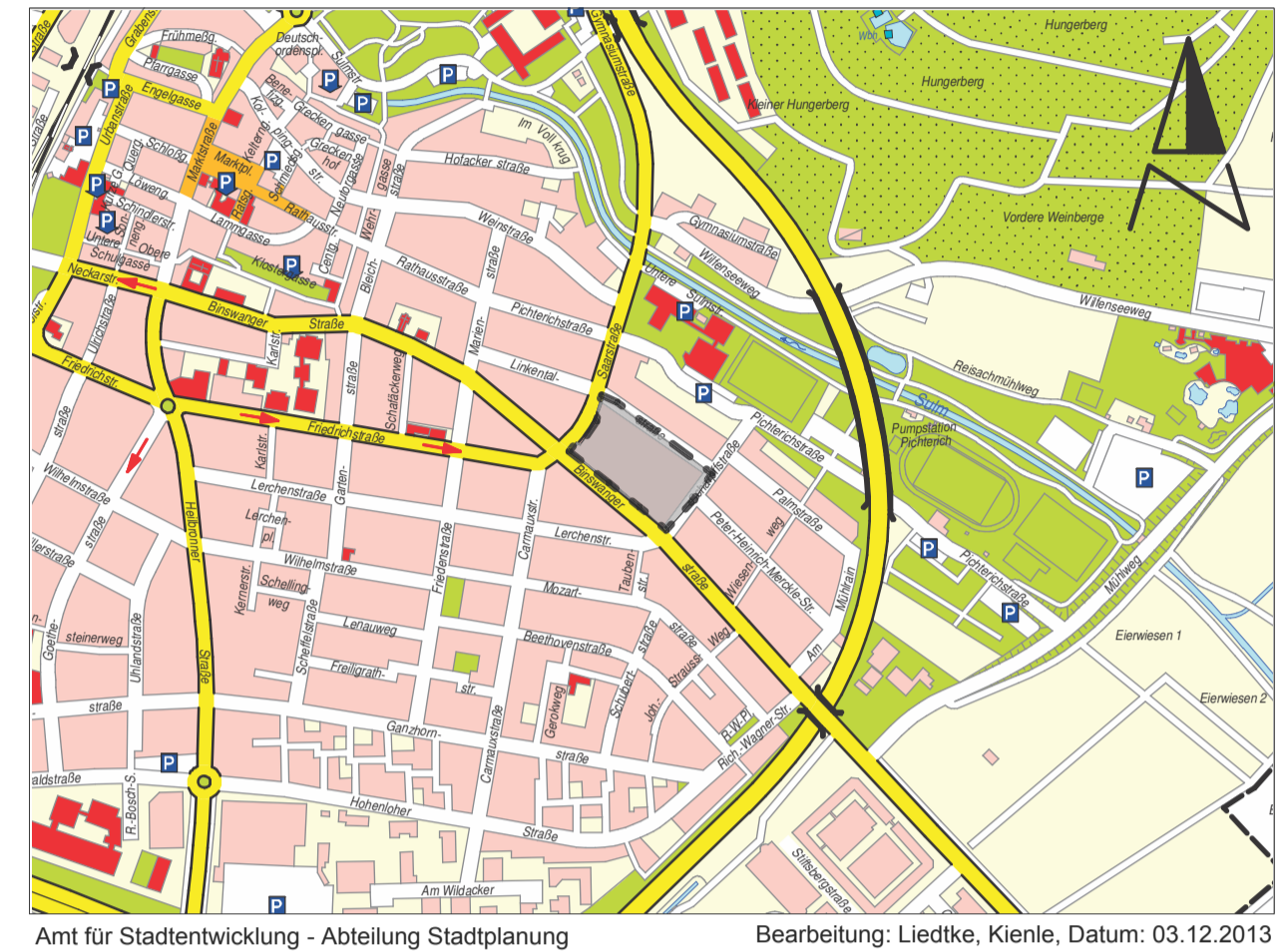




und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften



Amr für Stadtentwicklung - Abteilung Stadtplanung Bearb. Liedtke, Krenle, Datum: 03.12.2013

Anlagen

- Begründung zum Bebauungsplan vom 03.12.2013, geändert 17.03.2014

Umschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird umschlossen von der Saarstraße im Westen, der Linkentalstraße im Norden, der Scharpfstraße im Osten und der Binswanger Straße im Süden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

Verfahrensmerkmale für die Satzungen über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

- 1. Aufstellungsbeschluss gem § 2 (1) BauGB vom 23.07.2013
- 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem § 2(1) Satz 2 BauGB am 08.08.2013
- 3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem § 3 (1) BauGB am 22.01.2014
- 4. Auslegungsbeschluss gem § 3 (2) BauGB am 19.12.2014

Stadt Neckarsulm, den 05.05.2014

Scholz Oberbürgermeister

8. In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 07.05.2014

Scholz Oberbürgermeister

Gefertigt

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

Amr für Stadtentwicklung Neckarsulm, den 03.12.2013 / 17.03.2014

Liedtke

Zeichenerklärung

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

B. Planungsrechtliche Festsetzungen BauGB, BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet (s. Textteil B.1.1) § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

