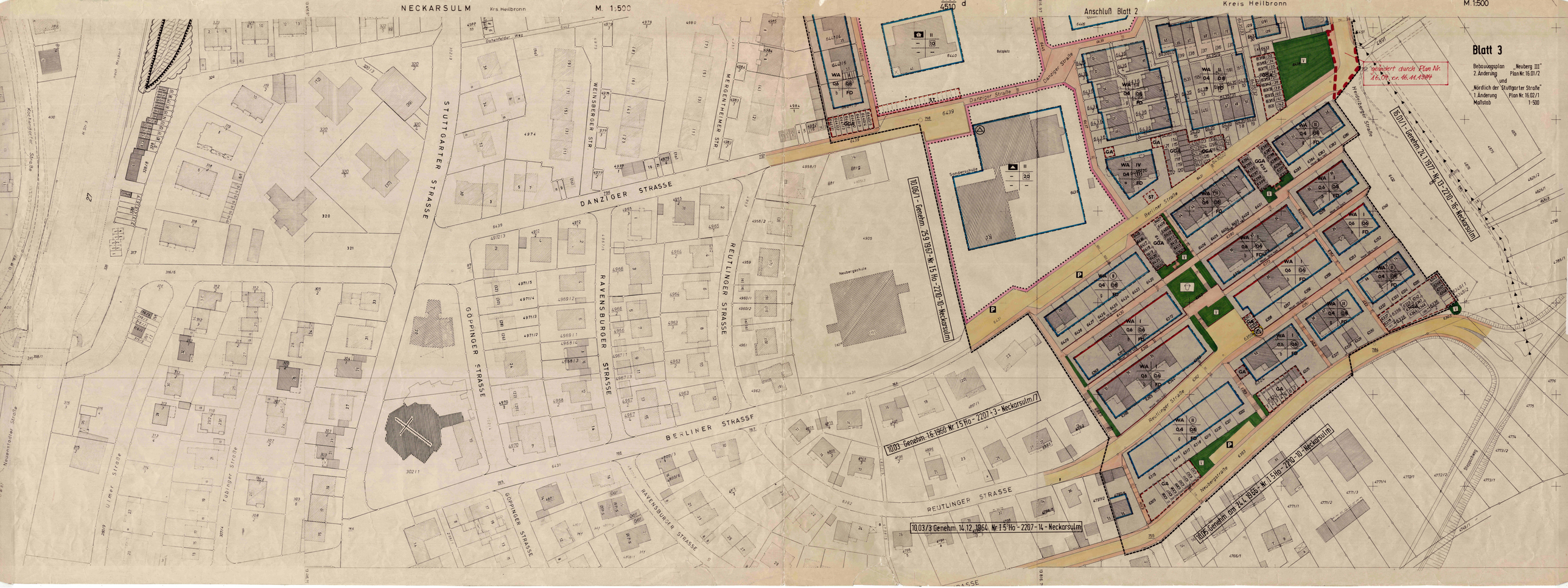
1:500
Neckarsulm
Kreis Heilbronn
M. 1:500
Blatt 1
Bebauungsplan „Neuberg III"
2. Änderung Plan Nr. 16.01/2
und
„Nördlich der Stuttgarter Straße"
1. Änderung Plan Nr. 16.02/1
Maßstab 1:500
16.02-Genehm. 30.4.1975-Nr. 13-2210-16-Neckarsulm
Fläche für landwirtschaftliche Nutzung
Hängelbach
Haller Weg
Crailsheimer Weg
Stuttgarter Str.
Öhringer Weg
geändert durch Plan Nr.
16.04, r.v. 16.11.1984
Anschluß Blatt 2

Blatt 2

Bebauungsplan „Neuberg III"
2. Änderung Plan Nr. 16.01/2
und
„Nördlich der Stuttgarter Straße"
1. Änderung Plan Nr. 16.02/1
Maßstab 1:500


NECKARSULM
Krs. Heilbronn
M. 1:500
Anschluß Blatt 2
Kreis Heilbronn
M. 1:500
Blatt 3
Bebauungsplan „Neuberg III"
2. Änderung Plan Nr. 16.01/2
und
„Nördlich der Stuttgarter Straße"
1. Änderung Plan Nr. 16.02/1
Maßstab 1:500
geändert durch Plan Nr. 16.04 v. 16.11.1984
16.01/1 - Genehm. 24.1.1977 - Nr. 13 - 2210 - 16 - Neckarsulm
10.06/1 - Genehm. 25.9.1967 - Nr. 15 Ho - 2210 - 10 - Neckarsulm
10.03 - Genehm. 16.1.1960 Nr. 15 Ho - 2207 - 3 - Neckarsulm/7
10.03/3 Genehm. 14.12.1964 Nr. 15 Ho - 2207 - 14 - Neckarsulm
10.05 Genehm. am 24.4.1966 - Nr. 15 Ho - 2210 - 10 - Neckarsulm
STUTTGARTER STRASSE
DANZIGER STRASSE
WEINSBERGER STR.
MERGENTHEIMER STR.
GÖPPINGER STRASSE
RAVENSBURGER STRASSE
REUTLINGER STRASSE
BERLINER STRASSE
Danziger Straße
Berliner Straße
Reutlinger Straße
Neubergstraße
Heidelberger Straße
Sonderschule
Neubergschule
Kochendorfer Straße
Neuenstadter Straße
Ulmer Straße
Tübinger Straße
Stegpassweg

