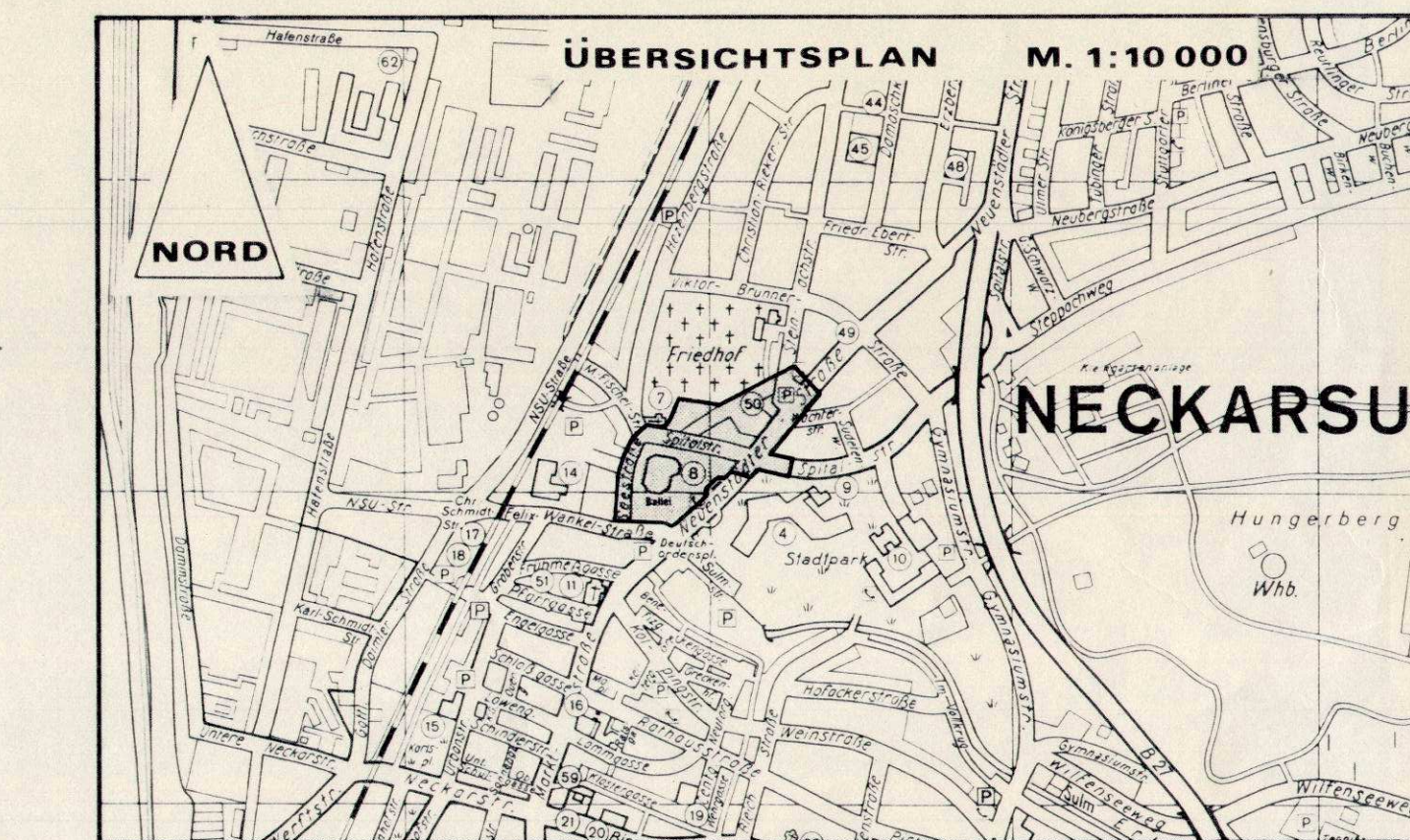


NÖRDLICH DER BALLEI

LAGEPLAN M. 1:500



UMSCHREIBUNG

DAS PLANGEBIET SCHLIESST EIN:
Flurstück Nr. 608 Seestraße; Teil von 87/1 Felix-Wankel-Straße, 180, 178, Teil von 1 Sulm (Gowässer), Teil von 004 Martin-Fischel-Straße, 200, 202, 174/4, 200/1, 174, 190 Spitalstraße, Teil von 241 Steinachstraße, Teil von 177 Neuenstädter Straße, Teil von 169/1 Spitalstraße, Teil von 168 (Anlage), Teil von 177/1 Marktstraße/Neuenstädter Straße

ÄNDERUNG

Bebauungsplan 02.01/1 "Seestraße/Spitalstraße" und 08.03 "Viktorshöhe" teilweise

RECHTSGRUNDLAGE

Aufgestellt nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WobauEr16) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. 05. 1990 (BGBl. I S. 926), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. 11. 1983 (GBl. S. 770) und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 02. 10. 1983 (GBl. S. 977).

