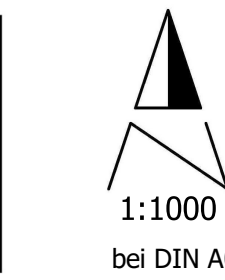


"Amorbach", 5. Änderung

Bebauungsplan  
und Erlas der örtlichen Bauvorschriften

Plan Nr.: 17.07/5

Nr.: zeichnerischer Teil

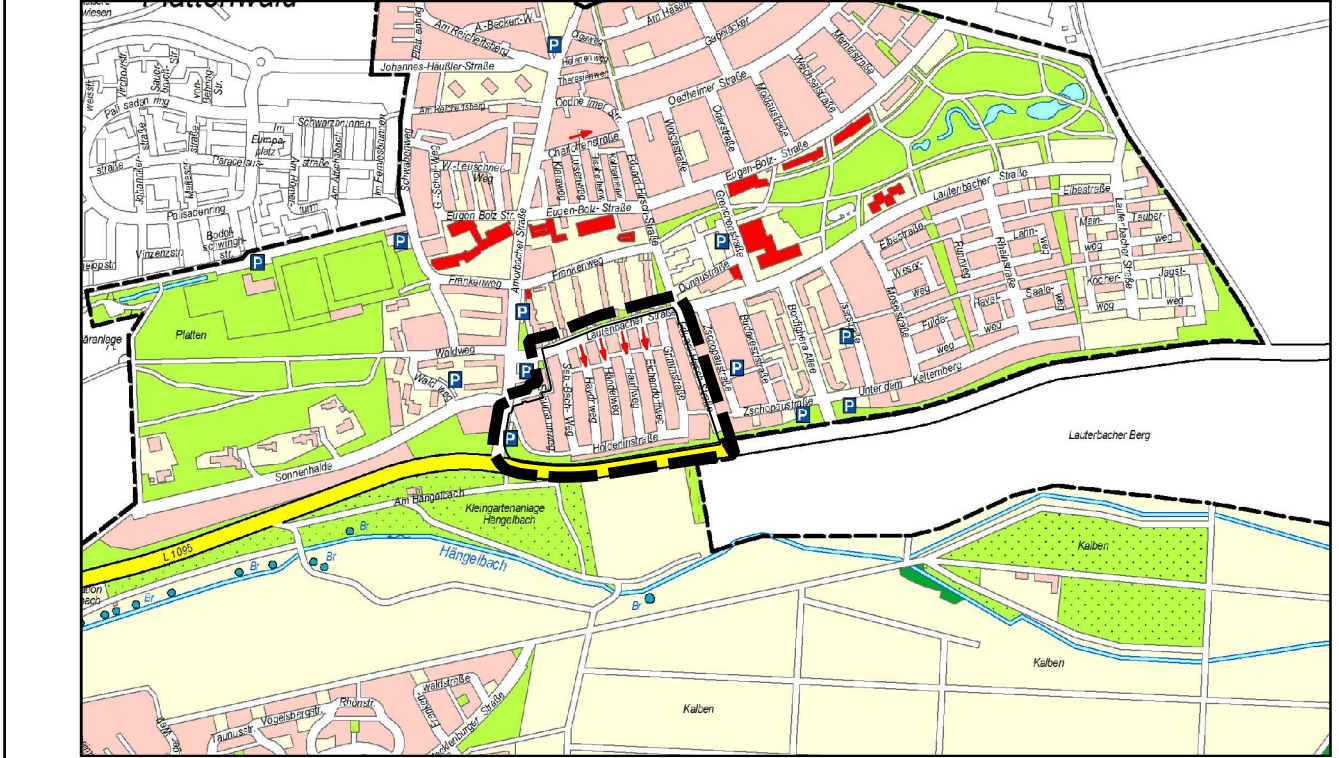


Planung: Kluge

Zeichnung: Fr. Kienle

Datum: 22.03.2018

Übersichtsplan ohne Maßstab



Gefertigt

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

Amt für Stadtentwicklung  
Neckarsulm, den 22.03.2018

Kluge

AZ: 009-N/1611 STADTPLANUNGSPROJEKT Stadtplanung Neckarsulm\_NORD/Bplan 17.07\_5 Amorbach 5. Änderung  
als PDF-Datei (4,8 MB) - Datei herunterladen (17.07\_5 Amorbach 5. Änderung/Bplan)

