



ZEICHENERKLÄRUNG

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

Planungsrechtliche Festsetzungen

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- z.B. 0,5 Geschollflächenzahl § 20 BauNVO
- I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (siehe Textteil A. 2. 3) § 20 (1) BauNVO
- max. TH: 3,25 maximale Traufhöhe § 18 BauNVO
- max. 2 WE maximal zulässige Zahl von Wohnungen § 9 (1) 6 BauGB
- offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO § 22 (2) BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB
- Ga/Ca/St Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB § 12 (6) BauNVO
- St Flächen für Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB § 12 (6) BauNVO
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigter Bereich § 9 (1) 11 BauGB
- öffentliche Parkplätze § 9 (1) 11 BauGB
- öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
- Verkehrsgrünflächen § 9 (1) 11 BauGB
- Pflanzgebot für die Anpflanzung von Bäumen § 9 (1) 25a BauGB
- Flächenhaftes Pflanzgebot § 9 (1) 25a BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BauGB

Örtliche Bauvorschriften

SD 35° Dachform und Dachneigung § 74 LBO

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschollflächenzahl
Bauweise	Anzahl Wohneinheiten
Dachform- u. Dachneigung	maximale Traufhöhe

Nachrichtliche Übernahme

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Höhenlinie
- Böschung



Stadt Neckarsulm

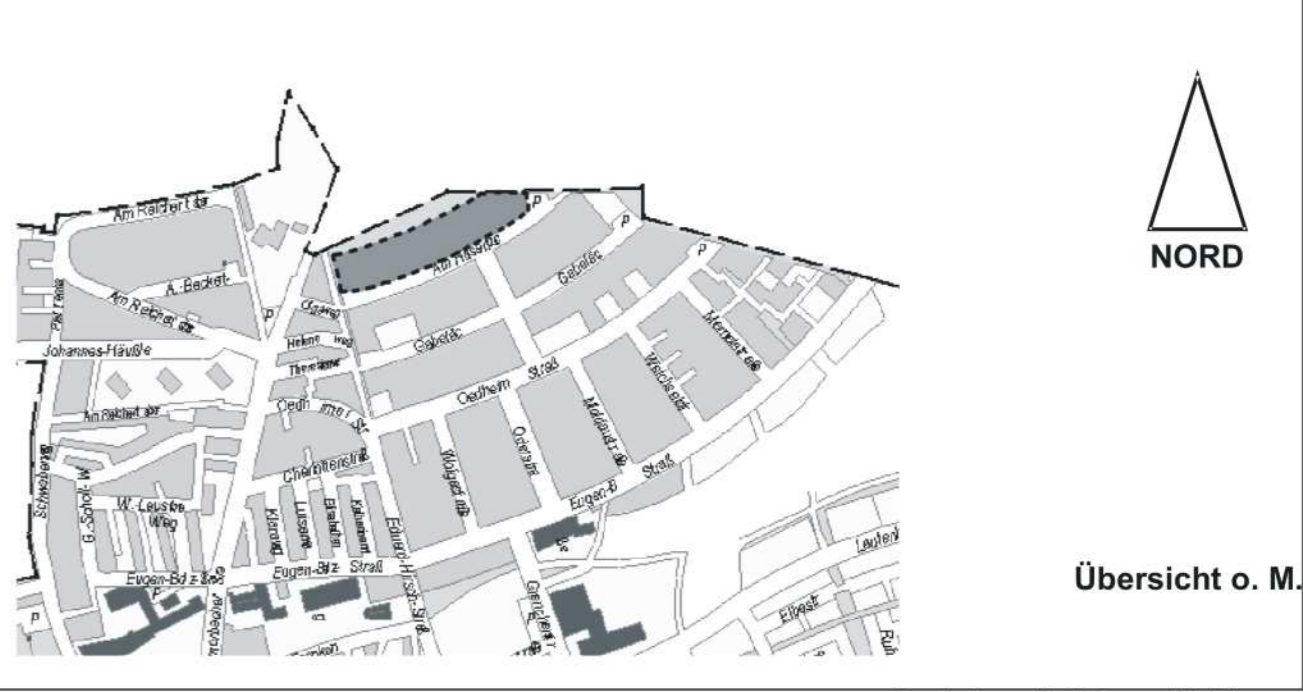
Bebauungsplan 17.08/4

Erweiterung Amorbach

4. Änderung

und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Lageplan M 1:500



Umschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteiles Amorbach. Der Geltungsbereich umfasst einen ca. 200 m langen und ca. 65 m breiten Geländestreifen nördlich der Straße „Am Hasenbuckel“. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umschließt die Flurstücke 8122 – 8130.

