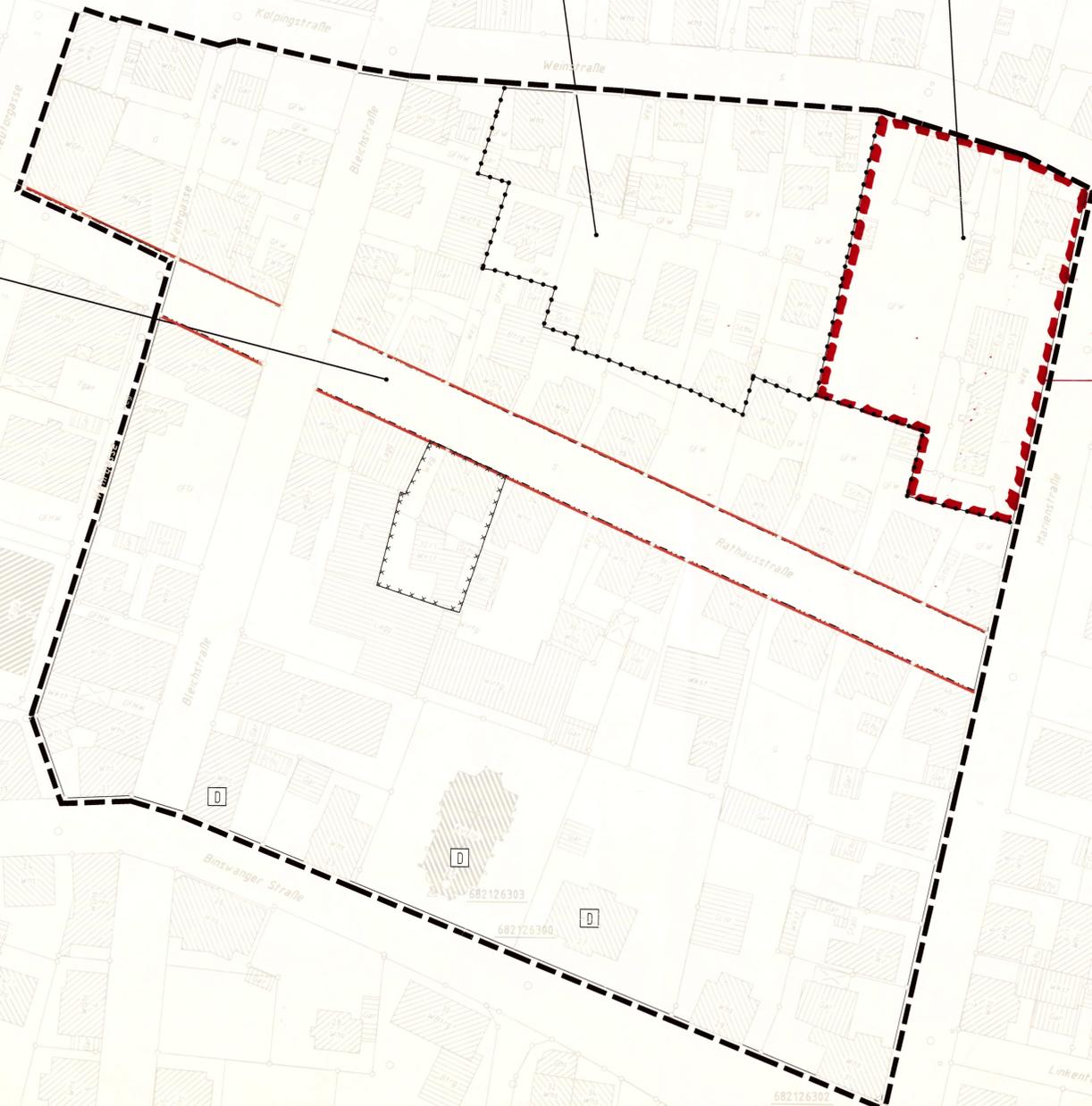




MI	II
-	-
a  ED	WE s. Textteil
max. Gebäudetiefe 15 m	

WA <sub>1</sub>	II
-	-
a  ED	WE s. Textteil
max. Gebäudetiefe 13 m	

WA <sub>2</sub>	I + D
-	-
a  ED	WE s. Textteil
max. Gebäudetiefe 13 m	



*geändert durch Plan Nr. 04.04, r.v. 03.08.2006*

**A. Fertigung**  
Die Überarbeitung mit der Urschrift bewerkstelligt  
Neckarsulm, den 15. Dez. 2004  
Bauverwaltungsamt:  
*WBCA*

### ZEICHENERKLÄRUNG

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

- WA Wohngebiet (s. Textteil A.12)
- MI Mischgebiet (s. Textteil A.11)
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (s. Textteil A.2.1)
- D als Vollgeschosses anrechenbares Dachgeschoss (s. Textteil A.2.1)
- a abweichende Bauweise/nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (s. Textteil A.3.1)
- WE Anzahl Wohneinheiten (siehe Textteil A.4)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Baulinie (s. Textteil A.32)

#### Nachrichtliche Übernahmen

eingetragenes Kulturdenkmal

Altlasten

#### Füllschema der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschöffflächenzahl
Bauweise	Anzahl Wohneinheiten
max. Gebäudetiefe	

