



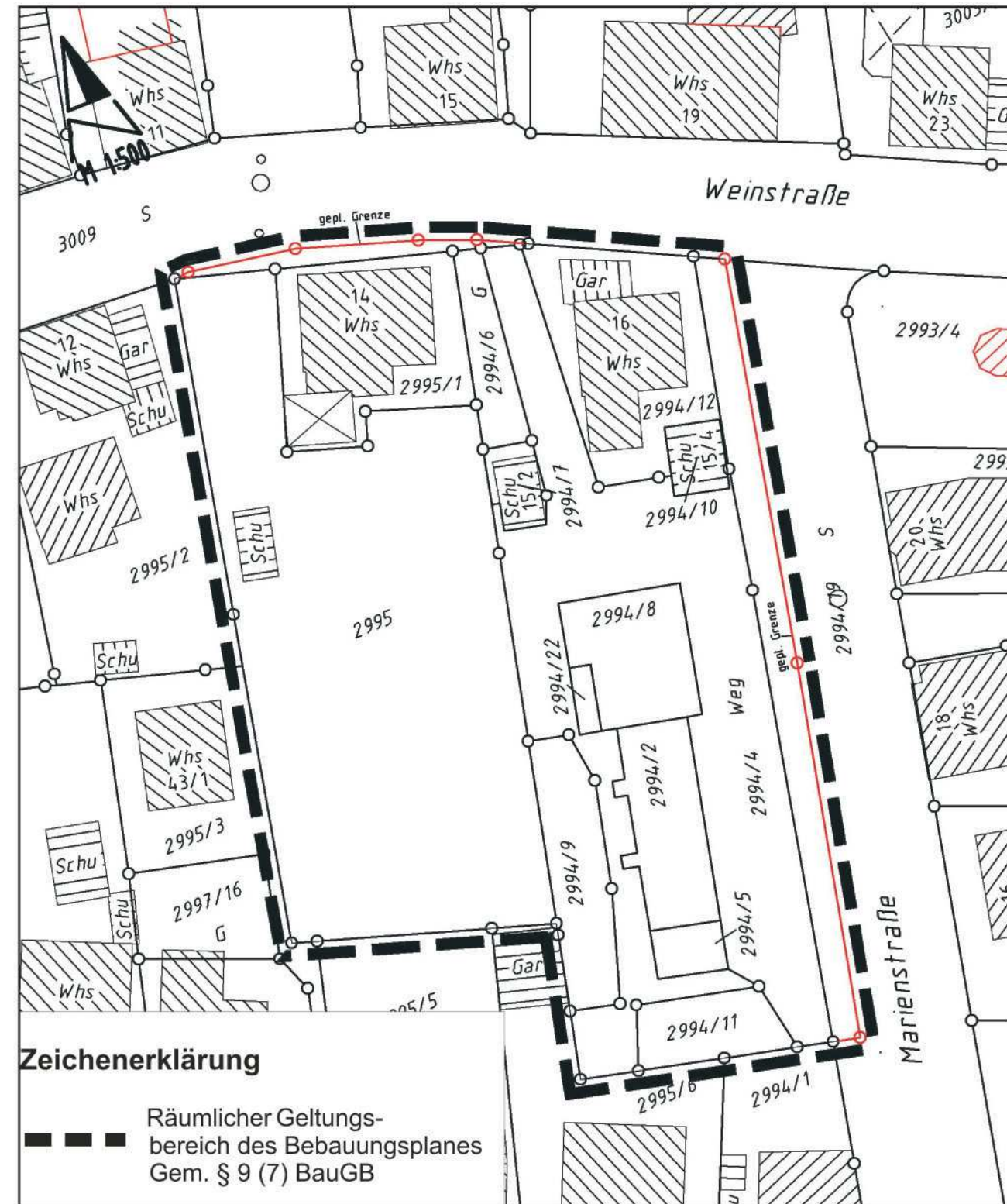
Stadt Neckarsulm

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

04.04

Marienstraße/ Weinstraße

M 1: 500



Anlagen

Begründung zum Bebauungsplan vom 24.04.2006
Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 24.04.2006

Umschreibung

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 2994/2, 2994/4 bis 2994/12, 2994/22, 2995, 2995/1, T.v. 2994/19 und T.v. 3009. Die räumliche Abgrenzung ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan des Amts für Stadtentwicklung, Abt. Stadtplanung, vom 24.04.2006.

Mit Inkrafttreten dieses Plans treten im Geltungsbereich die bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlich der Stadtkirche“, Plan Nr. 04.03, r.v. 19.11.2004, außer Kraft.