GEFERTIGT 04.09.1990

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

VERMESSUNGSBÜRO H. KÖPF
71 HEILBRONN, SCHULGASSE 11

GREINER

VERFAHREN

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB vom 1. März 1990
- Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB vom 23. März 1990
- Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 20. Juni 1990
- Auslegungsbeschluss vom 9. Oktober 1990
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB (§ 73 (1) 4 LBO) vom 2. November 1990 bis 12. Dezember 1990
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB vom 10. Januar 1991
- Angezeigt den Regierungspräsidium Stuttgart am 11. Januar 1991
Erlaub des Regierungspräsidium Stuttgart am 28. März 1991
Nr. 22-251-2210-02-Neckarsulm
- In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 12. April 1991

ZUR BEURKUNDUNG:
STADT NECKARSULM
den 26. April 1991

GEZ.
DR. KLLOTZ
Oberbürgermeister

| | | |
|----------|--|----------------------------------|
| MI 1 | Mischgebiet | § 6 BauNVO |
| FG 5 | Flächen für Gemeinbedarf (s. Textteil Ziff. 1 Nr. 5) | § 9 (1) 5 BauGB |
| WA | Allgemeines Wohngebiet | § 14 BauNVO |
| III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze | § 16 u. 20 (1) BauNVO |
| 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ) | § 19 BauNVO |
| 0,8, 1,2 | Geschossflächenzahl (GFZ) | § 20 BauNVO |
| △ | offene Bauweise | § 22 (2) BauNVO |
| b | besondere Bauweise (abweichende Bauweise) (s. Textteil Ziff. 1 Nr. 32) | § 22 (4) BauNVO |
| g | geschlossene Bauweise | § 22 (3) BauNVO |
| SD, WD | Satteldach mit zulässiger DN | § 73 (1) 1 LBO |
| FD, PD | Flachdach, Pultdach | § 73 (1) 1 LBO |
| — | Baugrenze | § 23 (3) BauNVO |
| — | Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes | § 16 (5) BauNVO |
| — | Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen | § 16 (5) BauNVO |
| □ | Flächen für Garagen und Stellplätze | § 9 (1) 4 BauGB |
| ▲▼ | Ein-/Ausfahrt zu Garagen | § 9 (1) 4 BauGB |
| — | Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung | § 9 (1) 11 BauGB |
| — | Gehweg | § 9 (1) 11 BauGB |
| — | Park-/Fuß-/Rollstuhlgang (s. Textteil Ziff. 1 Nr. 11) | § 9 (1) 11 BauGB |
| P | öffentliche Parkfläche | § 9 (1) 11 BauGB |
| V | öffentliche Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche | § 9 (1) 15 BauGB |
| ● | Pflanzgebiet für großkronige Einzelbäume | § 9 (1) 25 a BauGB |
| ● | Pflanzbindung für vorhandene Einzelbäume | § 9 (1) 25 b BauGB |
| ■ | Gebäude für Kultur, Freizeit und Sport | § 9 (1) 5 BauGB |
| — | Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger | § 9 (1) 21 BauGB |
| — | Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neckarsulm (Abwasser) | § 9 (1) 21 BauGB |
| — | Nachrichtliche Übernahme | § 9 (1) 6 BauGB |
| — | vorhandene Grundstücksgrenze | § 9 (1) 13 BauGB |
| — | Elektrisches Erdkabel | § 9 (1) 13 BauGB |
| — | Heizleitung | § 9 (1) 13 BauGB |
| — | Hauptwasserleitung | § 9 (1) 13 BauGB |
| — | Sulm | Sulmverordn. Gewässer 2. Ordnung |
| M | vorbestimmter Standort zur Müllentsorgung | |

| | | |
|-----------|---|----------------------------------|
| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse oder zulässige Gebäudehöhe | Füllschema der Nutzungsschablone |
| GRZ | GFZ | |
| Bauweise | Dachform | |