STADT NECKARSULM

BEBAUUNGSPLAN „NEUBERG III"
2. ÄNDERUNG PLAN NR. 16.01/2
UND
„NÖRDLICH DER STUTTGARTER STRASSE"
1. ÄNDERUNG PLAN NR. 16.02/1
MASSTAB 1:500

aufgestellt nach Maßgabe des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763), der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20. 6. 1972 (Ges.Bl. S. 352) mit Änderung vom 7. 2. 1980 (Ges.Bl. S. 116) und der Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965.

Vorgänger: Plan Nr. 16.01/1 - genehmigt am 24. 11. 1977 -
Nr. 13-2210-16-Neckarsulm
Plan Nr. 16.02 - genehmigt am 30. 4. 1976 -
Nr. 13-2210-14-Neckarsulm

TEXTTEIL

Abgrenzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird gemäß § 9 BBauG festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung: (Gemäß BauNVO - 1. Abschnitt)
   - 1.1. entsprechend den Einschrieb in der Planzeichnung
   - 1.2. Ausnahme gem. § 3 (3) und § 4 (3) 1 - 3 BauNVO sind in den jeweiligen Baugebieten auch § 1 (5) 2 BauNVO allgemein zulässig, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Schank- für Kleintierhaltung und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen gem. § 4a (3) 4 - 6 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 (6) 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung: (Gemäß BauNVO - 2. Abschnitt)
   - 2.1. entsprechend den Einschrieb in der Planzeichnung
   - 2.2. Bei Gebieten mit Tiefgaragen ist die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21a (5) BauNVO), höchstens aber um 15 %)

3. Bauweise (§ 22 BauNVO): entsprechend den Einschrieb in der Planzeichnung:
   - o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
   - g = geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 22 (3) BauNVO)
   - b = besondere (abweichende) Bauweise (§ 22 (4) BauNVO): Eingeschossige Gartenhofhäuser mit einer fremden Sicht entzogenen Gartenhof (§ 17 (2) BauNVO) ohne seitlichen Grenzabstand innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO): Gebäude im Sinne von § 14, - mit Ausnahme von § 14 (2) BauNVO -, sind nicht zulässig

5. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) 2 BBauG) Firstrichtung entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung

II. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1. Immissionsschutz: (§ 9 (1) 24 BBauG) Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind, entsprechend der Abgrenzung in der Planzeichnung. Bauliche Maßnahmen müssen -, im Normalfall -, in Aufenthaltsräumen mindestens 10 dB (A) Lärmminderung gegenüber dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel nach Tab. 4 der Vornorm DIN 18005 dauernd gewährleisten.

2. Bergbaugebiet: (§ 9 (5) BBauG) Unter dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der Abbau von Steinsalz betrieben. An der Erdoberfläche ist mit geringen Geräuschwahrnehmungen und leichten Bodenschwingungen zu rechnen.

3. Pflanzgebot: (§ 9 (1) 25 a BBauG) Pflanzgebot für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

4. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 9 (1) 26 BBauG) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf dessen Grundstück zu dulden. Anstelle von Böschungen sind Stützmauern als Ausnahme zulässig

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 111 LBO)

1. Dachform und Dachneigung: Dachform entsprechend Einschrieb in der Planzeichnung. Bei Satteldach Neigung von 20 - 22 °. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Garagen sind mit Flachdächern auszubilden.

   In Gebieten, in denen Satteldach vorgeschrieben ist, können Garagen ausnahmsweise mit der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude versehen werden, sofern sie keine Grenzbauten darstellen

2. Einfriedigungen: (§ 111 (1) 6 LBO) In Vorgärten sind Einfriedigungen aus Sichtbeton oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 0,50 m allgemein zulässig. Einfriedigungen im Bereich der III + mehrgeschossigen Bebauung sind nicht zulässig. ~~Ausnahmen können mit 1,00 m hohen Zäunen aus Rundstäben an Holzpfosten, offenmaschigem Kunststoffgeflecht oder Hecken zugelassen werden~~ siehe weiter unten

3. Heizenergie: (§ 111 (2) 3 LBO) Zum Schutz vor Umweltgefahren durch Luftverunreinigung sind Einzelöfen mit Kohle oder Holzfeuer sowie Verdampfungsbrenner für Heizöl unzulässig

4. Antennen: (§ 111 (1) 3 LBO) Außenantennen sind unzulässig

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME: (§ 9 (6) BBauG

1. Baugrunduntersuchungen: Das Geologische Landesamt Baden-Württemberg in Freiburg weist mit Schreiben vom 24. 6. 1977 darauf hin, daß im Bereich des unteren Gipskörpers bei größeren Bauwerken, insbesondere bei Hochhäusern, Baugrunduntersuchungen angebracht sind.