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
- 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)

Verfahrensvermerke für die Satzung über den Bebauungsplan

- | | | |
|--|-----------------------|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 (1) BauGB | vom 23.02.2006 | |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung
gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB | am 01.03.2006 | |
| 3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
gem. § 3 (1) BauGB | am 09.03.2006 | |
| 4. Auslegungsbeschluss | vom | |
| 5. Öffentliche Auslegung
gem. § 3 (2) BauGB
5.1 Bekanntmachung
5.2 Auslegungsfrist | vom | bis |
| 6. Satzungsbeschluss
gem. § 10 BauGB
gem. § 74 LBO | vom | vom |
| 7. Ausfertigung
Stadt Neckarsulm, den | | |

Blust
Oberbürgermeister

8. In Kraft getreten durch Bekanntmachung

vom

Zur Beurkundung:
Stadt Neckarsulm, den

Blust
Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen

A. Bestandteile der Satzungen

Bestandteile der Satzungen sind neben den ergänzenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Vorhaben- und Erschließungsplan „Marienstraße/Weinstraße“, bestehend aus:

- Erläuterungsbericht des Architekturbüros mattes + partner architekten bda, Heilbronn, vom 24.04.2006
- Lageplan des Vermessungsbüros Köpf, Heilbronn, im Maßstab 1:500 vom 24.04.2006
- Grundrisspläne des Architekturbüros mattes + partner architekten bda, Heilbronn, im Maßstab 1:100 vom 24.04.2006
- Schnittpläne des Architekturbüros mattes + partner architekten bda, Heilbronn, im Maßstab 1:100 vom 24.04.2006
- Ansichtspläne des Architekturbüros mattes + partner architekten bda, Heilbronn, im Maßstab 1:100 vom 24.04.2006
- Pflanzplan des Büros Biegert Landschaftsarchitektur, Bad Friedrichshall, im Maßstab 1:100 vom 24.04.2006

B. Ergänzende Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 ff BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das Gebiet dient vornehmlich dem Wohnen. Zulässig sind lediglich Nutzungen, die dem Charakter des § 4 BauNVO entsprechen.

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) Nr. 2 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die in den Schnittplänen angegebenen Gebäudehöhen sind verbindlich; sie dürfen auch durch nachträgliche Änderungen die in diesen Plänen genannten Maße nicht überschreiten.

3. Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche wird durch die im Lageplan dargestellten Gebäude definiert. Nachträgliche Erweiterungen der Gebäude sind nicht zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Die nachträgliche Errichtung von Nebenanlagen, die nicht in den o.g. Plänen enthalten sind, ist nicht zulässig.

5. Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die im Pflanzplan dargestellte Bepflanzung ist fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Dies gilt insbesondere für die Böschungflächen zur Marienstraße und Weinstraße.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB), Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zum Eingriff (§ 9 (1a) BauGB)

Gemäß dem Umweltbericht zum Bebauungsplan erfolgt der nicht im Plangebiet realisierbare Ausgleich auf dem Flst. 3607, Gemarkung Erlenbach.

Die im Umweltbericht dargestellte Ausgleichsmaßnahme wird den im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Marienstraße/Weinstraße“ liegenden Grundstücken im erforderlichen Umfang zugeordnet. Der nicht für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Marienstraße/Weinstraße“ benötigte Anteil der Maßnahme steht dem Ökokonto der Stadt Neckarsulm zur Verfügung.

7. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (3) BauGB)

Die EFH der Wohngebäude (Bezeichnung siehe Lageplan) wird wie folgt festgesetzt:

Haus 1 + 2: 164,38 m ü.N.N.
Haus 3 + 4: 164,04 m ü.N.N.
Haus 5 + 6: 163,70 m ü.N.N.

C. Ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) LBO)

1.1 Fassadengliederung

Die Fassaden sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan horizontal durch Metallbänder zu gliedern (Lage auf Höhe des Sonnenschutzes). Die geschlossenen Fassadenflächen sind zu verputzen und zu streichen.

1.2 Dachaufbauten

Die nachträgliche Errichtung von Dachaufbauten ist nicht zulässig.

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 der Stadt Neckarsulm (Bauverwaltungsamt) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern das Regierungspräsidium Stuttgart Referat Denkmalpflege - mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Gefertigt

Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen rechtlichen Festsetzungen und Hinweisen

Amt für Stadtentwicklung

Neckarsulm, den 24.04.2006

Weisser