In Ergänzung der Bebauungspläne und Eintragung wird gemäß § 9 BauGB festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)
1. Art der baulichen Nutzung: 1.1. Mischgebiet (MI 1)-§ 6 BauNVO (gem. BauNVO - 1. Abschnitt) § 1 (5) BauNVO die Nutzungsformen des § 6 (2), 6-8 BauNVO
1.2. Allgemeines Wohngebiet (WA)-§ 14 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung: 2.1. Zahl der Vollgeschosse max. (gem. BauNVO - 2. Abschnitt) 2.2. Zulässige Gebäudehöhe (über fertigem Gelände) 2.3. Grundflächenzahl (GRZ) 2.4. Geschossflächenzahl (GFZ)

entsprechend dem Pläneinschrieb

3. Bauweise: 3.1. offen 3.2. besondere (abweichende) Bauweise: offene, Gebäudelängen über 50 m zulässig 3.3. geschlossen entsprechend dem Pläneinschrieb

4. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) 2 BauGB, § 73 (1) 1 LBO) Für die Ausrichtung der Gebäudelängsachsen und der Hauptfachsrichtung sind die Schemazeichnungen im Plan verbindlich.

5. Flächen für Gemeinbedarf: (§ 9 (1) 5 BauGB) Hier: Fläche für Kultur, Musik und Sport

6. Pflanzbindung: (§ 9 (1) 25 b BauGB) Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten, bzw. bei Wegfall durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.

7. Pflanzgebiet: (§ 9 (1) 25 a BauGB) An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte großkronige heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Bei der Fixierung der Pflanzgebiete handelt es sich lediglich um prinzipielle Baumstandorte, die aus ausbautechnischen u. gestalterischen Gründen in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde verschoben werden können.

8. Flächen für Garagen und Stellplätze: (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) können Garagen ausnahmsweise auch außerhalb der in Satz 1 genannten Flächen zugelassen werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet und die Anordnung städtebaulich vertretbar ist.

9. Nebenanlagen: (§ 14 BauNVO) Gebäude im Sinne § 14 sind zulässig.

10. Verkehrsflächen: (§ 9 (1) 11 BauGB) Die im Lageplan dargestellte Gliederung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.

