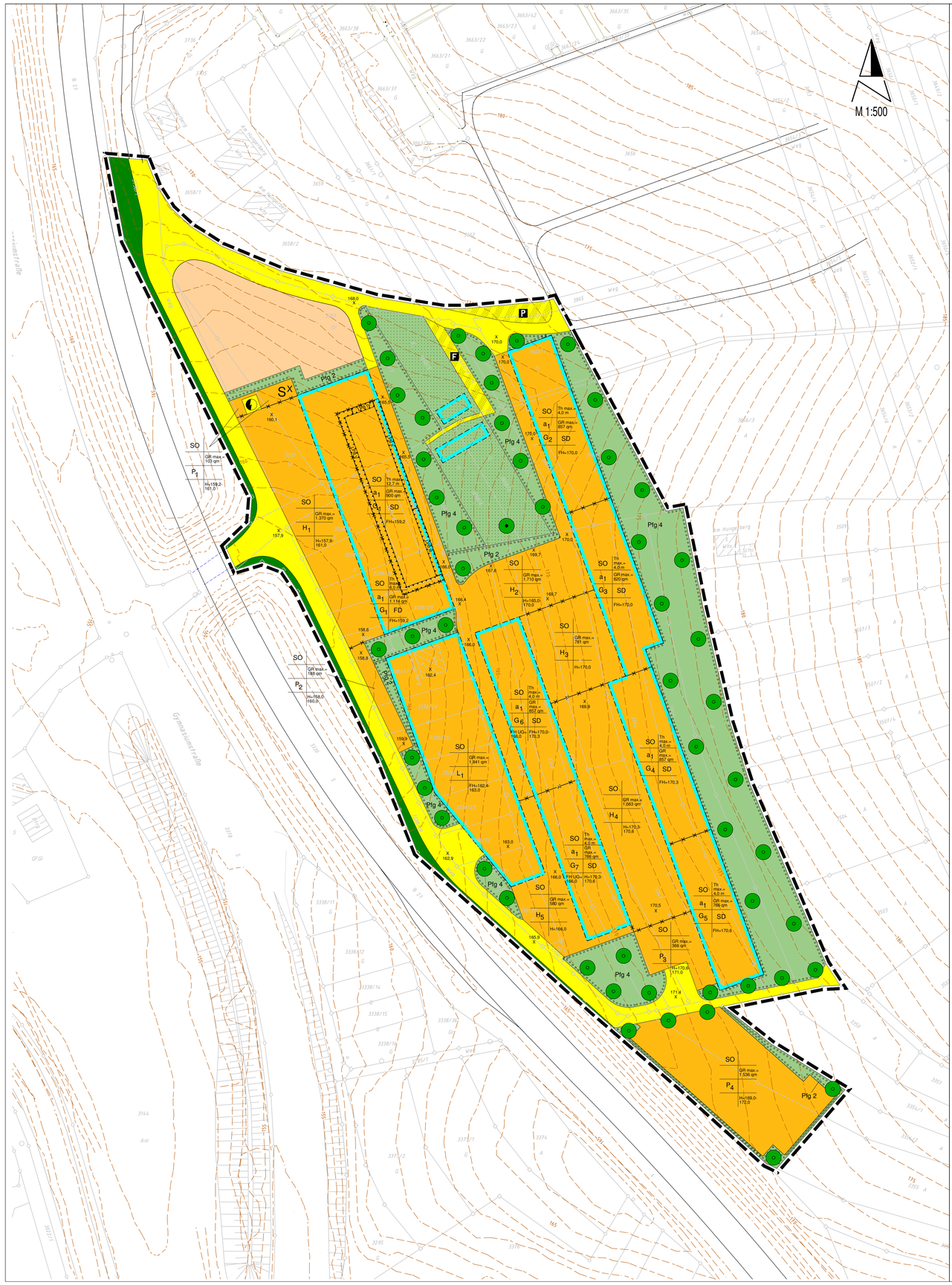


Zeichenerklärung

	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften	§ 9 (7) BauGB
A. Planungsrechtliche Festsetzungen		BauGB, BauNVO
SO	Sonderbaufläche "Städtischer Bauhof und Stadtwerke" (s. Textteil A 1)	§ 11 (1) BauNVO
GR max. z.B. 900 qm	maximal zulässige Grundfläche (s. Textteil A 2.1)	§ 19 BauNVO
Th max.= 4,0 m	maximal zulässige Traufhöhe (s. Textteil A 2.2)	§ 18 BauNVO
FH / FH UG z.B. 162,0	Erdgeschossfußbodenhöhe / Fußbodenhöhe Untergeschoss in m üNN (s. Textteil A 3)	§ 9 (3) BauGB
H z.B. 170,0	Höhe der Hof-/Stellplatzflächen in m üNN (s. Textteil A 3)	§ 9 (3) BauGB
a_1	abweichende Bauweise (s. Textteil A 4.1)	§ 22 (4) BauNVO
	Baugrenze (s. Textteil A 4.2)	§ 23 (3) BauNVO
	Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün	§ 9 (1) Nr.11 BauGB
F	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Feldweg"	§ 9 (1) Nr.11 BauGB
P	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz"	§ 9 (1) Nr.11 BauGB
	Versorgungsfläche für Elektrizität	§ 9 (1) Nr.12 BauGB
	Private Grünfläche "Städtischer Bauhof und Stadtwerke"	§ 9 (1) Nr.15 BauGB
	Private Grünfläche "Gartennutzung" (s. Textteil A 5)	§ 9 (1) Nr.15 BauGB
	Landwirtschaftliche Fläche	§ 9 (1) Nr.18a BauGB
z.B. LPB II	Flächen und Maßnahmen für Immissionsschutz (LPB - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, s. Textteil A 6)	§ 9 (1) Nr.24 BauGB
S x	Flächen und Maßnahmen für Immissionsschutz (Bezugspunkt S für die Emissionskontingentierung, $L_{EK,zus}$, s. Textteil A 1)	§ 11 (1) BauNVO
	Flächen für Anpflanzungen/ Pflanzgebote (s. Textteil A 8)	§ 9 (1) Nr.25a BauGB
Pfg 2	Anlage von Hecken	§ 9 (1) Nr.25a BauGB
Pfg 4	Anlage von Wiesenflächen	§ 9 (1) Nr.25a BauGB
	Pflanzgebot Einzelbaum	§ 9 (1) Nr.25a BauGB
	Pflanzbindung Einzelbaum	§ 9 (1) Nr.25b BauGB
B. Bauordnungrechtliche Festsetzungen		LBO
SD	Dachform	§ 74 LBO
C. Hinweise / Nachrichtliche Übernahme		
	Abgrenzungslinie unterschiedlicher Festsetzungen	
