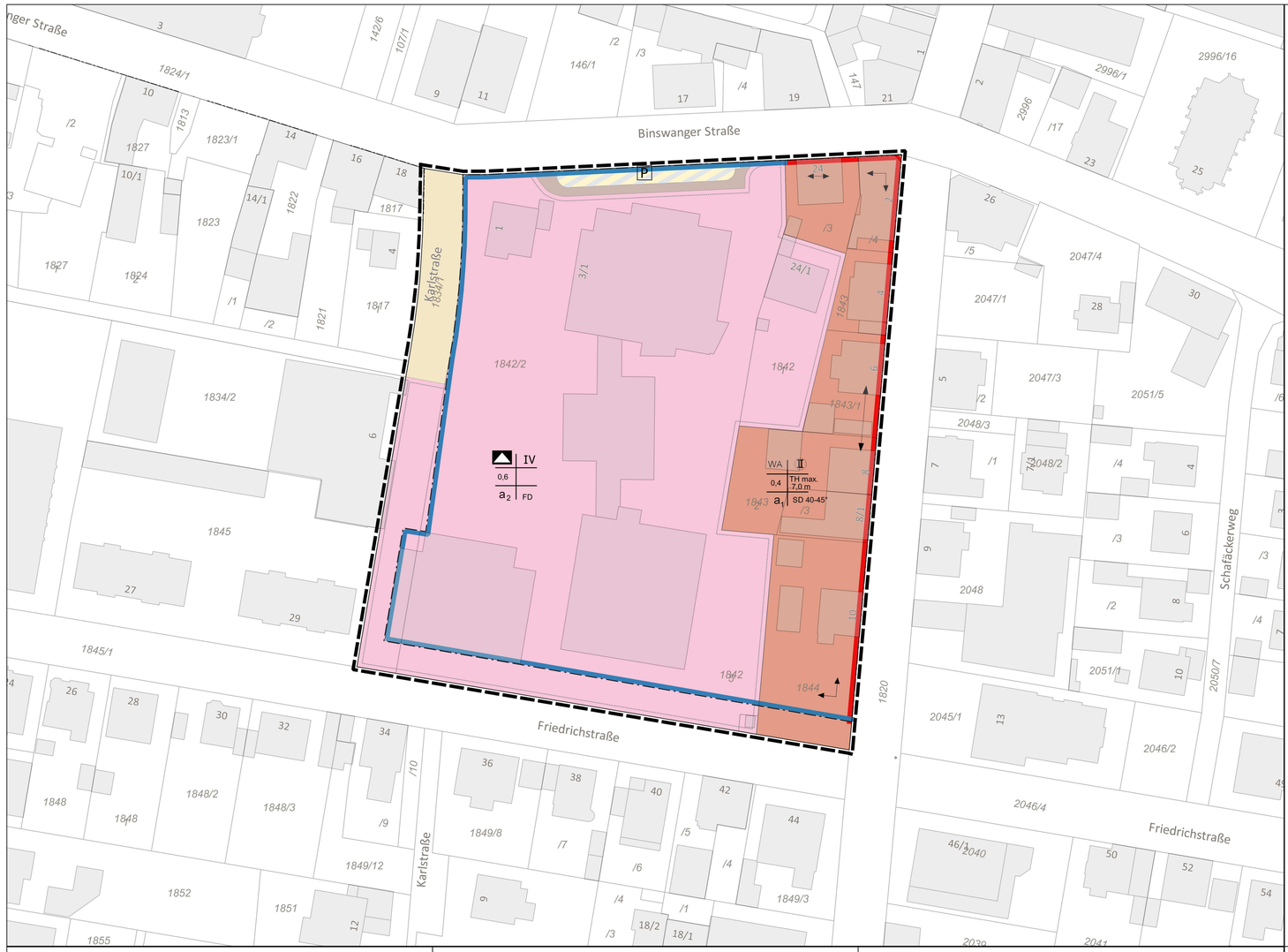


Zeichenerklärung

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

Planungsrechtliche Festsetzungen

	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 (1) 5 BauGB
	Schule	
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend	§20 (1) BauNVO
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§20 (1) BauNVO
←→	Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 (1) 2 BauGB
a	Abweichende Bauweise	§ 22 (4) BauNVO
z.B. 0,4	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
TH max.	Maximale zulässige Traufhöhe	§ 18 BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3) BauNVO
	Baulinien	§ 23 (2) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Fußweg	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
P	Öffentliche Parkfläche	§ 9 (1) 11 BauGB

