



### Zeichenerklärung

	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften	§ 9 (7) BauGB
<b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>		
	Urbanes Gebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO
	z.B. TH max. 6,80 m	Maximal zulässige Traufhöhe
	0,8	Grundflächenzahl
	o	Offene Bauweise
	g	Geschlossene Bauweise
	a1	Abweichende Bauweise
		Stellung der baulichen Anlagen
		Baulinie
		Baugrenze
		Straßenverkehrsflächen
		Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
<b>B. Örtliche Bauvorschriften</b>		
	FD	Flachdach
	SD	Satteldach
	z.B. 40 - 45°	Dachneigung
<b>C. Nachrichtliche Übernahme</b>		
	X X X	Altlastenverdachtsflächen
		Füllschema der Nutzungsschablone
	Traufhöhe maximal/ Satteldach	Traufhöhe maximal/ Flachdach

## "Grabenstraße"

### Bebauungsplan und Erlas der örtlichen Bauvorschriften

Plan Nr.: 01.01/18	Planung: Fr. Bauder
hier: zeichnerischer Teil	Zeichnung: Fr. Kienle
	Datum: 19.04.2021/ 12.08.2021/ 14.08.2023



Gefertigt  
Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen rechtlichen Festsetzungen und Hinweisen.  
Amt für Stadtentwicklung  
Neckarsulm, den 19.04.2021/ 30.08.2021/14.08.2023  
gez. Bauder  
AZ: N:\A611 STADTPLANUNG\PROJEKTE\Stadtplanung\Neckarsulm\_NORD\Bplan 01.01\_18 Grabenstraße

- Anlagen**
- Begründung zum Bebauungsplan vom 14.08.2023
  - Geräuschimmissionsprognose rw bauphysik Ingenieurgesellschaft (Berichtsnummer B21589\_SIS\_03) vom 04.08.2023

**Umschreibung**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt: Im Süden durch die Kreuzung Grabenstraße / Engeltasse, im Westen durch die Bahntrasse, im Norden durch die Felix-Winkel-Straße und im Osten durch die Grabenstraße.

**Rechtsgrundlagen**  
**Baugesetzbuch (BauGB)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176, Nr. 214)  
**BauNutzungsverordnung (BauNVO)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)  
**Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanzV)** (GBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** In der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2021 (GBl. S. 229, 231)

### Verfahrensvermerke für die Satzung über den Bebauungsplan

<b>1. Aufstellungsbeschluss</b> gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB	<b>am 25.03.2021</b>
<b>2. Ortsübliche Bekanntmachung</b> gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB	<b>am 01.04.2021</b>
<b>3. Auslegungsbeschluss</b>	<b>am 20.05.2021</b>
<b>4. Öffentliche Auslegung</b> gem. § 3 (2) BauGB 4.1 Bekanntmachung 4.2 Auslegungsfrist	<b>am 28.05.2021</b> <b>am 07.06.2021 bis 06.07.2021</b>
<b>5. Beschluss aktualisierter Planentwurf und erneute öffentliche Auslegung</b> gem. § 4a Abs. 3 BauGB 5.1 Bekanntmachung 5.2 (verkürzte) Auslegungsfrist	<b>am 30.09.2021</b> <b>am 07.10.2021</b> <b>am 15.10.2021 bis 05.11.2021</b>
<b>6. Satzungsbeschluss</b> gem. § 10 BauGB	<b>am 16.12.2021</b>
<b>7. Ausfertigung</b> Stadt Neckarsulm, den 20.12.2021	<b>Hertwig, Oberbürgermeister</b>
<b>8. In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 23.12.2021</b>	
Stadt Neckarsulm, den 23.12.2021	<b>Hertwig, Oberbürgermeister</b>

### Verfahrensvermerk zum ergänzenden Verfahren aufgrund des Normenkontrollurteils des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg v. 03.04.2023, rechtskräftig seit dem 03.06.2023

<b>1. Beschluss aktualisierter Planentwurf und öffentliche Auslegung</b> gem. § 3 Abs. 2 BauGB 1.1 Bekanntmachung 1.2 Auslegungsfrist	<b>am 26.10.2023</b> <b>am 02.11.2023</b> <b>am 02.11.2023 bis 04.12.2023</b>
<b>2. Satzungsbeschluss</b> gem. § 10 BauGB	<b>am 22.02.2024</b>
<b>3. Ausfertigung</b> Stadt Neckarsulm, den 05.03.2024	<b>Hertwig, Oberbürgermeister</b>
<b>4. In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 07.03.2024</b>	
Stadt Neckarsulm, den 07.03.2024	<b>Hertwig, Oberbürgermeister</b>

## 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)

**Urbanes Gebiet** (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 (6) und 1 (7) BauNVO)

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 6a (3) ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig.

Die gemäß § 6a (3) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten können ausnahmsweise gemäß § 1 (7) BauNVO in Unter- oder Obergeschossen zugelassen werden.