z.B.: H_1	Bereichskennzeichnung, abgegrenzt durch Abgrenzungslinien und nächstliegende Baugrenzen	
Art der baulichen Nutzung / maximale Traufhöhe; Bauweise / maximale Grundfläche; Bereichsbezeichnung / Dachform; FH UG / FH / H	Nutzungsschablone	
175 / x 169,5	Höhenlinien bestehendes Gelände / geplante Höhen in m üNN	

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Sondergebiet „Städtischer Bauhof und Stadtwerke" (§ 11(2) BauNVO)
Das Sondergebiet „Städtischer Bauhof und Stadtwerke" dient der Errichtung und des Betriebs des städtischen Bauhofs und der Stadtwerke Neckarsulm. Die für den Betrieb erforderlichen Nutzungsarten, insbesondere offene und geschlossene Lagerstätten, Werkstätten, Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen, betriebsbezogene Versorgungseinrichtungen wie Sozialräume und Kantine, offene und geschlossene LKW- und PKW-Stellplätze für Betriebsfahrzeuge, Fahrzeuge von Mitarbeitern und Besuchern sowie Anlagen zur Erschließung für diese Fahrzeuge sind gemäß nachstehender Gliederung des Gebiets (siehe Eintragung in die Planzeichnung) zulässig.

Nutzungen in Gebäuden/Gebäudeteilen:
G1: zulässig sind im Erdgeschoss ausschließlich geschlossene LKW- und PKW-Stellplätze sowie geschlossene Lagerstätten, in den Obergeschossen Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen und betriebsbezogene Versorgungseinrichtungen
G2: zulässig sind geschlossene Lagerstätten, offene und geschlossene PKW-Stellplätze
G3 bis G7: zulässig sind geschlossene Lagerstätten, geschlossene Werkstätten, betriebsbezogene Versorgungseinrichtungen sowie offene und geschlossene PKW-Stellplätze

Nutzungen auf Hofflächen:
H1: zulässig sind Anlagen zur Erschließung, Garagen und offene LKW-/PKW-Stellplätze sowie Flächen zur Reinigung von Fahrzeugen
H2 bis H5: zulässig sind Anlagen zur Erschließung, offene LKW-/PKW-Stellplätze, offene Lagerstätten sowie den Werkstätten zugeordnete Außenbereiche, die für die Verrichtung von Tätigkeiten vorgesehen sind, die aus Platzgründen nicht innerhalb der Gebäude verrichtet werden können.