Anlagen

Umschreibung

Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden durch die Lautenbacherstraße, im Osten durch die Eduard-Hirsch-Straße, im Süden durch die L 1095 und im Westen durch die Amorbacherstraße begrenzt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1299)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m. W. v. 11.03.2017
- Bauunterschiedsverordnung (BauUV) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Verfahrensvermerke für die Satzung über den Bebauungsplan

- Aufstellungsbeschluss** gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 13 BauGB vom **24.06.2021**
- Ortsübliche Bekanntmachung** gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB am **15.07.2021**
- Frühzeitige Offenlage** gem. § 3 (1) BauGB vom **15.07.2021 bis 31.08.2021**
- Auslegungsbeschluss** am **28.04.2022**
- Öffentliche Auslegung** gem. § 3 (2) BauGB  
5.1 Bekanntmachung vom **05.05.2022**  
5.2 Auslegungsfrist vom **09.05.2022 bis 10.06.2022**
- Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB vom **21.07.2022**
- Ausfertigung** Stadt Neckarsulm, den 26.07.2022  
**Hertwig, Oberbürgermeister**
- In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 28.07.2022**

Stadt Neckarsulm, den 28.07.2022

**Hertwig, Oberbürgermeister**

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

Der vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten. Dauerhafte Abragungen 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.

2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

In der Festsetzung erfolgt eine Unterscheidung zwischen Vorgarten und rückwärtigen Garten. Die Festsetzungen gelten entlang der Grundstücksgrenze, die das Grundstück hin zu Öffentlichen Verkehrsflächen abgrenzt, sowie aus städtegestalterischen Gründen im Vorgartenbereich entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den Nachbargrundstücken. Die Höhen für Einfriedigungen werden generell von der jeweiligen mittleren Straßenhöhe aus gemessen.

Rückwärtiger Garten

Tote Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind maximal bis zu einer Höhe von 1,00 m über der Straßen Oberkante zulässig.

Lebende Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 2,00 m über der Straßen Oberkante nicht überschreiten.

Bei Gemischten Einfriedigungen (Lebende und tote) gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, die einen Zusammenhängenden Sichtschutz bilden, dürfen die jeweiligen Segmente der toten Einfriedigungen die Maße von 1,50 m x 1,80 m (L x H) nicht überschreiten. Die Segmente der Lebenden Einfriedigungen müssen mindestens eine Länge von 1,50 m haben. Die Höhe von 2,00 m darf nicht überschritten werden.

In Lebende Einfriedigungen gezogene Zäune dürfen maximal eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Vorgärten

Im Vorgartenbereich sind tote Einfriedigungen mit einer Höhe von max. 0,80 m, sowie lebende Einfriedigungen bis max. 0,80 m zulässig.

Tote Einfriedigungen dürfen nur aus Natürliche Materialien bestehen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, so dass der unversiegelte Pflanzflächenanteil deutlich und dauerhaft überwiegt. Lose Stein- / Materialschüttungen sind nicht zulässig.

C. Hinweise

1. Vorlage von Baugesuchen

Mit dem Baugesuch sind qualifizierte Pläne über die beabsichtigte Gestaltung und Begründung der Außenanlage einzureichen (Außenanlagenplan).

2. Schutz des Grundwassers und Grundwasseranreicherung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwassererflegungen 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 ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein oberflächengewässer ist unzulässig. Das auf Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser sollte über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen gesammelt und auf dem jeweiligen privaten Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Fassungsvermögen von Zisternen sollte dabei mindestens 50 l pro projizierte Dachfläche betragen.

3. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie wesentlicher anderer Veränderungen der Erdoberfläche ausgebeugt wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden. Er darf lediglich zu Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken verwendet werden.

4. 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.

5. Bodenfunde (§ 9 Abs. 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 heimatsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Diese Funde sind unverzüglich der 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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

6. Wasserschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das gesamte Flächgebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen „Hängelbachtal“. Auf die in § 6 der Rechtsverordnung des Landratsamts Heilbronn vom 14.06.1977 enthaltenen Schutzbestimmungen für die weitere Schutzzone, insbesondere die Bestimmungen für die Lagerung Wassergefährdender Flüssigkeiten, wird hingewiesen.