MI Mischgebiet (s. Textteil B.1.2) § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

TH max. 4,50m Maximal zulässige Traufhöhe (s. Textteil B.2.1) § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

OK max. Maximal zulässige Oberkante (s. Textteil B.2.1) § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

0,6 Grundflächenzahl (s. Textteil B.2.2) § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

o Offene Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

△ Nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Baugrenze (s. Textteil B.5) § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO

z.B. max. 3 WE Maximale Anzahl von Wohneinheiten § 9 (1) Nr. 6 BauGB

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen LBO

FD, SD Flachdach, Satteldach (s. Textteil C.1.1) § 74 LBO

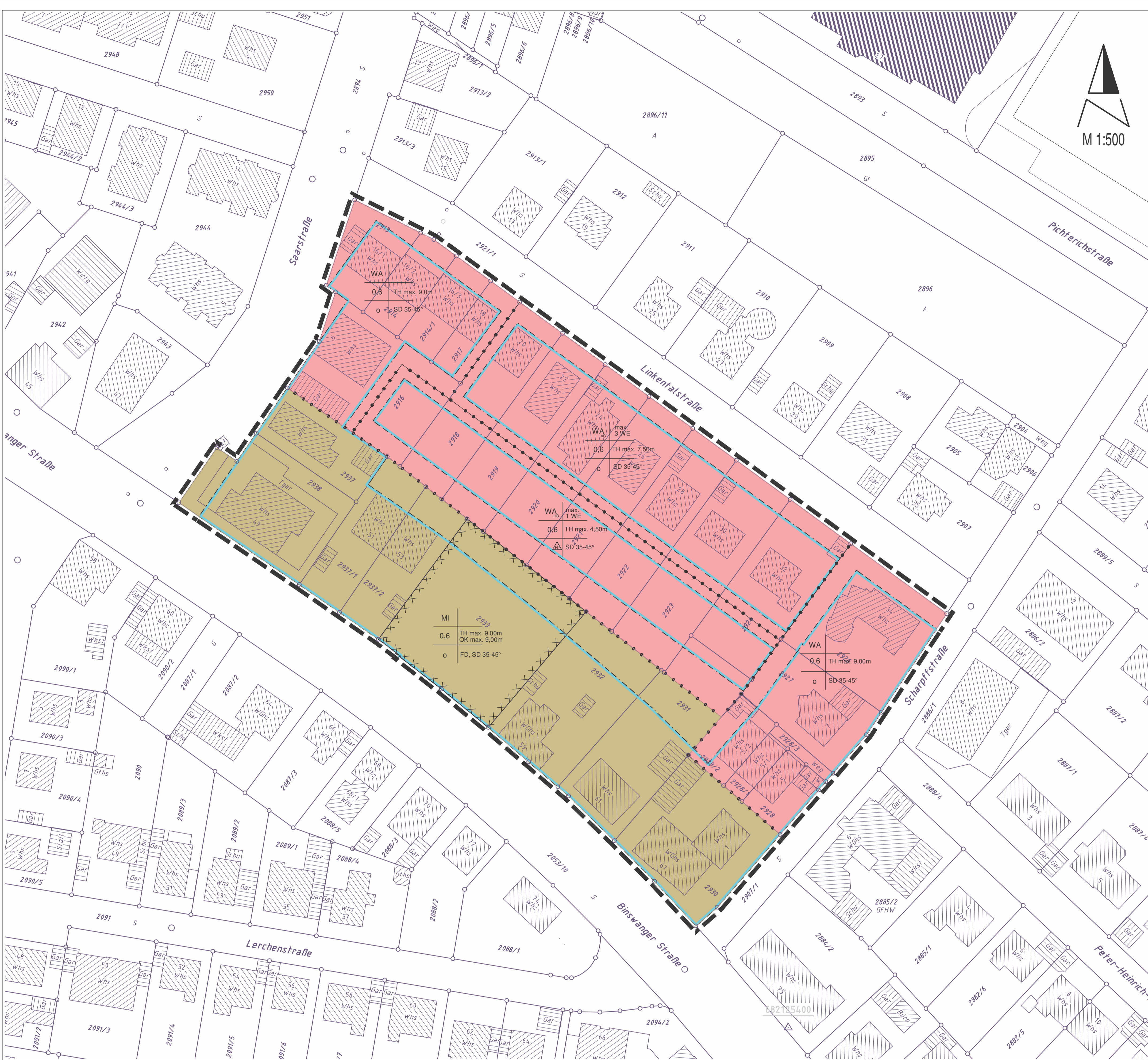
D. Hinweise/ Nachrichtliche Übernahme

Fläche, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein kann (s. Textteil D.5) § 9 (5) Nr.3 BauGB

Abgrenzung unterschiedliche Art oder unterschiedliches Maß der Nutzung § 9 (1) Nr.3 BauGB i.V.m. § 16 (5) BauNVO