Nutzungen auf Lagerflächen:
L1: zulässig sind Anlagen zur Erschließung sowie offene und geschlossene Lagerstätten

Nutzungen auf Parkplatzflächen:
P1 bis P4: zulässig sind Anlagen zur Erschließung und PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher

Voraussetzung für die Zulässigkeit der genannten Nutzungen in den jeweiligen im Plan eingeschriebenen Teilbereichen ist die Einhaltung der in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 für die Tagzeit (6:00 - 22:00 Uhr) und die Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr).

Teilbereiche	L_{EK} Tag	L_{EK} Nacht
G1	67 dB(A)/m²	54 dB(A)/m²
G2	65 dB(A)/m²	51 dB(A)/m²
G3 bis G7	66 dB(A)/m²	52 dB(A)/m²

Teilbereiche	L_{EK} Tag	L_{EK} Nacht
H1	70 dB(A)/m²	58 dB(A)/m²
H2 bis H5	70 dB(A)/m²	57 dB(A)/m²
L1	70 dB(A)/m²	62 dB(A)/m²
P1 bis P4	66 dB(A)/m²	50 dB(A)/m²

Für die in nachfolgend dargestellten Richtungssektoren A bis G liegenden Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK}+L_{EK,zus}$ ersetzt werden. Die Richtungssektoren beziehen sich auf den Bezugspunkt S (siehe Planeintrag) mit den Koordinaten X= 3517040 Und Y= 5450780. Die Winkel sind definiert als 0° =Norden bzw. 90° =Osten.

Richtungssektor			$L_{EK,zus}$	
Nr	Beginn	Ende	Tag	Nacht
A	5°	80°	0 dB(A)/m²	--- *
B	80°	150°	7 dB(A)/m²	--- *
C	150°	180°	1 dB(A)/m²	0 dB(A)/m²
D	180°	230°	3 dB(A)/m²	0 dB(A)/m²

Richtungssektor			$L_{EK,zus}$	
Nr	Beginn	Ende	Tag	Nacht
E	230°	289°	5 dB(A)/m²	3 dB(A)/m²
F	289°	340°	9 dB(A)/m²	6 dB(A)/m²
G	340°	5°	2 dB(A)/m²	0 dB(A)/m²

*) In den Sektoren A und B liegen nur Immissionsorte, die nachts keine Schutzbedürftigkeit besitzen

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Ausgenommen von den Anforderungen der Geräuschkontingentierung sind Immissionsorte innerhalb des Plangebiets. Für diese Immissionsorte ist die Zulässigkeit der Vorhaben anhand der jeweiligen schalltechnischen Gegebenheiten zu prüfen.

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

2.1 Zulässige Grundfläche (§ 16 (2) Nr.1 BauNVO und § 19 BauNVO)
In den gekennzeichneten Teilbereichen G1 bis G7, H1 bis H5, L1 sowie P1 bis P4 sind maximal die in den Plan eingeschriebenen Grundflächen zulässig.

2.2 Traufhöhe (§ 16 (3) Nr.2 BauNVO und § 18 BauNVO)
Die Traufhöhe (TH max) ist als Abstand zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (FH) und dem gedachten Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut bestimmt. Die in den Plan eingeschriebenen Werte sind maximal zulässig. Bei Flachdächern darf dieser Wert durch die Attika um 0,30 m überschritten werden. Bei Satteldächern darf bei sich ändernden Hofniveaus zur Sicherstellung einer durchlaufenden Trauf- und Firsthöhe, das festgesetzte Maß ausnahmsweise um 0,30 m überschritten werden.

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

Erdgeschossfußbodenhöhe (FH)
Entsprechend Einschrieb in die Planzeichnung als Fertigfußbodenhöhe.

Fußbodenhöhe von Untergeschossen (FH UG)
Entsprechend Einschrieb in die Planzeichnung als Fertigfußbodenhöhe.

