Steinachfeld, 4.Änderung
Plan Nr. 09.01/4
Blatt 2 - Planzeichnung + Legende

ZEICHENERKLÄRUNG

	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften	§ 9 (7) BauGB

A. Planungsrechtliche Festsetzungen — BauGB, BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet (s. Textteil A.1.1)	§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
MI	Mischgebiet (s. Textteil A.1.2)	§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
Th max.= 6,50m	Maximal zulässige Traufhöhe (s. Textteil A.2.2)	§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
z.B. 0,35	Grundflächenzahl (s. Textteil A.2.1)	§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
o	Offene Bauweise	§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
	Baulinie (s. Textteil A.4.1)	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 (2) BauNVO
	Baugrenze (s. Textteil A.4.1)	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 (3) BauNVO
	Stellung der baulichen Anlagen/ Firstrichtung (s. Textteil A.4.2)	§ 9 (1) Nr.2 BauGB
Ga	Fläche für Garagen (s. Textteil A.5)	§ 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
	Straßenverkehrsfläche mit Gehweg	§ 9 (1) Nr.11 BauGB
P	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Öffentlicher Parkplatz"	§ 9 (1) Nr.11 BauGB
	Versorgungsfläche für Elektrizität	§ 9 (1) Nr.12 BauGB
	Öffentliche Grünfläche (Streuobstwiese)	§ 9 (1) Nr.15 BauGB
	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr.20 BauGB
	Pflanzerhalt Einzelbäume (s. Textteil A.9)	§ 9 (1) Nr.25a BauGB

B. Bauordnungrechtliche Festsetzungen — LBO

z.B. D1	Dachform (s.Textteil B.1.1)	§ 74 LBO

D. Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

A	Bereichskennzeichnung Hinweis auf vorhandene Lärmbelastung (s. Textteil D.1)	§ 16 (5) BauNVO
	Fläche, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein kann (s.Textteil D.2)	§ 9 (5) Nr.3 BauGB
GW	Schutzgebietsabgrenzung Wasserschutz (s. Textteil D.6)	
	Abgrenzungslinie unterschiedlicher Festsetzungen	

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	maximale Traufhöhe
Grundflächen-zahl	
Bauweise	Dachform und Dachneigung
	Bereichskenn-zeichung

gefertigt am 30.01.2012

Ausgefertigt:

Scholz, Oberbürgermeister
Neckarsulm, den 25.07.2012

M 1:500

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)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V. mit §§ 1 (5) und (6) Nr.1 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Unzulässig sind Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sowie Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr.5 BauNVO.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V. mit §§ 1 (5) BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Unzulässig sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr.8 BauNVO.

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

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

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Gemäß § 19 (4) Satz 3, darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) Nr.1 bis 3 genannten Anlagen lediglich um 25% überschritten werden. Eine darüber hinausgehende Überschreitung bis zum Maß von 50% ist nur durch Stellplätze und Zufahrten zulässig, deren Oberfläche eine Regenwasserversickerung zulässt. Insgesamt darf eine GRZ von 0,8 nicht überschritten werden.

2.2 Traufhöhe (§ 16 (3) Nr.2 BauNVO und § 18 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Die maximal zulässige Traufhöhe ist als Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut (bei geneigten Dächern) bzw. oberer Wandabschluss (bei Flachdächern) bestimmt.

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

Erdgeschossfußbodenhöhe
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) muss zwischen 0,0 m und 0,5 m über der im Mittel gemessenen Höhe der Oberfläche der zugeordneten Erschließungsstraße/Erschließungsweg liegen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

4.1. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Baulinien (§ 23 (2) BauNVO)
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Überschreitungen der Baulinien durch geschlossene eingeschossige Eingangsbereiche sind zulässig. Diese Vorbauten dürfen eine Grundfläche von 6 m² und eine Tiefe von 2,5 m nicht überschreiten. Sie sind mit einem Flachdach oder einem geneigten Dach in der Neigung des Hauptdachs zu versehen.

Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Überschreitungen der straßenseitigen Baugrenzen durch geschlossene eingeschossige Eingangsbereiche sind zulässig. Diese Vorbauten dürfen eine Grundfläche von 6 m² und eine Tiefe von 2,5 m nicht überschreiten. Sie sind mit einem Flachdach oder einem geneigten Dach in der Neigung des Hauptdachs zu versehen.

4.2. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Die Firstrichtung und Längsausrichtung der Gebäude müssen den Eintragungen in der Planzeichnung entsprechen.

