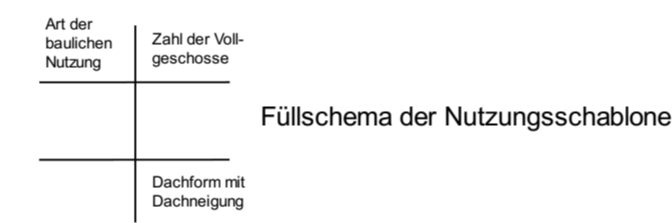




**Zeichenerklärung**

- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften § 9 (7) BauGB
- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB
- Kindergarten § 9 (1) 5 BauGB
- Baugrenze § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse § 9 (1) 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
- Fußweg § 9 (1) 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB
- Öffentliche Parkfläche § 9 (1) 11 BauGB
- Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
- Pflanzbindung Erhaltung von Bestandsbäumen § 9 (1) 25b BauGB § 12 (6) BauNVO
- Pflanzgebot für Einzelbäume § 9 (1) 25a BauGB § 12 (6) BauNVO
- Spielplatz § 9 (1) 12 BauGB
- Sportplatz § 9 (1) 12 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB
- Elektrizität § 9 (1) 12 BauGB
- B. Örtliche Bauvorschriften**
- FD Flachdach § 74 LBO

**C. Nachrichtliche Übernahme**



**Textliche Festsetzungen**

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 1 – 15 BauNVO)**
  - 1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Auf der Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ sind alle mit der Kindergartenennutzung verbundenen baulichen Anlagen zulässig.
  - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 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.
  - 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - 3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
  - 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
  - 4. Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**

Stellplätze sind in der Gemeinbedarfsfläche auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen sind Stellplätze unzulässig
  - 4. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie durch standorttypische Bäume gemäß der Pflanzliste des Landratsamt Heilbronn zu ersetzen.
  - 5. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 135a Abs. 2 BauGB)**

**Maßnahmen zu Vermeidung/Minimierung im Sinne des Artenschutzes**

**Vogelschutzglas**

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu minimieren. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen aufgezeigt:

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei zusammenhängenden Glasflächen > 2 m<sup>2</sup>, ohne Leistungsunterteilung, bestimmte Vogelschutzgläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 %, Glasbausteine, Sandstrahlung, Siebdruck, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankengitterbegrünung, Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen.

**Insektenfreundliche Beleuchtung**

Außenbeleuchtung im Plangebiet ist mit Insektenfreundlichen Leuchten (geringe Lockwirkung, Grundausrichtung von oben nach unten, insektendicht usw.) und insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED-Technik, Natriumdampflampen o. ä.) auszuführen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass an das Plangebiet angrenzende Freiflächen und Grünflächen innerhalb des Plangebietes nicht angestrahlt werden.
- B. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften**
- 1. Gestaltung der Baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)**
  - 1.1 Dachform**

Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Diese sind mit einem Retentions Gründach (Substratdicke min. 7 cm) auszubilden.
  - C. Hinweise**
  - 1. Schutz des Grundwassers**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, sind dem Umweltschutzamt/Landratsamt Heilbronn rechtzeitig von Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge der Baumaßnahme 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. Wasserschutzgebiet**

Der Plaungsbereich liegt innerhalb der Zone III und IIIA des rechtlich abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Hängelbach“, rechtsverbindlich seit dem 14.06.1977. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
  - 3. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)**