Satzung über die örtl. Bauvorschriften

FD	Flachdach	§ 74 LBO
SD 40° -45°	Satteldach mit Dachneigung	§ 74 LBO

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grund-flächen-zahl	maximale Traufhöhe
Bau-weise	Dachform/ Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

Stadt Neckarsulm
Amt für Stadtentwicklung
Stadtplanung und Geoinformation

"Südöstlicher Stadtteil", 6.Änderung

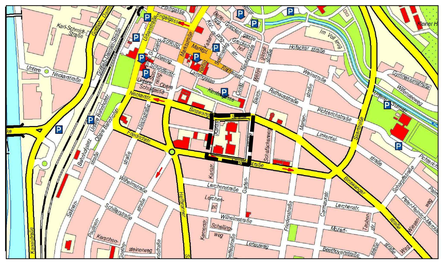
Bebauungsplan
und Erlass der örtlichen Bauvorschriften

Plan Nr.: 05.00/6
hier: zeichnischer Teil

1:500
bei DIN A0

Planung: Kluge
Zeichnung: Kienle
Datum: 30.03.2017

Übersichtsplan ohne Maßstab



Gefertigt

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

Amt für Stadtentwicklung
Neckarsulm, den 30.03.2017

Kluge

.
XD
X:\821.4 B - Pläne+Satzungen\05.00_6 Südöstlicher Stadtteil 6. Änderung
qgis: N:\ABT1 STADTPLANUNG\PROJEKTE\Stadtplanung\Neckarsulm_SUEDEBPlan 05.00_6 Südöstlicher Stadtteil

Textliche Festsetzungen

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 (6) BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe gemäß §4 (3) Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen gemäß §4 (3) Nr. 5 BauNVO.

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf (§9 (1) Nr. 5 BauGB

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule" sind alle mit der Schulnutzung verbundenen baulichen Anlagen zulässig.

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

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

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

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

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Die Anzahl von 2 Vollgeschossen ist zwingend einzuhalten. Das Dachgeschoss darf als weiteres Vollgeschoss errichtet werden.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§16 (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.

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

3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe von Hauptgebäuden (Rohfußboden) muss zwischen 0,50 m und 1,00 m über der im Mittel gemessenen Oberfläche der zugeordneten Erschließungsstraße / Erschließungsweg liegen.

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

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

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Abweichende Bauweise a1

Es gilt die offene Bauweise. Bei Abbruch eines bestehenden grenzständigen bzw. grenznahen Gebäudes und anschließender Neubebauung können ausnahmsweise geringere Grenzabstände zugelassen werden; maximal jedoch, wie die Bestandssituation. Bauordnungsrechtliche Belange (insbesondere des Brandschutzes) bleiben hiervon unberührt.

Abweichende Bauweise a2

Es gilt die offene Bauweise, jedoch sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (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.

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

Für die Ausrichtung der Gebäude (Firstrichtung) ist die Eintragung in der Planzeichnung verbindlich.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Nebenanlagen i.S.d. §14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 bis 45° zulässig.

Bei Hinterliegergebäuden und rückwärtigen Anbauten, die nicht an den Straßenraum angrenzen, sind zudem ausnahmsweise Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer mit maximal 15° Dachneigung zulässig.

Bei Doppelhäusern sind einheitliche Dachformen und Dachneigungen verpflichtend.

Garagen und Carports

Bei Garagen und Carports sind neben Satteldächern in der gleichen Neigung wie die des Daches des Hauptgebäudes ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind lediglich Ziegel 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 sind mit einer extensiven Begrünung (Substratdicke mind. 10 cm) zu versehen.

1.3 Dachaufbauten/-einschnitte

Die Länge von einzelnen Dachgauben und –einschnitten darf maximal 4,00 m betragen. In ihrer Summe sind Gauben und Einschnitte bis zu max. ½ der Trauflänge je Gebäudeseite zulässig.