7. Bergbauvermerk

Das Flächgebiet liegt innerhalb von Bergbauberechtigungen der Südwestdeutschen Salzwerke AG und in der Nähe des Grubenbaues 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 13.06.1980 (BGBl. I S. 1310) wird Schadenersatz nach § 115 ff. BBergG geleistet.

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

In den als WA gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 sowie Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO unzulässig.

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

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

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO) Traufhöhe

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

Die Traufhöhe ist als Maximalhöhe festgesetzt. Sie ist als Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut bestimmt. Bei den mit „II“ gekennzeichneten Flächen ist die Traufhöhe die des Nachbargebäudes anzupassen und darf nicht überschritten werden.

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

3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe vom Anbau (Rohfußboden) muss zwischen 0,00m und 0,50 über der im Mittel gemessenen Oberfläche der zugeordneten Erschließungsstraße liegen.

Bei den mit „II“ gekennzeichneten Flächen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe an die des Nachbargebäudes anzugleichen.

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

4.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO) Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

5. Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur im rückwärtigen Grundstücksbereich und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) auch in seitlichem Grundstücksbereich zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Es darf maximal ein Stellplatz im Vorgarten Bereich errichtet werden.

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

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausnahmsweise darf eine Nebenanlage auch im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet werden, wenn eine Traufhöhe von 2,20 m, eine Grundfläche von 8 m² und ein Volumen von 20 m³ nicht überschritten wird.

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

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung. Die angegebene maximale Wohneinheit je Gebäude darf nicht überschritten werden.

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

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

1.1 Dachformen und Dachneigung

Dachform D1

Zulässig sind nur Satteldächer. Die Dachneigung muss bei Doppel-/Reihenhäuser oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Diese Funde sind unverzüglich der 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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Dachform D2

Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 35°. Ausnahmsweise sind bei Anbauten, Garagen und Carports auch extensiv Begrünte Flachdächer zulässig.

1.2 Dachdeckung

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind lediglich nicht glänzende Tonziegel bzw. Betondachsteine in roten, rotbraunen und anthraziten Farbtönen sowie parallel zur Dachfläche angeordnete bzw. in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Flachdächer von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Begrünung (Substratdicke mind. 10 cm) zu versehen.

1.3 Dachgauben, Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachgauben müssen folgende Maße einhalten:

- Sie sind nur bis zu einer Länge von maximal 4,00 m je Gaube zulässig;
- in der Summe sind Gauben nur bis zu max. 1/3 der Traufhöhe je Gebäudesseite zulässig;
- Sie haben zum seitlichen Hausgrund und untereinander einen Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.
- Sie sind so auszuführen, dass ihr oberer Anschluss an das Hauptdach mindestens 1,00 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Hauptgebäudefirstes liegt und die Dacheindeckung am traufseitigen Hausgrund nicht unterbrochen wird.

Bei Doppel- und Reihenhäuser müssen Dachgauben zu der östlichen Trauf eine Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. An der westlichen Trauf muss ein Abstand von mindestens 0,50 m eingehalten werden.

Bei Doppelhäusern sind die Dachaufbauten einheitlich zu gestalten. Auf der straßenseitigen Gebäudesseite sind die Gauben symmetrisch zur gemeinsamen Hausgrenze anzuordnen. Bei grenzüberschreitend errichteten Gauben muss nachbarsseitig eine in den Abmessungen identische Dachgaube angebaut werden.

1.4 Kniestock

Der Kniestock muss bei Doppel-/Reihenhäuser der des unmittelbar angebauten Nachbargebäudes entsprechen.

Zeichenerklärung

	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften	§ 9 (7) BauGB
	Wohnbaufläche	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
	zulässige Traufhöhe	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO
	Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 (1) BauNVO
	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO
	geschlossene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO
	Maximale zulässige Zahl von Wohnungen	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 (7) BauNVO
	Dachform (siehe Textteil Nr B.1.1)	§ 74 (1) LBO
	Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (3) BauNVO
	Baulinien	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (2) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	
	Öffentliche Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Fußweg	§ 9 (1) 11 BauGB
	Flächen für Garagen/Carports/Stellplätze/Gemeinschaftsgaragen	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Allgemein

WA	II
0,5	
D1	max. 2 WE
	9

A Hölderlinstraße

WA	III
0,4	TH = 8,00m
D2	max. 6 WE
	o