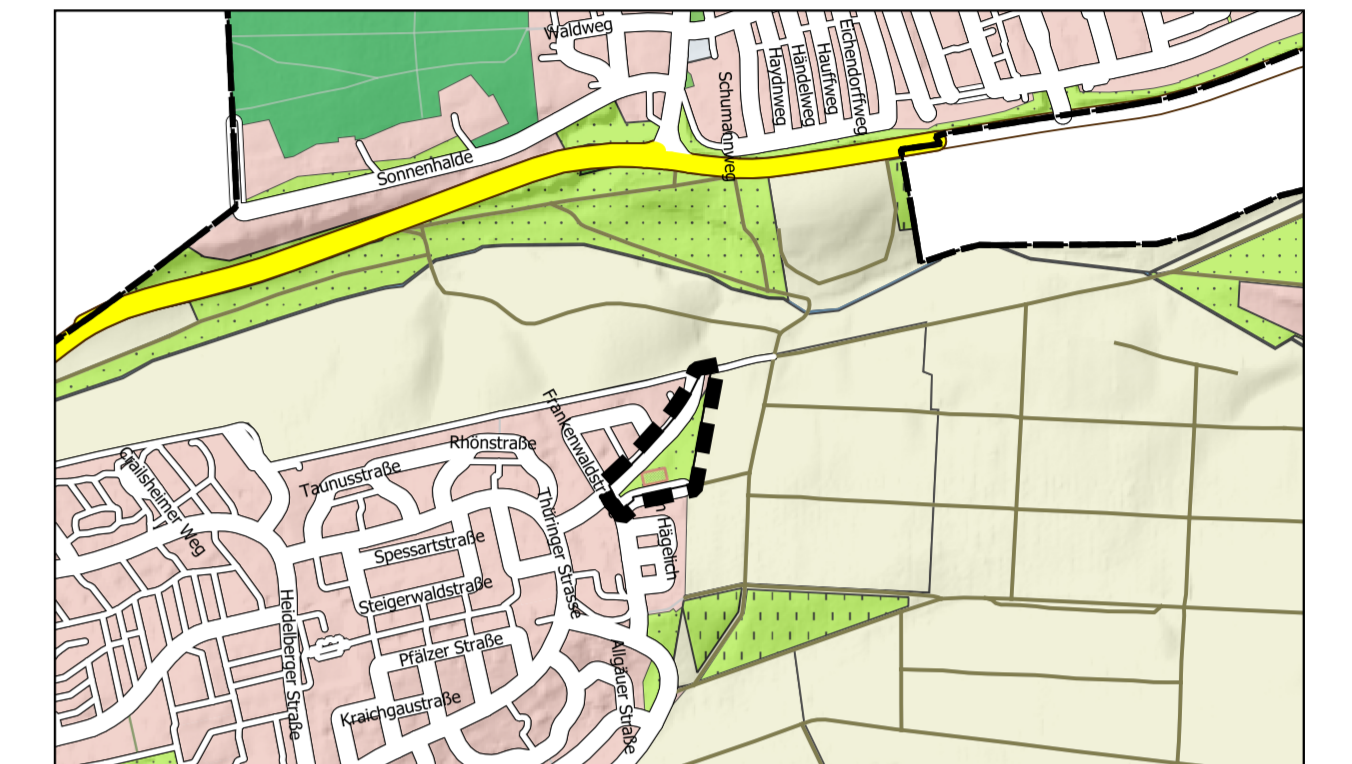
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlicher anderer Veränderungen der Erdoberflächen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden.
  - 4. Archäologischer Denkmalschutz/Bodenfunde (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

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 heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Diese Funde sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde der Stadt Neckarsulm (Bauverwaltungsamt) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 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.

**"Neuberg IV" 4. Änderung  
(Kita Hängelich)**

**Bebauungsplan**  
und Erlass der örtlichen Bauvorschriften

Plan Nr.: 16.04/4	 1:500	Planung:Hr. Kluge
hier: zeichnerischer Teil		Zeichnung: Fr. Kienle
Übersichtsplan ohne Maßstab		Datum: 10.11.2021



Gefertigt  
Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen rechtlichen Festsetzungen und Hinweisen.  
Amt für Stadtentwicklung  
Neckarsulm, den 10.11.2021

Kluge

AZ: N:\A611 STADTPLANUNG\PROJEKTE\Stadtplanung\Neckarsulm\_NORD\Bplan 16.04\_4\_Kita Hängelich X:\621.4 B-Pläne+Satzungen\16.04\_4\_Neuberg IV\_4\_Änd\_Kita Hängelich

**Anlagen**  
Begründung zum Bebauungsplan

**Umschreibung**  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die Mecklenburger Straße bzw. die Flurstücke 6898, 6899, 6899/7, 6899/6, 6899/12, 6899/5, 6893/9, 6893/10, 6893/11, 6893/6, 6900/1, 5236 und die Frankenwaldstraße, im Osten durch das Flst. 5087, im Süden durch die Flurstücke 5189 und 7254 und im Westen durch die Straße Im Hängelich und die Mecklenburger Straße begrenzt. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Amts für Stadtentwicklung und Gebäudewirtschaft vom 27.07.2021.

**Rechtsgrundlagen**  
- Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)  
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S.617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.V.v. 01.01.2018.  
- 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.V.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**

- |  |   |
|--|---|
| <b>1. Aufstellungsbeschluss</b><br>gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB                            | <b>vom 30.09.2021</b>                                   |
| <b>2. Ortsübliche Bekanntmachung</b><br>gem. § 2 (1) Satz2 BauGB                                   | <b>am 07.10.2021</b>                                    |
| <b>3. Frühzeitige Offenlage</b><br>gem. § 3 (1) BauGB  | <b>vom 07.10.2021 bis 15.11.2021</b>                    |
| <b>4. Auslegungsbeschluss</b>  | <b>am 24.03.2022</b>                                    |
| <b>5. Öffentliche Auslegung</b><br>gem. § 3 (2) BauGB<br>5.1 Bekanntmachung<br>5.2 Auslegungsfrist | <b>vom 31.03.2022<br/>vom 14.04.2022 bis 13.05.2022</b> |
| <b>6. Satzungsbeschluss</b><br>gem. § 10 BauGB   | <b>vom 21.07.2022</b>                                   |
| <b>7. Ausfertigung</b><br>Stadt Neckarsulm, den 26.07.2022   | <b>Hertwig,<br/>Oberbürgermeister</b>                   |
| <b>8. In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 28.07.2022</b>                                    |   |

Stadt Neckarsulm, den 28.07.2022  
**Hertwig,  
Oberbürgermeister**