Sie haben zum giebelseitigen Hausgrund und untereinander einen Abstand von 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.

Ausnahmsweise ist je Gebäude eine Giebelgaube mit einer traufseitigen Unterbrechung des Hausgrundes zulässig. Solche Gauben sind mit Satteldach auszuführen und dürfen den Mindestabstand zum First des Hauptdaches ausnahmsweise unterschreiten. Giebelgauben sind in Bezug auf die Traufkante gebäudemittig anzuordnen.

Kombinationen von Dacheinschnitten und Dachgauben sowie von unterschiedlichen Gaubenformen sind unzulässig.

1.4 Kniestock

Der Kniestock darf bei geneigten Dächern, gemessen an der Außenwand, von der Oberkante Dachhaut bis zur Oberkante der darunterliegenden Decke (Rohfußboden) eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

1.5 Giebelbreite

Die maximal zulässige Giebelbreite beträgt 12,00 m.

2. Werbeanlagen (§74 (1) Nr. 2 LBO)

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird in folgendem Umfang eingeschränkt:

- Pro Grundstück sind insgesamt maximal 2 Werbeanlagen zulässig. Hiervon darf maximal 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 als Stechschilder zulässig. Freistehende Werbeanlagen als Pylon oder als Anschlagtafel sind nicht zulässig. Der Abstand der Fassadenwerbeanlagen zu den Gebäudeaußenkanten muss mindestens 1,00 m betragen, die Fläche einer solchen Werbeanlage darf 2 m² nicht überschreiten.
- Fahnenwerbung ist nicht zulässig.
- Dachwerbeanlagen, die über die Traufe bzw. den Gebäudeabschluss hinausgehen oder auf der Dachfläche selbst angebracht werden, sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Darüber hinaus sind solche Werbeanlage 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.

Die Grundstücke Flst. 1842/3 und Flst. 1842/4 liegen im Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung der Stadt Neckarsulm und unterliegen den dortigen Festsetzungen.

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.

Lebende Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

4. Veränderung des Geländes (§74 (3) Nr.1 LBO)

Der vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten. Dauerhafte Abgrabungen von mehr als 0,50m 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 Angaben des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs beizufügen.

C. 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. 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.

3. 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.

4. Archäologischer Denkmalschutz/Bodenfunde (§9 (6) BauGB)

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmales gem. § 2 DSchG Nr.1: Neolithische, eisenzeitliche und römische Siedlungen sowie Gräber der Merowingerzeit. Im Zuge von Bauarbeiten sind in dem Gebiet während des 20. Jhs. Wiederholt archäologische Befunde und Funde geborgen worden, so auch im Hof der Johannes-Häussler-Schule und an der Binswanger Straße.

Beim Vollzug der Planung können bislang unbekannte Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Im Vorfeld von Bodeneingriffen wird empfohlen den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsfläche zeitliche vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunden zu rechnen ist. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Für weitere Informationen und Terminabsprachen sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu erhalten.

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 unveränderten 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.

Anlagen
- Begründung zum Bebauungsplan vom 19.10.2017

Umschreibung
Das Plangebiet befindet sich südlich der Innenstadt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die Binswanger Straße, im Osten durch die Gartenstraße, im Süden durch die Friedrichstraße und im Westen durch die Karlstraße begrenzt.

Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Amts für Stadtentwicklung vom 31.03.2016.

Rechtsgrundlage
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl.I S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl.I S.1298)
- 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
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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

1. Aufstellungsbeschluss **vom 28.04.2016**
gem. § 2 (1) BauGB i.v.m.§ 13 BauGB

2. Auslegungsbeschluss **am 18.05.2017**

3. Öffentliche Auslegung
3.1 Bekanntmachung **vom 05.07.2017**
3.2 Auslegungsfrist **vom 17.07.2017 bis 18.08.2017**
4. Satzungsbeschluss
gem. § 10 BauGB **vom 23.11.2017**

5. Ausfertigung
Stadt Neckarsulm, den **27.11.2017**

Hertwig,
Oberbürgermeister

6. In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 01.12.2017

Stadt Neckarsulm, den **01.12.2017**

Hertwig,
Oberbürgermeister