Rechtsgrundlage

Aufgestellt nach Maßgabe des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 13.09.2001 (BGBl. I, S. 2376), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (Ges.Bl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und der Planzeichnungsverordnung (PlanZVO) in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Gefertigt

Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen rechtlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen.

Amt für Stadtentwicklung
Neckarsulm, den 26.11.2001

Zimmermann

Verfahrensvermerke für die Satzungen über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	vom 25.10.2001
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB	vom 08.11.2001
3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	am 14.11.2001
4. Auslegungsbeschluss	vom 13.12.2001
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom 27.12.2001 bis 28.01.2002
5.1 Bekanntmachung	vom 14.12.2001
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB gem. § 74 LBO	vom
7. In Kraft getreten durch Bekanntmachung	vom
Zur Beurkundung: Stadt Neckarsulm, den	
Blust Oberbürgermeister	

12. Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke (Hinterbeton) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von max. 0,25 m und einer Tiefe von maximal 0,30 m vom Eigentümer ohne Entschädigung zu dulden. Darüber hinaus sind, falls zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, Stützmauern auf der Grundstücksgrenze, sowie Böschungsfächen auf den Grundstücken entlang der Grundstücksgrenze zu dulden.

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

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

1.1 Dachform und Dachneigung

- Dachform und -neigung der Hauptgebäude siehe Planeinschrieb.
- Garagen und Carports sind nur mit Flachdach zulässig. Ausnahmsweise dürfen Garagen und Carports, die an der Längsseite der Gebäude errichtet werden, mit einem Schieppdach in das Hauptdach integriert werden.

1.2 Dachdeckung

Bei Gebäuden mit Satteldächern sind nur Ziegel oder Betondachsteine in roter Farbtonung zulässig.

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachvorsprünge

- Kombinationen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Traufseite des Gesamtbaukörpers sind unzulässig.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in ihrer Summe bis zu max. 1/3 der Traufflänge je Gebäudeseite zulässig.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte haben zum seitlichen Hausgrund und untereinander einen Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Sie müssen ferner mindestens vom Hausgrund zurückversetzt angeordnet werden und sind so auszuführen, dass ihr oberer Abschluss an das Hauptdach mindestens 1,00 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Hauptgebäudefirstes liegt.
- Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Breite von max. 3,00 m zulässig.
- Dachaufbauten, die als Giebelgauben errichtet werden, sind nur in derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude zulässig.

1.4 Fassadengestaltung

- Bei der Fassadengestaltung sind nur Fassadenöffnungen mit stehendem Format zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind liegende Formate an der rückwärtigen, gartenseitigen Gebäudefassade (z. B. im Bereich von Terrassen - oder Balkonaustritten).
- Mit Ausnahme der konstruktiv erforderlichen Bauteile ist bei der Fassadenausbildung nur die Verwendung von Putz, Stein und Glas zulässig. Putzflächen sind in hellen Farben auszuführen. Zur Gliederung sind Ausbildungen aus anderen Materialien und in anderer Farbe zulässig, sofern sie 50 % der Fläche der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten. Eine ausschließliche Verblendung der Giebeldreiecke ist dabei unzulässig.
- Fassaden innerhalb eines Gebäudekomplexes sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

2. Sonstige Vorschriften

2.1 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 (1) 2 LBO i. V. mit § 11 (4) LBO und § 14 (1) BauNVO)

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur auf der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Fassadenseite zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich als integraler Bestandteil der Gestaltung und der Architektur des Gebäudes sowie der Nachbarbebauung unterordnen.
- Zulässig sind nur nicht selbstleuchtende Werbeanlagen bis zu 0,5 m² je Fassadenseite und Gebäudeeinheit.
- Die Anbringung von Automaten in Vorgärten und an Einfriedigungen ist unzulässig.

2.2 Gestaltung der Stellplätze, der Zufahrten und der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

- Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen.
- Die unbebauten Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme zulässiger Nebenanlagen, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

- Allgemein zulässig sind nur lebende Einfriedigungen in Form von Hecken, Solitärsträuchern, Heistern u. a.. Vorzugsweise zu verwenden sind standortgerechte, heimische Laubgehölze nach Pflanzenliste 5 oder Gehölze nach Pflanzenliste 4.
- Ausnahmsweise zulässig sind
 - Mauern oder Stützmauern gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m über der Straßenoberkante;
 - in Hecken eingezogene Drahtzäune entlang den seitlichen und der rückwärtigen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von max. 1,00 m

2.4 Antennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Außenantennen sind unzulässig. Bei Grundstücken, die nicht an das unterirdische Breitbandnetz angeschlossen werden können, ist pro Grundstück eine Antenne zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von §74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C. Hinweise

1. Schutz des Grundwassers und Grundwasseranreicherung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Das auf Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser sollte über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen gesammelt und auf dem jeweiligen privaten Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Fassungsvermögen von Zisternen sollte dabei mindestens 50 l pro m² projizierte Dachfläche betragen.