### 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.  
Unzulässig sind Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Nr. 6, Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungstippen gem. §§ 6 (2) Nr. 8 und 6 (3) BauNVO
  - 1.2 **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO i. V. mit § 1 (6) BauNVO)  
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.  
Unzulässig sind Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 und Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 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.
  - 2.2. **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 sowie §§ 22 und 23 BauNVO)  
Bei vorhandener grenznaher bzw. grenznaher Bebauung der unmittelbaren Nachbargrundstücke, können ausnahmsweise geringere Grenzabstände zugelassen werden, maximal jedoch, wie die Bestandssituation bauordnungsrechtliche Belange (insb. des Brandschutzes) bleiben hiervon unberührt.
  - 2.3. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 BauNVO)  
Baulinien (§ 23 (2) BauNVO)  
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.  
Die Gebäude müssen mit mindestens 80% der Gebäudelänge auf die Baulinie gebaut werden. Ein Zurücktreten von der Baulinie um bis zu 1,00 m ist dabei auf der gesamten Linie zulässig.
4. **Zahl der Wohnungen** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

#### Im Mischgebiet sind

- Je Einzelhaus maximal 3 Wohnungen zulässig. In begründeten Fällen sind ausnahmsweise 4 Wohnungen zulässig
- Je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig

#### Im allgemeinen Wohngebiet 1 sind

- Je Einzelhaus maximal 3 Wohnungen zulässig
- Je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig

#### Im allgemeinen Wohngebiet 2 sind

- Je Einzelhaus maximal 2 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, sowie bei Gebäuden, die auf der Grenze zum öffentlichen Straßenraum errichtet werden von diesem Maß abgewichen werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe hat sich in diesem Fall an der umgebenden Bebauung zu orientieren.

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

1. **Außere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)  
Im Mischgebiet ist die Gebäudetiefe auf max. 15 m beschränkt.  
Im allgemeinen Wohngebiet 1 + 2 ist die Gebäudetiefe auf max. 13 m beschränkt.
2. **Erhöhung der Stellplatzverpflichtung**  
Die Stellplatzverpflichtung gem. § 37 (1) LBO wird erhöht auf  
- 1,5 Stellplätze für Wohnungen über 50m<sup>2</sup> Wohnfläche  
- 2 Stellplätze für Wohnungen über 80m<sup>2</sup>  
Bei Kommawerten ist aufzurunden. Grundlage der Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung
3. **Hinweise**
1. **Wasserschutzgebiet**  
Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes "Pichterich" der Stadt Neckarsulm. Auf die Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 14.06.1977 des Landratsamtes wird hingewiesen.
2. **Grundwasser**  
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vorzuführen 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.  
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
3. **Altlasten**  
Auf die in der Planzeichnung eingetragenen Altlastverdachtsflächen wird hingewiesen.
4. **Denkmalschutz**  
Auf die in der Planzeichnung eingetragenen Baudenkmale wird hingewiesen. An ihrer Erhaltung besteht ein öffentliches Interesse.  
Es wird daraufhin gewiesen, dass im westlichen Planbereich (Verlauf der Wehrgasse und Bleichstraße) Überrest der ehemaligen Stadtfestung Neckarsulms des 14. Jhs. vorhanden sein können. Bodeneingriffe sind hier daher grundsätzlich bedenklich und bedürfen der wissenschaftlichen Dokumentation. Der nordwestliche Planbereich (Neutorgasse/Kolpingstraße) befindet sich innerhalb des spätmittelalterlichen Stadtkerns. In dort nicht tiefergehend gestörten Arealen sind wichtige Funde und Befunde zur Stadt- und Siedlungsgeschichte nicht auszuschließen. Die Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege ist daher in den genannten Bereichen erforderlich.

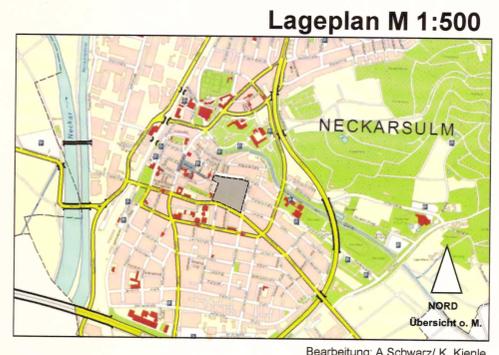
#### Gefertigt

Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften  
Am 15. Dez. 2004  
Amr für Stadtentwicklung  
Neckarsulm, den 05.05.04/07.10.04  
Schwarz

# Bebauungsplan 04.03

## Nördlich der Stadtkirche

### und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften



Bearbeitung: A. Schwarz/ K. Kienle

#### Anlagen

Begründung zum Bebauungsplan vom 05.05.2004

#### Umschreibung

Das Plangebiet liegt im bebauten Kernbereich von Neckarsulm und wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch die Kolping- und Weinstraße, im Osten durch die Marienstraße und im Süden durch die Binswangerstraße, im Westen bis zur Rathausstraße durch die Wehrgasse und danach durch die Neutorgasse.

#### 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 28.10.2003 (GBl. S. 695).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

#### Verfahrensvermerke für die Satzungen über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	vom 29.01.2004
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB	vom 12.03.2004
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	am 23.3.2004
4. Auslegungsbeschluss	vom 22.7.2004
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom 04.08.2004
5.1 Bekanntmachung	vom 16.08. bis 17.09.2004
5.2 Auslegungsfrist	
6. Satzungsbeschluss Gem. § 10 BauGB	vom 28.10.2004
Gem. § 74 LBO	vom
7. Ausgefertigt Stadt Neckarsulm, den 29.10.2004	
8. In Kraft getreten durch Bekanntmachung	vom 19.11.2004

Blust  
Oberbürgermeister

Blust  
Oberbürgermeister