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Bauweise. Values include: maximale Anzahl Wohneinheiten, maximale Traufhöhe, Nutzungsschablonen, Dachform und Dachneigung

Gefertigt am 03.12.2013, geändert 17.03.2014



Textliche Festsetzungen

A. Bestandteil der Satzung

Bestandteil der Satzung ist die Planzeichnung mit den aufgedruckten textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zum Bebauungsplan.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V. mit §§ 1 (5) und (6) BauNVO) Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V. mit §§ 1 (5) und (6) BauNVO) Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Nr.4 BauGB und § 18 BauNVO) Maximale Traufhöhe (TH max), maximale Oberkante (OK max)

2.2 Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO) Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

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

3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (Rohfußboden) darf maximal 0,50 m über der im Mittel gemessenen Oberfläche der zugeordneten Erschließungsstraße liegen.

3.2 Ausgestaltung von Stellplätzen (§ 9 (1) Nr.20 i.V.m. Nr. 14 BauGB) Nicht überdachte Stellplatzflächen sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

3.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr.25a BauGB) Pro Baugrundstück ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten, und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Mittelwert der Höhe der Gebäudeeckpunkte liegen. Dieser berechnet sich aus den Höhen an den Eckpunkten des geplanten Hauptgebäudes. Doppelhäuser müssen jeweils die gleiche EFH aufweisen.

3.2 Fußbodenhöhe von Garagen und Carports Die Fußbodenhöhe von oberirdischen Garagen und Carports darf maximal 0,50m über der im Mittel gemessenen Oberfläche der zugeordneten Erschließungsstraße liegen.

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO) Es gilt die offene Bauweise. Die Festsetzung von Einzelhäusern und Doppelhäusern ergibt sich aus den Eintragungen der Planzeichnung.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

6. Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr.4 BauGB und § 12 BauNVO) Oberirdische Garagen sind gemäß § 12 (6) BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr.6 BauGB) Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

8.1 Maßnahmen zur Dämpfung des Regenwasserabflusses (§§ 9 (1) Nr.20 i.V.m. Nr. 14 BauGB) Das auf dem Grundstück anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist möglichst auf den Baugrundstücken zurückhalten.

8.2 Ausgestaltung von Stellplätzen (§ 9 (1) Nr.20 i.V.m. Nr. 14 BauGB) Nicht überdachte Stellplatzflächen sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr.25a BauGB) Pro Baugrundstück ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten, und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

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

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

1.1 Dachform und Dachneigung Im Mischgebiet sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° und Flachdächer allgemein zulässig.

1.2 Dacheindeckung Als Dacheindeckung sind ausschließlich nicht hochglänzende Ziegel- bzw. Betondachsteine in rotbraunen Farbönen sowie in dunklen Grautönen zulässig.

1.3 Dachaufbauten/-einschnitte Dacheinschnitte sind generell unzulässig. Dachaufbauten sind ausschließlich bei Satteldächern und nur als Schlep- oder Flachdachgauben zulässig.

1.4 Anbauten Anbauten müssen einen seitlichen Abstand zu den Gebäudekanten von mindestens 1,00m einhalten.

1.5 Fassaden Bei Doppelhäusern sind die Fassaden in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

1.6 Giebelbreite In dem mit WA_M gekennzeichneten Bereich beträgt die maximale Giebelbreite für Satteldächer 9,00m.

1.7 Kniestock Der Kniestock bei Satteldächern darf maximal 1,00m betragen, maßgeblich sind die Raummaßmaße des Rohbaus.

2. Veränderungen des Geländes (§ 74 (3) Nr.1 LBO i.V.m. § 74 (1) Nr.1 LBO) Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sind dauerhafte Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,50m Tiefe bzw. Höhe, bezogen auf den ursprünglichen Geländeverlauf, unzulässig.

3. Einfriedigungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr.3 i.V. m § 74 (3) Nr.1 LBO) 3.1 Einfriedigungen Allgemein zulässig sind nur lebende Einfriedigungen in Form von Hecken, Solitärsträuchern und Heistern.

3.2 Stützmauern Stützmauern gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,50m über der Straßenoberkante zulässig.

D. Hinweise

1. Schutz des Grundwassers Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt Heilbronn (Bauen, Umwelt und Planung) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

2. 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.

3. Archäologischer Denkmalschutz/ Bodenfunde (§ 9 (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.

4. Rohstoffvorkommen und -gewinnung (Bergbau) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Nähe des Grubengebäudes der Südwestdeutschen Salzwerke AG Heilbronn.

5. Kampfmittelfunde Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können bei Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden.

7. Geländeschnitte Dem Baugesuch sind Längsschnitte eines Vermessungssachverständigen mit Angabe des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs beizufügen.

8. Nutzung von Solarenergie Bei der Nutzung von Solarenergie im Dachbereich (Solarthermie und Photovoltaik) soll Modulen, die in die Dachfläche integriert sind der Vorrang vor aufgeständerten Modulen gegeben werden.