2. Abwasserbeseitigung und -reinigung

Die anfallenden Abwässer sind ordnungsgemäß der Sammelkläranlage Neckarsulm zuzuleiten.

3. Standorte für die öffentliche Straßen- und Fußwegebeleuchtung (§ 126 (1) BauGB)

Sind Fundamente und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßen- und Fußwegebeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf privaten Grundstücken erforderlich, so sind diese vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Dies gilt für eine Fläche von max. 0,50 m x 0,50 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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 1 (6) BauNVO)

- Allgemein zulässig sind nur Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. §§ 4 (2) 1 und 4 (2) 3 BauNVO.
- Ausnahmsweise zulässig sind nur die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) 2 BauNVO.
- Unzulässig sind alle weiteren, nicht genannten Nutzungen des § 4 BauNVO.

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

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 16 (2) 1 BauNVO und § 16 (2) 2)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung. Die Grund- und Geschossflächenzahl ist gem. § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

2.2 Anrechnung von Aufenthaltsräumen in nicht Vollgeschoss (§ 20 (3) BauNVO)

Für die Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (nicht Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung. Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt. Sind zwei Vollgeschosse ausgewiesen, kann das Untergeschoß als Vollgeschoss ausgebaut werden.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Für die Ausrichtung der Gebäude längsachsen sowie der Firstrichtungen ist die Eintragung in der Planzeichnung verbindlich.

5. Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als höchst zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

6. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO)

- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) darf max. 0,70 m über der im Mittel gemessenen Oberkante der jeweilig zugeordneten öffentlichen Erschließungsstraße liegen.
- Traufhöhe (TH)**
Der Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut darf das im Plan festgesetzte Maß nicht übersteigen.

7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO sind, sofern sie als Gebäude errichtet werden, unzulässig. Davon ausgenommen ist pro Grundstück ein Gartenhäuschen bis zu max. 20 m³ umbauten Raumes, wobei ihre Errichtung in Vorgärten unzulässig ist.
- Nebenanlagen, die dem Sichtschutz dienen, sind nur als mit dem Hauptgebäude verbundene Sichtschutzelemente aus Holz in einer max. Höhe von 1,80 m und einer Länge von max. 3,00 m in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig.
- Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sowie selbständige private Anlagenanlagen (Sendemasten) sind unzulässig.

8. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)

- Oberirdische Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind gem. § 12 (6) BauNVO nur auf den dafür im Plan festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- In den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind Garagen und Carports unzulässig.

9. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Die Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen ist unverbindlich.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
Die in der Planzeichnung ausgewiesenen verkehrsberuhigten Bereiche sind als gemischt genutzte öffentliche Verkehrsflächen (Mischungsprinzip) auszuführen. Eine bauliche Trennung der Verkehrsarten erfolgt nicht.
- Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen**
Entlang den Grundstücksbereichen, die mit einem Zu- und Ausfahrtsverbot belegt sind, sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge unzulässig.

10. Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

Die mit Pflanzgeboten belegten Standorte, Flächen und baulichen Anlagen sind entsprechend der Art der nachfolgenden Pflanzgebote zu begrünen. Vorzugsweise zu verwendende Pflanzarten sind den Pflanzenauswahllisten Ziffer C. 9 zu entnehmen. Alle Bepflanzungen sind durch artgemäße Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

10.1 Pflanzgebot für Einzelbäume

Öffentliche Flächen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind an den ausgewiesenen Standorten hochstämmige Einzelbäume nach Pflanzenliste 1 a oder 1 b anzupflanzen. Zum Zeitpunkt der Pflanzung muß der Stammumfang mindestens 18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe betragen. Die Standorte der geplanten Bäume dürfen aus ausbautechnischen Gründen verschoben werden.

10.2 Flächenhaftes Pflanzgebot (Pfg)

Die mit flächenhaftem Pflanzgebot (Pfg) belegten Flächen sind mit einem Anteil von mind. 20 % mit Bäumen und Sträuchern nach Pflanzenliste 1b, 3 und 4 zu begrünen. Bei Bäumen muß der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, betragen. Die Restflächen sind als Wiesen oder Rasen anzulegen.

10.3 Sonstige Bepflanzungen

Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Wandflächen von Garagen, die sich nicht an Grundstücksgrenzen befinden, sowie die Wandflächen von Stützmauern an Garagenzufahrten, sonstige Stützmauern, höhere Holzkonstruktionen (z. B. Pergolen) und Sichtschutzelemente aus Holz sind mit Kletterpflanzen nach Pflanzenliste 6 zu beranken.