5. Stellplätze, Garagen, Carports (§ 9 (1) Nr.4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im Vorgartenbereich dürfen sie jedoch maximal 50% der Vorgartenfläche einnehmen.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der für diese Anlagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in den Vorgartenflächen sowie in direktem Anschluss an Erschließungsanlagen unzulässig.

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

Bei Einzelhäusern darf die Anzahl von 3 Wohneinheiten je Gebäude, bei Doppelhäusern die Anzahl von 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte nicht überschritten werden.

8. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

Entwicklungsfläche Streuobstwiese Flst. 464, Gemarkung Neckarsulm
Die für die Fachplanungsmaßnahme Stadtbahn Nord als Ausgleichsmaßnahme anzulegende Streuobstwiese auf Teilen von Flst 464, Gemarkung Neckarsulm, ist dauerhaft zu unterhalten und zu sichern. Maßnahmen, die das Entwicklungsziel beeinträchtigen, sind nicht zulässig.

Entwicklungsfläche Streuobstwiese Flst. 465, Gemarkung Neckarsulm
Die als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft im zeichnerischen Teil dargestellte planinterne Ausgleichsmaßnahme auf dem Flst. 465 (Ergänzung einer Streuobstwiese) umfasst neben der dem Verjüngungsschnitt des vorhandenen Baumbestandes die ergänzende Pflanzung von 5 standortgerechten Obstgehölzen gemäß untenstehender Pflanzliste C.2. Die Maßnahme ist dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

Entwicklungsfläche Streuobstwiese Flst. 466, Gemarkung Neckarsulm
Die als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft im zeichnerischen Teil dargestellte planinterne Ausgleichsmaßnahme auf dem Flst. 466 (Ergänzung einer Streuobstwiese) ergänzende Pflanzung von 3 standortgerechten Obstgehölzen gemäß untenstehender Pflanzliste C.2. Die Gesamtfläche ist als Streuobstwiese dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

Begrünung Parkplatz Plattenwaldweg
Die geplante Parkplatzfläche entlang des Plattenwaldwegs ist mit sechs standortgerechten Laubbäumen gemäß Pflanzliste C.1 zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Die genaue Lage ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.

9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)

Flächenhaftes Pflanzgebot
Nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte und nicht überbaute Flächen sind unversiegelt einzugrünen. Hierbei sind die Arten gemäß Pflanzliste C.1 bis 3 zu verwenden.

10. Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr.25b BauGB)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie durch standorttypische Bäume gemäß Pflanzliste C.1 zu ersetzen.

11. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Die Grundstücke, 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.

Hierbei werden den Eingriffen auf Flst. 464, 464/1 und 465 die planinternen Ausgleichsmaßnahmen auf Flst 465 (Ergänzung einer Streuobstwiese) und Flsten. 464 und 464/1 (Begrünung des Parkplatzes entlang des Plattenwaldwegs) zugeordnet (siehe Festsetzung A.8). Den Eingriffen auf Flst. 466 werden die planinternen Ausgleichsmaßnahmen auf Flst 466 (Ergänzung einer Streuobstwiese, siehe Festsetzung A.8) zugeordnet.

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

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Dachform D1
Zulässig sind lediglich symmetrische Satteldächer. Die Dachneigung muss zwischen 42° und 48° liegen. Doppelhäuser müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.
Bei Anbauten und Zwerchgiebeln sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45°, Flachdächer sowie flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 4° zulässig. Pultdächer müssen mit einer umlaufenden Attika versehen werden, die die geneigte Dachfläche verdeckt. Dachterrassen sind nur auf eingeschossigen Anbauten zulässig.

Dachform D2
Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° bis 48° sowie Flachdächer. Doppelhäuser müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.
Bei Anbauten und Zwerchgiebeln sind Flachdächer sowie flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 4° zulässig. Pultdächer müssen mit einer umlaufenden Attika versehen werden, die die geneigte Dachfläche verdeckt. Dachterrassen sind nur auf eingeschossigen Anbauten zulässig.

1.2 Dachdeckung

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind lediglich nicht glänzende Tonziegel bzw. Betondachsteine in roten, rotbraunen und anthrazitfarbenen Tönen sowie parallel zur Dachfläche angeordnete bzw. in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Bei flachgeneigten Dachgauben sowie flach geneigten Pultdächern mit einer maximalen Neigung von 4° sind zudem metallische Eindeckungen zulässig.

Flachdächer sollten mit einer extensiven Begrünung (Substratdicke mind. 10 cm) versehen werden.