Höhenlage von Hof- und Stellplatzflächen (H)
Die Höhenlage der Hof- und Stellplatzflächen muss dem im Plan eingetragenen Maß entsprechen bzw. sich innerhalb der angegebenen Maße bewegen. Für Entwässerungszwecke darf sie hiervon um max. 0,50 m nach unten abweichen.

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

4.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise a1 (§ 22 (4) BauNVO)
Es gilt die offene Bauweise, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

4.2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)
Die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile und Vordächer ist hofseitig bis zu einer Fläche von 50 m² je Gebäude (G1 bis G7) zulässig.

5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Private Grünflächen zur „Gartennutzung"
Auf den privaten Grünflächen mit dem Einschrieb „Gartennutzung" sind gärtnerische Nutzungen zulässig. Zur Aufbewahrung von Geräten sind in den überbaubaren Flächen je Grundstück eine Geschirrhütte mit einer maximalen Grundfläche von 10 m², einer Höhe von 2,20 m und einem Volumen von 20 m³ zulässig. Ein dauerhafter Aufenthalt von Personen, auch nur stundenweise, ist unzulässig.

6. Maßnahmen zum Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

Festsetzungen zu baulichen Maßnahmen an den Gebäuden
In den gekennzeichneten Fassadenbereichen des Gebäudes G1 (Obergeschosse) sind die unter A.1 genannten Nutzungen nur dann zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen, in den Plan eingeschriebenen Lärmpegelbereichs die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

7. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)
Stellplätze in den Teilbereichen P1 bis P4 sollten generell so ausgebildet werden, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist.

8. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr.25a BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB)

Pflanzgebot 1 (Pfg1)
An den gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume gem. Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die in der Planzeichnung wiedergegebene Lage kann geringfügig verändert werden, sofern es aufgrund der Lage von Leitungen oder Zufahrten erforderlich ist.

Pflanzgebot 2 (Pfg2)
Zur Eingrünung sind auf den mit dem Pflanzgebot 2 bezeichneten Flächen geschlossene Heckenpflanzungen mit Strauchgehölzen und Heistern gemäß Pflanzliste 2 vorzunehmen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Pflanzgebot 3 (Pfg3)
Innerhalb der überbaubaren Flächen der Teilbereiche G1 bis G7 des festgesetzten Sondergebiets sind alle Dachflächen mit einer extensiven Begrünung (Substratdicke mind. 10 cm) zu versehen. Zur Eingrünung der Dächer ist die Einsaat mit einer Gräser- und Kräutermischung aus autochthonem (gebietseinheimischem) Saatgut gem. Pflanzliste 3 durchzuführen, zu pflegen und zu unterhalten.

Pflanzgebot 4 (Pfg4)
Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Gebietes sind mit einer Gräser- und Kräutermischung aus autochthonem (gebietseinheimischem) Saatgut einzusäen, zu pflegen und zu unterhalten.

9. Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr.25b BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB)
Der im Plan entsprechend gekennzeichnete Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist er durch einen standorttypischen Baum gemäß Pflanzliste C.1 zu ersetzen.

10. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)
Die Grundstücke im Bereich des Sondergebiet sowie auf den außerhalb des Sondergebiets liegenden Erschließungs- und Versorgungsflächen, auf denen durch den Bebauungsplan erstmals eine Bebauung im Sinne der vorgesehenen Nutzung ermöglicht wird, werden aufgrund der planungsrechtlichen Begründung von Eingriffen in Natur und Landschaft als Eingriffsgrundstücke definiert.

Den Eingriffsgrundstücken sind die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets zugeordnet.

Bei den zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets handelt es sich um die mit einem Pflanzgebot versehenen Flächen. Bei den zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, handelt es sich um Maßnahmen auf den Flurstücken 1269/5 und 1270, Gemarkung Obereisesheim, Flst. 1316, Gemarkung Neckarsulm, Flst. 535, Gemarkung Dahlenfeld und Flst. 2791, Gemarkung Neuenstadt am Kocher.

Die Maßnahmen selbst sowie deren auf diesen Eingriff zu verwendenden Wertanteil sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan näher erläutert.

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

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

Dachform und Dachneigung
Bei festgesetztem Satteldach sind zur Gliederung der Gebäude untergeordnete Bereiche mit Flachdächern zulässig. Satteldächer sind mit einer Neigung von 15 - 20° auszubilden.

