



Stadt Neckarsulm

Bebauungsplan 03.02/5 "Sulmtalpark 5.Änderung"

und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften



Amt für Stadtentwicklung Bearbeitung: R. Wazilowsky, H. Wimmer, O. Saar



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 Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB) Als Zweckbestimmung wird die Nutzung "Hallenbad" festgesetzt. Andere Nutzungen sind unzulässig.
- 1.2 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Hallenbad" sind bauliche Anlagen, die dem Betrieb des Hallenbades dienen, allgemein zulässig.

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

- 2.1 Grundfläche (§ 16 (2) Nr.1 BauNVO und § 19 BauNVO) Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ist unzulässig.
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO § 18 BauNVO)

Traufhöhe (TH)

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung. Die maximale Traufhöhe (TH) wird auf 8,00 m festgesetzt. Gemessen wird im Mittel zwischen Oberkante Straße Wilfenseeweg, bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Oberlicht. Sie darf auch durch untergeordnete Bauteile und Überdachungen nicht überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

3.1 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist unzulässig.

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

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

- 1.1 Dachform Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung. Die Überdachung des Hallenbades ist als Flachdach auszubilden.
- 1.2 Stellplätze Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.

C Hinweise

- 1. **Bergbaugesamt** (§ 9 (5) Nr.2 BauGB) Unter dem gesamten Plangebiet ist der Abbau von Steinsalz vorgesehen. An der Tagesoberfläche ist mit geringen Geräuschwahrnehmungen und leichten Bodenschwingungen zu rechnen.
- 2. **Schutz des Grundwassers** (Grundwasserschutzgebiet Zone IIIa) 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.
- 3. **Archäologischer Denkmalschutz/Bodenfunde** (§ 9 (6) BauGB) Beim Vollzug der Planung können bislang unbekanntes 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.

ZEICHENERKLÄRUNG

	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften	§ 9 (7) BauGB
Planungsrechtliche Festsetzungen		
	Fläche für Gemeinbedarf	§ 9 (1) 5 BauGB
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude/ Einrichtungen Hallenbad	
TH max.	Maximal zulässige Traufhöhe	§ 9 (1) 1 BauGB § 18 BauNVO
GR max.	Maximal zulässige Grundfläche	§ 19 Bau NVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
	Flächen für Stellplätze	§ 9 (1) 4 BauGB
	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Gehweg	§ 9 (1) 11 BauGB
	Öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) 15 BauGB
	Pflanzgebot Einzelbaum	§ 9 (1) 25a BauGB
Satzung über die örtl. Bauvorschriften		
FD	Flachdach	§ 74 (1) 1 LBO

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundfläche	maximale Traufhöhe
	Dachform

Anlagen

- Begründung v. 17.12.2008
- Artenschutzfachliche Stellungnahme zur Avifauna und Fledermäusen, Büro Landau/Quetz v. 26.11.2008
- Textliche Ergänzungen, Erhebungen, Rechtliche Kommentierung, Amt für Stadtentwicklung Neckarsulm v. 30.01.2009

Umschreibung

Das Plangebiet (Geltungsbereich) wird umschlossen vom Wilfenseeweg im Norden und der Sulm im Süden und umfasst eine Fläche von ca. 7.400 m². Typisch sind die angrenzenden in reichlichem Umfang vorhandenen Streuobstwiesen und Kleingartenanlagen die den Charakter des Gebietes wesentlich bestimmen. Mit der Nähe zum Stadtzentrum bietet das Plangebiet eine hohe Attraktivität und sehr gute Erreichbarkeit für die geplante öffentliche Nutzung. Die getroffenen Festsetzungen sind auf die Bedürfnisse des geplanten Hallenbades (Entwurf Sacker Architekten, Stand 12.12.2008) inkl. den zum Betrieb notwendigen Anlagen abgestimmt.

Rechtsgrundlagen

- Es gelten:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2141; zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
 - 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 14.12.2004 (GBl. S. 884),

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

Verfahrensvermerke für die Satzungen über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (Verfahren nach § 13a BauGB)

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 13a BauGB	vom 24.04.2008
2. Auslegungsbeschluss	vom 19.02.2009
3. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB und § 13a (3) BauGB	vom 24.02.2009
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom 05.03.2009 bis 06.04.2009
5. Satzungsbeschluss Gem. § 10 BauGB Gem. § 74 LBO	vom 30.04.2009 vom 30.04.2009
6. Ausgefertigt Stadt Neckarsulm, den 05.05.2009	Scholz Oberbürgermeister
7. In Kraft getreten durch Bekanntmachung	vom 08.05.2009
	Scholz Oberbürgermeister

Gefertigt

Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften, der Pflanzliste und den Hinweisen.

Amt für Stadtentwicklung
Neckarsulm, den 13.01.2009

Zimmermann