1.3 Dachgauben, Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen folgende Maße einhalten:
- Sie sind nur bis zur einer Länge von maximal 4,00 m je Gaube bzw. je Einschnitt zulässig;
- In der Summe sind Gauben bzw. Einschnitte jedoch nur bis zu max. 1/2 der Traufläge je Gebäudeseite zulässig.
- Sie haben zum seitlichen Hausgrund und untereinander einen Abstand von 1,50 m einzuhalten.
- Sie sind so auszuführen, dass ihr oberer Anschluss an das Hauptdach mindestens 0,80 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Hauptgebäudefirstes liegt und die Dacheindeckung am traufseitigen Hausgrund nicht unterbrochen wird.

Bei Einzelhäusern ist grundsätzlich nur ein Gaubentyp zulässig. Giebelgauben müssen die Dachneigung des Hauptdachs aufnehmen. Kombinationen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.

1.4 Kniestock

Der Kniestock darf bei geneigten Dächern, gemessen an der Außenwand, von der Oberkante Dachhaut bis Oberkante der darunterliegenden Decke (Rohfußboden) eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.

1.5 Giebelbreiten

Die maximal zulässige Giebelbreite beträgt 11,00 m.

1.6 Werbeanlagen

In den Mischgebieten wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen in folgendem Umfang eingeschränkt:
- Pro Grundstück sind insgesamt maximal 2 Werbeanlagen zulässig; hiervon darf eine Werbeanlage beleuchtet sein. Pro Gebäudeseite ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Bei mehreren eigenständigen Betrieben auf einem Grundstück / in einem Gebäude kann darüber hinaus ausnahmsweise eine weitere Werbeanlage pro Betrieb zugelassen werden.
- Werbeanlagen sind nur auf den Fassadenflächen oder freistehend als Pylon zulässig. Der Abstand der Fassadenwerbeanlagen zu den Gebäudeaußenkanten muss mindestens 1,00 m betragen, die Fläche einer solchen Werbeanlage darf 2 m² nicht überschreiten. Pylone dürfen eine Höhe von 2,50 m über Straßenoberfläche und eine Breite von 1,00 m nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zum Straßenrand einhalten. Pylon-Werbung ist nur mit einem Pylon pro Grundstück zulässig.
- Fahnenwerbung sowie Dachwerbeanlagen, die über die Traufe bzw. den Gebäudeabschluß hinausgehen oder auf der Dachfläche selbst angebracht werden, sind nicht zulässig.
- Darüber hinaus sind solche Werbeanlagen unzulässig, die mit bewegtem oder wechselndem Licht bzw. Bildern werben, oder durch die eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit, insbesondere durch Blendung oder Sichtbeeinträchtigung, zu befürchten ist.

2. Veränderungen des Geländes (§ 74 (3) Nr.1 LBO i.V.m. § 74 (1) Nr.1 LBO)

Der vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten. Dauerhafte Abgrabungen von mehr als 0,50 m Tiefe, bezogen auf den ursprünglichen Geländeverlauf, sind unzulässig.
Stützmauern von mehr als 1,00 m Höhe sowie dauerhafte Auffüllungen von mehr als 0,50 m Höhe, bezogen auf den ursprünglichen Geländeverlauf, sind unzulässig.

Dem Baugesuch sind Längsschnitte mit Angabe des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs beizufügen.

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

Tote Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind maximal bis zu einer Höhe von 1,00 m über der Straßenoberkante zulässig. Aus Hecken und Sträuchern bestehende Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

4. Private Stellplätze (§ 74 (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 Wohnfläche.

Ergeben sich bei der Aufsummierung Kommawerte, so sind diese aufzurunden.
Grundlage zur Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung in der jeweils geltenden Fassung.

C. Pflanzliste

1. Standortgerechte, hochstämmige Laubbäume

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)

2. Standortgerechte Obstbäume

Apfel:
Frankenbacher Dauerapfel
Maierapfel
Mauks Hybride (Mauka)

Birne:
Brettacher Schlacken
Geddelsbacher Mostbirne
Prevortser Bratbirne
Paulsbirne

Unterländer Kirsche

3. Standortgerechte Sträucher

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

D. Hinweise

1. Lärmschutz

Auf die hohe bis sehr hohe Lärmvorbelastung der an der B 27 liegenden Gebäude wird durch die Kennzeichnung „A“ hingewiesen. Bei Veränderungen an bzw. der Errichtung von baulichen Anlagen wird die Verwendung von schalldämmenden Bauteilen und Baustoffen empfohlen. Schlafräume sollten, ebenso wie Freisitze/Terrassen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