C. Pflanzliste

1. Standortgerechte, hochstämmige Laub- und Obstbäume

Laubgehölze	Obstgehölze
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Frankenbacher Daueräpfel
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Maierapfel
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Mauks Hybride (Mauka)
Betula pendula (Hänge-Birke)	Brettacher Schlacken
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Geddelsbacher Mostbirne
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)	Paulsbirne
Populus tremula (Zitterpappel)	Prevortser Bratbirne
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	Unterländer Kirsche
Quercus robur (Stiel-Eiche)	
Sorbus torminalis (Elsbeere)	
Tilia cordata (Winter-Linde)	
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	

2. Standortgerechte Sträucher und Hecken

Carpinus betulus (Hainbuche)	Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Prunus spinosa (Schlehe)
Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)	Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)	Rosa canina (Echte Hunds-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)	Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
Euonymus europaeus (Gewöhnl. Pfaffenhütchen)	

3. Standortgerechte Pflanzen zur Dachbegrünung

Gräser	Kräuter
Briza media (Zittergras)	Achillea millefolium (Schafgarbe)
Bromus erectus (Aufrechte Trespe)	Anthemis tinctoria (Färberkamille)
Bromus tectorum (Dachtrespe)	Armeria maritima (Grasnelke)
Festuca rubra rubra (Rotschwingel)	Centaurea scabiosa (Skabiosen-Flockenblume)
Festuca ovina (Schafschwin)	Galium verum (Echtes Labkraut)
Koeleria glauca (Blauschopfgras)	Hieracium auranthiacum (Orangerot. Habichtkraut)
Poa compressa (Platthalmrispe)	Hieracium pilosella (Kleines Habichtskraut)
	Leucanthemum vulgare (Wiesenmargerite)
Sedum	Potentilla erecta (Blutwurz)
Sedum album (Fetthenne)	Prunella vulgaris (Gemeine Braunnelle)
Sedum reflexum (Felsen-Fetthenne)	Sanguisorba minor (Kleiner Wiesenknopf)
Sedum sexangulare (Milder Mauerpfeffer)	Saponaria officinalis (Seifenkraut)
Sedum acre (Scharfer-Mauerpfeffer)	Silene nutans (Tagnelke)

D. Hinweise

1. Schutz des Grundwassers
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Umweltschutzamt/Landratsamt Heilbronn 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 Heilbronn zu benachrichtigen.
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

2. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlicher anderer Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden.

3. Archäologischer Denkmalschutz/Bodenfunde (§ 9 (6) BauGB)
Beim Vollzug der Planung können bislang unbekannte Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Diese Funde sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Neckarsulm 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 Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

4. Bergbauvermerk
Das Plangebiet liegt innerhalb von Bergbauberechtigungen der Südwestdeutsche Salzwerke AG und in der Nähe des Grubengebäudes des Bergwerks Kochendorf.
Obgleich eine Gewinnung von Steinsalz in diesem Bereich nicht beabsichtigt ist, können untertägige Sprengungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Diese Sprengungen erfolgen als vorbereitende Maßnahmen für den Versatzbetrieb des Bergwerks, das in diesem Bereich aber schon größtenteils verfüllt ist. Die mit der Bergbautätigkeit möglicherweise verbundenen bergbaulichen Einwirkungen auf das Grundeigentum sind zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 BBergG vom 13.08.1980 wird Schadenersatz nach §§ 115 ff BBergG geleistet.

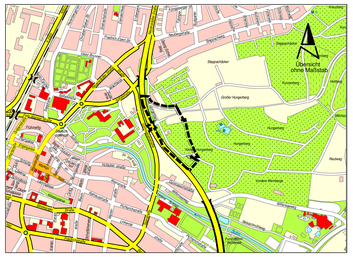
5. DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau
Die unter A.6. erwähnte DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989, kann beim Bauverwaltungsamt der Stadt Neckarsulm zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Stadt Neckarsulm

Bebauungsplan 11.08

"Bauhofgelände am Hungerberg"

und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften


Übersicht
ohne Maßstab
Neckarsulm
Obereisesheim
Dahlenfeld
Gymnasiumstraße
Neuenstadt am Kocher
Hungerberg
Großer Hungerberg
Kleiner Hungerberg
Kreuzweg
Kreuzgarten
Kreuzgarten
Kreuzgarten