2. Für den innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone II liegenden Teil des Plangebiets, - nördlich der Stuttgarter Straße - gilt entsprechend einer Entscheidung des Landesamts Heilbronn vom 6. März 1972 Nr. II 5 662.30 folgendes:

   2.1. Innerhalb der Schutzzone darf Mineralöl nicht unterirdisch gelagert werden.

   2.2. Der noch anzulegende Feldweg am Nordrand des Plangebiets darf nicht den allgemeinen Verkehr gewidmet werden; die Zu- und Abfahrt zum Baugebiet darf nicht über diesen Weg erfolgen, er darf insbesondere nicht mit Tankwagen befahren werden. Der Weg muß so angelegt werden (Hochbordsteine, quergeteilte bergseitig, keine Seitenentwässerung in offenen Gräben), daß oberirdische Abschwemmungen in den Fassungsbereich mit Sicherheit vermieden werden.

   2.3. Alle Kanalleitungen sind aus Rohmaterialien auszuführen, die eine dauerhafte Dichtheit - auch der Muffen - gewährleisten.

   2.4. Sofern beim Aushub der Baugruben Grundwasser freigelegt wird, ist entsprechend § 37 WG zu verfahren.

PLANUNGSAMT NECKARSULM
1. SEPTEMBER 1982

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
WR	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

II	Zahl der Vollgeschosse zwingend	§ 17 (4) BauNVO
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 17 (4) BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 BauNVO
(1,0)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	§ 20 BauNVO
2,0	Baumassenzahl (BMZ)	§ 21 BauNVO

Bauweise

o	Offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
o.	Offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
b	Besondere (abweichende) Bauweise (siehe Textteil)	§ 22 (4) BauNVO
g	Geschlossene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO
	Baulinie	§ 23 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO
	Firstrichtung der Hauptgebäude	§ 9 (1) 2 BBauG
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
SD	Satteldach 20 - 22 °	§ 111 (1) 1 LBO
FD	~~Flachdach~~ geändert durch Plan Nr. 16.01/5, rev. 26.07.1984	§ 111 (1) 1 LBO

Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BBauG

- Schule
- Turnhalle
- Kindergarten
- Kirchl. Gemeinschaftszentrum

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BBauG

- Wassergraben
- Gehweg
- Fahrbahn
- Eingriedigungsmauer als Bestandteil des Baugrundstücks § 111 (1) 6 LBO
- Öffentlichen Parkplatz

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BBauG

- Transformatorenstation

Grünflächen § 9 (1) 15 BBauG

- Kinderspielplatz
- Öffentliche Grünfläche
- Verkehrsgrünfläche
- Fläche für Aufschüttungen (Lärmschutzwall) § 9 (1) 17 BBauG
- Pflanzgebot für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 a BBauG
- Pflanzgebot für einen Einzelbaum § 9 (1) 25 a BBauG

ST	Fläche für Stellplätze	Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 + 9 22 BBauG
GST	Fläche für Gemeinschaftsstellplätze	
GA	Fläche für Garagen	
GGA	Flächen für Gemeinschaftsgaragen	
TGA	Tiefgarage	
	Zu- und Abfahrt zu den Garagen	

Immissionsschutz § 9 (1) 24 BBauG

- Umgrenzung von Flächen bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind (s. Textteil Ziff. II.1)

Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) 13 BBauG

- A — Abwasserleitung
- BWL — Hauptleitung der Bodenseewasserversorgung

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BBauG

- LR — Leitungsrecht nach technischen Erfordernissen zugunsten öffentlicher und privater Versorgungsträger

Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BBauG

- (W) Zone II — Wasserschutzgebiet - Zone II

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ oder BMZ
Bauweise	Dachform

= Füllschema der Nutzungsschablone

------ = Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BBauG

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 Abs. 1 BBauG vom 27.5.1982 117
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 2 Satz 2 BBauG vom 3.6.1982
3. Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 1 BBauG am 16.8.1982
4. Auslegungsbeschluß vom 23.9.1982 § 201
5. Öffentliche Auslegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG:
   - 5.1. Bekanntmachung vom 23.2.1983
   - 5.2. Auslegungsfrist vom 3.3.1983 bis 5.4.1983
6. Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG vom 19.5.1983 § 100

Neckarsulm, den 15.6.1983
BAUVERWALTUNGSAMT
gez. Häberlen

7. Genehmigung durch das Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom 16.8.1983 Nr. 13-2210-16.01/2-16.02/1
8. In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 12.9.1983

4. Fertigung
Die Übereinstimmung mit der Urschrift beurkundet
Neckarsulm, den 9. 12. 1983
Bauverwaltungsamt:

ZUR BEURKUNDUNG:
Neckarsulm, den 12.9.1983
BAUVERWALTUNGSAMT
gez. Häberlen