2. Altlastenverdachtsflächen (§ 9 (5) Nr.3 BauGB)

Bei den gekennzeichneten Flächen handelt es sich um Altlastenverdachtsflächen, die im Rahmen einer historischen Erhebung durch das Landratsamt Heilbronn ermittelt wurden. Inwieweit eine tatsächliche Bodenbelastung vorliegt, ist im Rahmen eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

3. Belastung mit Kampfmitteln

Luftbildauswertungen haben ergeben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Kontamination privater Grundstücke mit Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg möglich ist. Dies ist bei der Planung und Realisierung von Bauvorhaben und Straßenbaumaßnahmen im Plangebiet zu berücksichtigen. Dem Umweltbericht zum Bebauungsplan sind hierzu weitere Aussagen zu entnehmen.

4. 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.

5. 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.

6. Wasserschutzgebiet

Teile des Geltungsbereichs liegen innerhalb der Zone III des rechtlich abgegrenzten Wasserschutzgebiets „Neckarsulm, Hängelbach“, rechtsverbindlich seit dem 14.05.1977. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

7. 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.

8. Umgang mit Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser sollte in Zisternen gesammelt und einer geeigneten Verwendung zugeführt werden. Das Fassungsvermögen von Zisternen sollte dabei 3 bis 5 m³ pro Wohngebäude betragen.

9. Baumschutzsatzung der Stadt Neckarsulm

Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Neckarsulm vom 28.11.1996 und die darin verankerten Schutzziele für bestehende Bäume wird hingewiesen. Die Satzung kann beim Bauverwaltungsamt der Stadt Neckarsulm eingesehen werden.

10. Bergbauvermerk

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Hasenmühler Grubenfeld II“ und in der Nähe des Grubengebäudes vom Bergwerk Kochendorf. Aufgrund der Nachbarschaft zum Bergwerk Kochendorf können Geräuschwahrnehmungen infolge untertägiger Sprengungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
Die mit der Bergbautätigkeit möglicherweise verbundenen bergbaulichen Einwirkungen auf das Grundeigentum sind zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) wird Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

Stadt Neckarsulm

Bebauungsplan 09.01/4

"Steinachfeld, 4. Änderung"

Blatt 1 - Textteil

und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Amt für Stadtentwicklung - Abteilung Stadtplanung Bearbeitung: Weisser, Kienle, Datum: 30.01.2012 / 06.06.2012

Anlagen

- Begründung zum Bebauungsplan vom 30.01.2012
- Umweltbericht zum Bebauungsplan, Büro Blaser Esslingen vom 26.01.2012

Umschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch Teile des Flst. Nr. 460/2, im Osten durch Teile der Kochendorfer Straße und die B27. Im Süden durch Teile des Flst. Nr. 365, die südliche Gebäudereihe entlang der Falkenstraße von Flst. Nr. 385/3 bis Flst. Nr. 423, den Weg Flst. Nr. 422/1 sowie die Flste. Nr. 425/7, 440/1, 440/2, 440/3, 440/4, Teile des Flst. 380/2, dem Flst Nr. 440/8 sowie den Weg mit der Flst. Nr. 469. Im Westen wird der Bebauungsplan durch die Bahnlinie Heilbronn-Mannheim begrenzt. Maßgeblich ist der Abgrenzungsplan des Amts für Stadtentwicklung vom 30.01.2012

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl.I, S.2141; zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009, BGBL. I S. 2585, 2617)
- 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) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

Verfahrensvermerke für die Satzungen über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

1. Aufstellungsbeschluss gem.§ 2 (1) BauGB	vom 27.11.2008
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem.§ 2(1) Satz 2 BauGB	vom 05.12.2008
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem.§ 3 (1) BauGB	am 19.08.2009
4. Auslegungsbeschluss	vom 29.03.2012
5. Öffentliche Auslegung gem.§ 3 (2) BauGB	
5.1 Bekanntmachung 5.2 Auslegungsfrist	vom 16.04.2012 vom 24.04.2012 bis 25.05.2012
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB gem. § 74 LBO	 vom 19.07.2012 vom 19.07.2012
7. Ausgefertigt	

Stadt Neckarsulm, den 25.07.2012

Scholz
Oberbürgermeister

8. In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 03.09.2012

Scholz
Oberbürgermeister

Gefertigt

Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen (Blatt 1 und Blatt 2), den örtlichen Bauvorschriften, der Pflanzliste und den Hinweisen.

Amt für Stadtentwicklung
Neckarsulm, den 30.01.2012, 06.06.2012

Weisser