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

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

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Eine darüber hinausgehende Überschreitung gemäß § 19 (4) Satz 4 ist nur zulässig, sofern die Materialgebung der Stellplätze und Zufahrten eine Regenwasserversickerung zulässt.

##### 2.2 Traufhöhe (§ 16 (3) Nr.2 BauNVO und § 18 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Die maximal zulässige Traufhöhe ist bestimmt als Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei Satteldachgebäuden bzw. dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem oberen Wandabschluss (Attika) bei Flachdachgebäuden.

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

##### Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Höhenlage baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe bestimmt. Bezugspunkt für die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußbodenhöhe) ist die Höhe der Gehwegoberfläche der Grabenstraße (in Meter über Normalnull) an der südlichen Gebäudeecke. Eine geringe Abweichung von max. 0,15 m nach unten oder nach oben kann zugelassen werden.

#### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

##### 4.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

##### o = Es gilt die offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

##### g = Es gilt die geschlossene Bauweise (22 (3) BauNVO)

##### a1 = Es gilt die abweichende Bauweise (22 (4) BauNVO)

Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand an die südliche Grundstücksgrenze anzubauen.

An der nördlichen Grundstücksgrenze darf mit den Untergeschossen an die Grenze angebaut werden. Die Oberkante Decke des Untergeschosses darf die Höhe der Gehwegoberfläche der Grabenstraße nicht überschreiten.

Oberhalb der Erdgeschossfußbodenhöhe ist zur nördlichen Grundstücksgrenze ein Gebäudeabstand einzuhalten. Der einzuhaltende Grenzabstand darf dabei die Tiefe der baurechtlichen Abstandfläche nach § 5 LBO unterschreiten; er muss jedoch mindestens 2,50 m betragen.

##### 4.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

##### Baulinien (§ 23 (2) BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung. Gebäude sind auf der Baulinie zu erstellen.

### Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach Westen durch Baugrenzen bestimmt.

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

Die Firstrichtung und die Längsausrichtung der Gebäude sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung auszurichten.

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

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### 6. Ausgestaltung von Stellplätzen (§ 9 (1) Nr.2 i.V. m. Nr. 14 BauGB)

Nicht überdachte Stellplatzflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

#### 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grundlage ist die Geräuschimmissionsprognose der Ingenieurgesellschaft rw bauphysik mit der Berichtsnummer B21589\_SIS\_03 vom 04.08.2023. Für Gebäude, die innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller der Nachweis erbracht werden, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend den Außenlärmpegel der DIN 4109-2:2018-01 dimensioniert werden. Für den Nachweis können die Lärmkarten (Anlage 7 und 8) der Geräuschimmissionsprognose B21589\_SIS\_03 vom 04.08.2023 verwendet werden, in denen die maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt sind.

Bezüglich der Lärmeinwirkung durch den Verkehrslärm ist an Gebäuden, an denen Beurteilungspegel von über 70 dB(A) am Tag bzw. von über 60 dB(A) in der Nacht vorliegen, durch eine geeignete Grundrissorientierung sicherzustellen, dass eine natürliche Belüftung der schutzwürdigen Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) von Fassadenseiten her erfolgen kann, an denen nachts Beurteilungspegel von unter 60 dB(A) vorliegen. Für den Nachweis können die Lärmkarten (Anlage 7 und 8) der Geräuschimmissionsprognose B21589\_SIS\_03 vom 04.08.2023 verwendet werden, in denen die maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt sind.

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

#### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

##### Dachform und Dachneigung

SD = Satteldach. Dachneigung entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

FD = Flachdach. Das Flachdach ist mit einer extensiven Dünnschichtbegrünung (Substratdicke min. 10 cm) auszubilden.

Garagendächer und Überdachungen von Carports sind als Flachdächer auszuführen und dauerhaft extensiv zu begrünen.

##### C. Hinweise

#### 1. Empfehlungen zur Reduzierung von Lärmbelastungen

Für das Plangebiet wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt (Geräuschimmissionsprognose der Ingenieurgesellschaft rw bauphysik mit der Berichtsnummer B21589\_SIS\_03 vom 04.08.2023). Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Aus diesem Grund ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens von betroffenen Antragstellern der Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Außenlärmpegel der DIN 4109-2:2018-01 dimensioniert werden. Neben baulichen Maßnahmen wie z. B. Schallschutzfenstern kann auch eine angepasste Grundrissgestaltung mit einer lärmabgewandten Anordnung von schutzbedürftigen Räumen zur Einhaltung der geforderten Werte beitragen. Für den Nachweis können die Lärmkarten (Anlage 7 und 8) der Geräuschimmissionsprognose B21589\_SIS\_03 vom 04.08.2023 verwendet werden, in denen die maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt sind.

Ferner wird empfohlen schutzwürdige Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 an deren Fassaden Beurteilungspegel von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden, mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten (dies können dezentrale Wand/Fensterlüfter sein oder zentrale raumlufttechnische Anlagen).

Die DIN 4109 (2018) kann bei der Stadtverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.