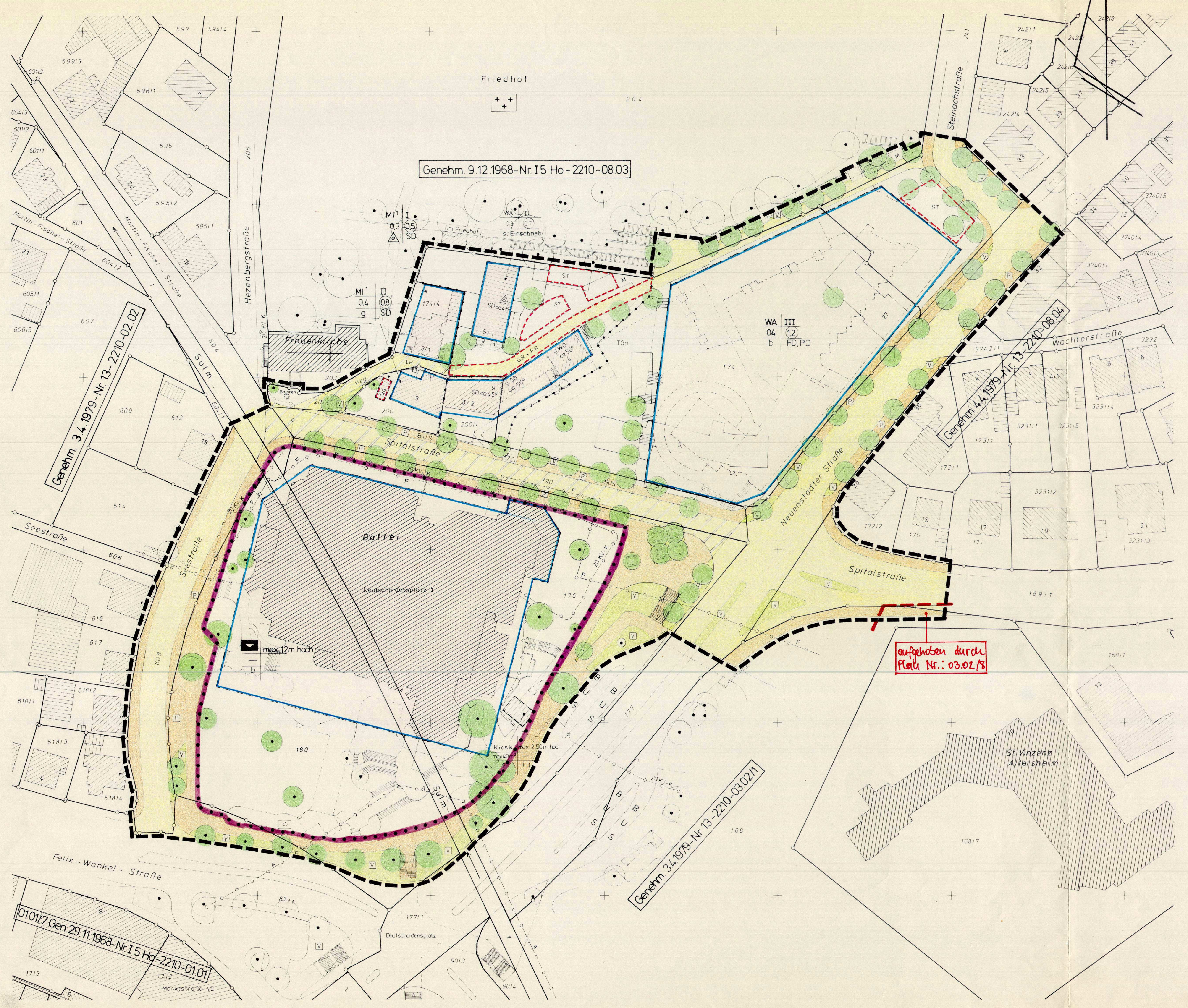
11. Fuß- (Verbindungs-) Wege: Die auf dem Baugrundstück eingetragenen Wege, Treppen und Plätze sind nicht verbindlich.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen: (§ 73 (1) 1 und 7 LBO)
1.1. Dächer § 73 (1) 1 LBO
1.1.1. Dachform s. Pläneinschrieb
1.1.2. Dachneigung s. Pläneinschrieb
1.1.3. Dachdeckung der Walz- und Satteldächer Als Materialien dürfen nur erdfarbene, nicht glänzende kleinteilige Ziegelformate verwendet werden.
1.2. Gliederung der Baukörper: Baukörper ab 25 m Länge sind durch geeignete baugestalterische Mittel (Form, Farbe, Materialien) in ihrer Längsentwicklung vertikal zu gliedern.
1.3. Garagen und Nebenanlagen: Garagen und Nebenanlagen sind in der äußeren Gestaltung mit gleichem Material und Farbe wie die Hauptgebäude auszuführen.
1.4. Rundfunk- und Fernsehantennen: Außenantennen sind unzulässig soweit ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne oder das Breitbandkabelnetz der Bundespost möglich ist. Ansonsten ist maximal 1 Antenne je Gebäude zulässig. Diese sind möglichst unter Dach anzubringen. Funk- und Sendemasten sind unzulässig.

2. Niederspannungsleitungen: (§ 73 (1) 4 LBO) Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind als Freileitungen unzulässig.
3. Gestaltung der unbauten Flächen der bebauten Grundstücke: (§ 73 (1) LBO) Vorgeordnete Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch mit einheimischen landschafts- und standortgerechten Pflanzarten anzulegen und dauernd zu unterhalten.

III. HINWEISE

1. Bergbaugesetz: (§ 9 (5) 2 BauGB) Unter dem gesamten Plangebiet ist der Abbau von Steinsalz vorgesehen. An der Lageschichtfläche ist mit geringen Geräuschwahrnehmungen und leichten Bodenschwimmungen zu rechnen.
2. Leitungen: Im Rahmen der Bebauungsplanrealisierung können Leitungsverlegungen erforderlich werden. Auf vorhandene Leitungen ist Rücksicht zu nehmen.



10101/7 Gen. 29. 11. 1968-Nr. 15 Ho-2210-01.01