicht genannten Nutzungen des § 4 BauNVO, insbesondere jedoch Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungstätten.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO
 1. Höhe der baulichen Anlagen §§ 16 (2) 4 und 18 BauNVO
Die im Plan festgeschriebenen Traufhöhen (TH max.) sind Maximalmaße, gemessen zwischen der im Mittel gemessenen Oberkante des fertigen Geländes und dem Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut.
 2. Erdgeschößfußbodenhöhe Die Erdgeschößfußbodenhöhe (EFH) wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Die Erdgeschößfußbodenhöhe (EFH) von Doppelhaushälften darf maximal 0,5 m über der im Mittel gemessenen Straßenoberkante der jeweilig zugeordneten öffentlichen Erschließungsfläche liegen.
- NEBENANLAGEN § 9 (1) 4 BauGB und §§ 14 und 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- STELLPLATZE UND GARAGEN § 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind private Stellplätze und Garagen nur:
 - Innerhalb der überbaubaren Flächen sowie
 - innerhalb der gesondert dafür ausgewiesenen Flächen (GSt), (GA/SD) und (GA/FD) zulässig.
 In den Vorgartengebieten sind darüber hinaus nur Zufahrten, sowie private Stellplätze mit deren Zufahrten zulässig.
 - In den für "Gemeinschaftsanlagen Stellplätze" (GSt) ausgewiesenen Flächen sind nur nicht überdeckte, private Stellplätze zulässig.
 - In den für "Garagen mit Satteldach" (GA/SD) ausgewiesenen Flächen sind nur Garagen zulässig.
 - In den für "Garagen mit Flachdach" (GA/FD) ausgewiesenen Flächen sind neben Garagen auch Carports und nicht überdeckte, private Stellplätze zulässig.
- LEITUNGSRECHT § 9 (1) 21 BauGB Das im Plan fixierte Leitungsrecht ist zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Die entsprechend ausgewiesenen Flächen sind von tiefwurzelnden Bäumen freizuhalten. Auf begründetes Verlangen des Leitungsrecht-Begünstigten sind die entsprechend festgelegten Flächen frei und zugänglich zu machen.
- PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN § 9 (1) 25 BauGB
 - Einzelpflanzgebot für Bäume § 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.
 - Bei Standorten auf privaten Flächen sind großkronige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 15 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
 - Bei Standorten auf öffentlichen Flächen sind großkronige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
Bei der Fixierung der Einzelbaumstandorte im öffentlichen Verkehrsraum handelt es sich um Standorte, die aus ausbautechnischen und gestalterischen Gründen in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde geringfügig verschoben werden können.
 - Einzelpflanzgebot für Sträucher § 9 (1) 25 b BauGB An den im Plan ausgewiesenen Standorten für Sträucher mit Einzelpflanzgebot sind standortgerechte, heimische (Laubsträucher einzeln oder als kleinere Gruppe (maximal 3 Einzelexemplare) zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu unterhalten.
 - Flächenhaftes Pflanzgebot § 9 (1) 25 a BauGB In den im Plangebiet ausgewiesenen Flächen für flächenhaftes Pflanzgebot (Pflg) sind heimisches und standortgerechtes Busch- und Laubstrauchwerk, sowie kleinkronige Laubbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauernd zu unterhalten. Die Pflanzungen haben so dicht zu erfolgen, daß die Ausbildung eines geschlossenen Grünsaumes gewährleistet ist.
 - Einzelpflanzbindung für Bäume § 9 (1) 25 b BauGB Die im Plan ausgewiesenen Bäume mit Einzelpflanzbindung (Pb) sind an 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 diese Bäume beim Endausbau bzw. bei Herstellung der Außenanlagen gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 73 BauGB

- AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 73 (1) LBO
 - 1.1. Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude siehe Planeinschrieb.
 - 1.2. In den für "Garagen mit Satteldach" (GA/SD) ausgewiesenen Flächen sind die Garagen ausschließlich mit Satteldach zulässig. Die Firstrichtung, Dachform und Dachneigung ist entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen.
 - 1.3. In den für "Garagen mit Flachdach" (GA/FD) ausgewiesenen Flächen sind die Garagen und Carports ausschließlich mit Flachdächern zulässig.
 - 1.4. Gemeinsam an einer Grundstücksgrenze errichtete Garagen sind nur mit Flachdächern zulässig.
 - 1.5. Dachdeckung Zur Eindeckung der Satteldächer dürfen nur nicht glänzende, kleinteilige Ziegelformate verwendet werden. Ausnahmen hiervon können bei Dachaufbauten gestattet werden.
 - 1.6. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei Einzelhäusern Dachaufbauten und Dacheinschnitte in ihrer Summe bis maximal zu einer Breite von 1/3 der Gebäudebreite je Traufseite zulässig. Bei Doppelhaushälften sind Dachaufbauten und -einschnitte je Traufseite maximal bis zu einer Breite von 1/2 der Gebäudebreite zulässig.
 - Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von der Gebäudewand mindestens 1,0 m zurückversetzt angeordnet werden.
 - Kombinationen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Traufseite sind unzulässig.
 - Dachaufbauten sind so auszuführen, daß ihr oberer Abschluß an das Hauptdach mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptgebäudefirstes liegt.
 - Die Außenkanten der Dachaufbauten und -einschnitte haben vom jeweiligen Ortsgang einen Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Bei Doppelhaushälften gilt dieser Abstand auch von der gemeinsam anbaubaren Grenze aus.
- FASSADEN
 - Mit Ausnahme der konstruktiv erforderlichen Bauteile ist bei der Fassadengestaltung nur die Verwendung von Putz, Stein und Glas zulässig.
 - Holzverblendungen sind ausnahmsweise, jedoch nur bis zu 50 % der Gesamtfassadenfläche zulässig.
 - Die ausschließliche Verblendung der Giebeltriecke ist unzulässig.
- WERBEANLAGEN § 73 (1) 1 und 2 LBO Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbung für betriebsfremde Zwecke, Unternehmen oder Artikel sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschößzone zulässig. Sie sind so zu gestalten, daß sie sich als integrierter Bestandteil der Gestaltung und Architektur des Gebäudes und der Nachbarbebauung unterordnen. Zulässig sind nur nicht selbstleuchtende Werbeanlagen, je Unternehmen nur bis zu einer Gesamtfläche von maximal 0,75 qm.
- STELLPLATZFLÄCHEN IM VORGARTENBEREICH § 73 (1) 5 LBO Erforderliche private Stellplätze mit ihren Zufahrten sind in den Vorgartengebieten nur zulässig, wenn diese ausschließlich mit Rasengittersteinen oder Steinbeläge mit Rasenfuge (Mindestbreite: 2,0 cm) ausgeführt werden.
- AUSSENANLAGEN § 73 (1) 5 LBO Vorgartenflächen sind, sofern sie nicht als Geh-, Zufahrts- oder Stellplatzflächen genutzt werden, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- EINFRIEDIGUNGEN § 73 (1) 5 LBO
 - Allgemein zulässig sind nur "lebende" Einfriedigungen (z. B. Hecken und Sträucher). Zu verwenden sind heimische und standortgerechte Laubgehölze.
 - Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über fertigem Gelände zulässig.
 - Ausnahmsweise zulässig sind Mauer- und Holzeinfriedigungen bis zu einer Maximalhöhe von 1,0 m über fertigem Gelände.
- EINSCHRÄNKUNG VON BRENNSTOFFEN § 73 (2) 3 LBO Zum Schutz vor Umweltafgefahren durch Luftverunreinigung dürfen feste und flüssige Brennstoffe für die Hauptheizstellen (Priorisierung) im gesamten Plangebiet nicht verbrannt werden.

III. HINWEISE

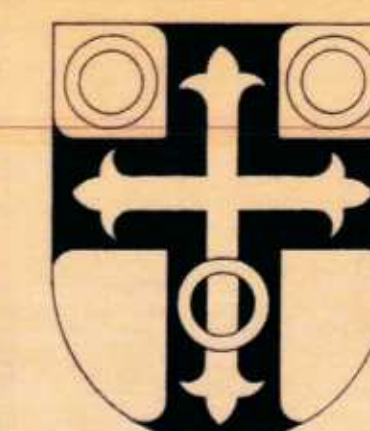
- Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten nach § 53 DSchG wird verwiesen.
- Es wird darauf hingewiesen, daß unter dem gesamten Plangebiet mit geringen Geräuschwahrnehmungen und Bodenschwingungen zu rechnen.
- 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.
- Die Farbgebung der Fassaden ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand von Farbmustern nachzuweisen und gegebenenfalls vorort mit dem Planungsamt abzustimmen.
- Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksgrenzen 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.
- SCHUTZ DES GRUNDWASSERS Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs 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 sowie das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

- GEHOLZAUSWAHLLISTE
 - Großkronige Bäume
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Traubeneiche (Quercus petraea)
 - Winterlinde (Tilia cordata)
 - Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
 - Waldnuß jedoch nicht als Straßenbaum
 - Kleinkronige Bäume
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - eßbare Eberesche
 - Sträucher
 - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Haselnuß (Corylus avellana)
 - zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
 - Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Hundsrose (Rosa canina)

7. Fertigung
Die Übereinstimmung mit der
Urschrift bescheinigt:
Neckarsulm am 15.04.1994
Bauverwaltungsamt:
[Signature]

GESTRICHEN:
gez. GRABBE
21.01.1994 (GRABBE)
PLANUNGSAMT

STADT NECKARSULM



BEBAUUNGSPLAN

PLAN NR. 16.05

VERLÄNGERTER STEPPACHWEG

LAGEPLAN M. 1:500

BEARBEITET: A. Kettler, G. Böhm, C. Klich



UMSCHREIBUNG

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST FOLGENDE FLURSTÜCKE:

Flst.-Nr. 3705, 3706, 3708, 3709, 3711, 3786, 3787, 3788, 3790 und 3791 alle einschließlich

sowie folgende Flurstücke teilweise einschließlich:

Flst.-Nr. 3720 (Weg), 3721 (Weg), 3785 (Steppachweg), 3791/1 (Weg) und 4705/1 (Weg).

ÄNDERUNG

Bebauungsplan 10.05 "Ahornweg" und
Bebauungsplan 10.07 "Nordöstl. Stadtteil", hier: Steppachweg-Neubergstraße

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 15.03. / 30.06.1993

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

PLANUNGSAMT NECKARSULM

[Signature]
(Grabbe)

VERFAHREN

- Aufstellungsbescheid gem. § 2 (1) BauGB vom 26.01.1989 § 10
- Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB vom 03.02.1989
- Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 05.05.1993
- Auslegungsbescheid vom 27.01.1994 § 12
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
 1. Bekanntmachung vom 04.02.1994
 2. Auslegungsfrist vom 14.02.1994 bis 14.03.1994
- Satzungsbescheid gem. § 10 BauGB vom 24.03.1994 § 31
- Angezeigt dem Regierungspräsidium Stuttgart am 19.04.1994
Erlaß des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 25.05.1994
Nr. 22-251-2210-16-NECKARSULM
- In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 07.05.1994

ZUR BEURKUNDUNG:
STADT NECKARSULM

den 07.06.1994

gez. BLUST

(BLUST)
OBERBÜRGERMEISTER