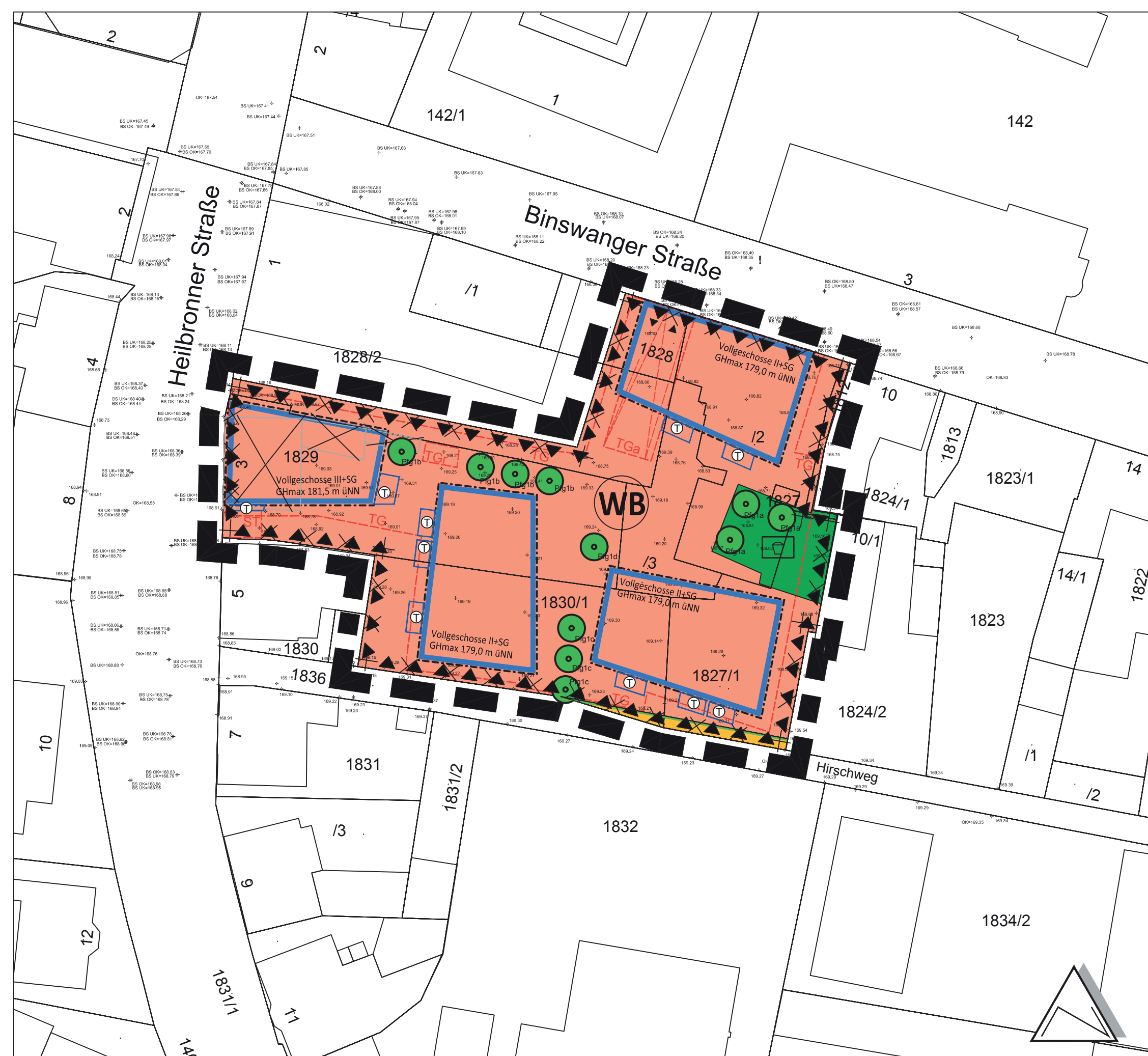


Stadt Neckarsulm

7. Teiländerung des Bebauungsplanes "Südöstlicher Stadtteil", Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Binswanger Straße"



Zeichenerklärung

Art der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4a BauNVO)

WB Besondere Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - § 19 BauNVO)

III Übergrenze Anzahl Vollgeschosse
GR2 Grundflächenzahl
GHmax Maximal zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze
Baugrenze Terrassen

Verkehrsrflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

TG Tiefgarage (TG)
TG/A Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt (TG/A)
TGr Standort TG Ausfahrt (TGr)
St Stellplatz (St)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche
Spielanlagen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Kennzeichnung der Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

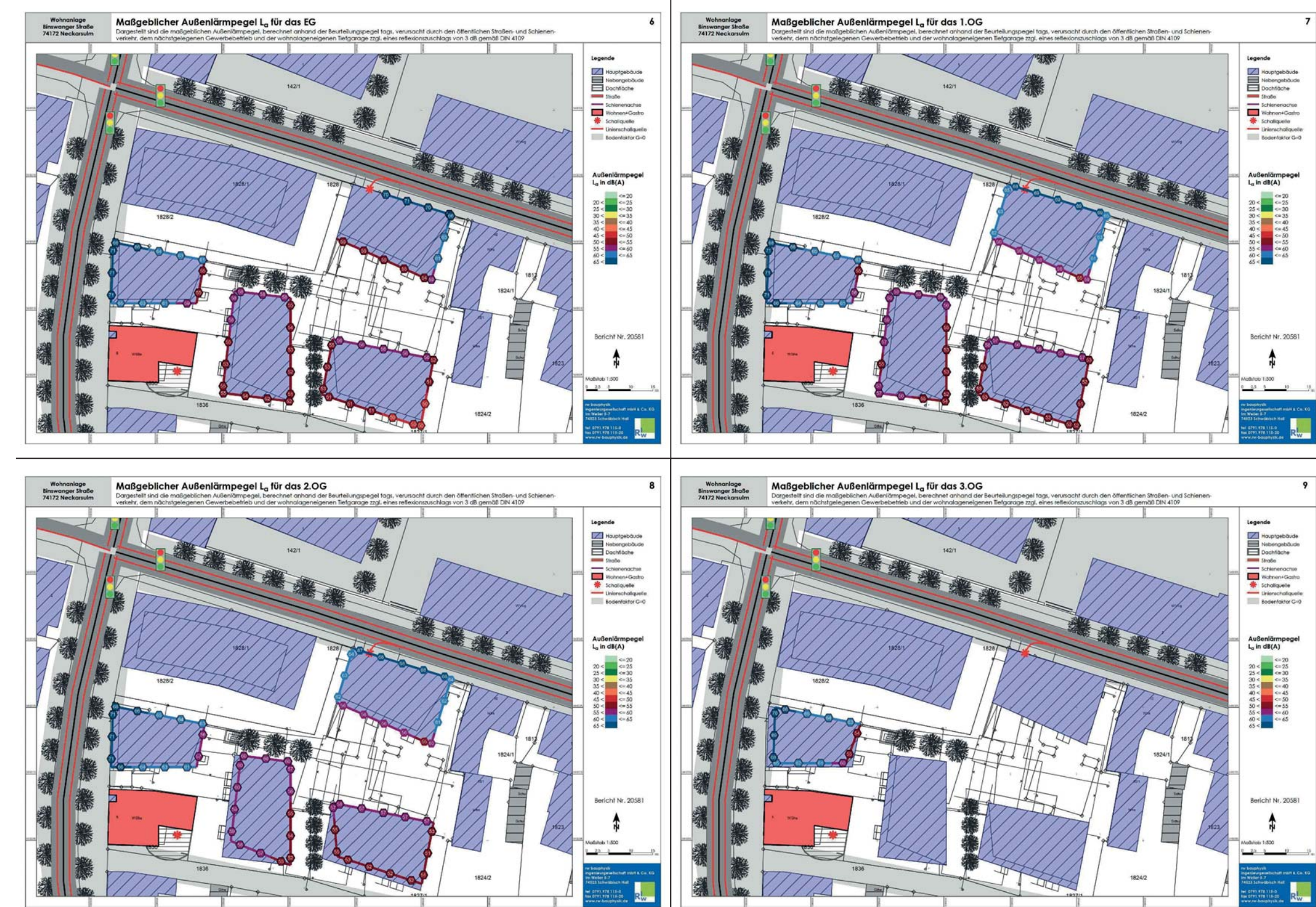
Füllschema der Nutzungsschablone

WB	Art der baulichen Nutzung
GH max. = 181,5 m ÜNN	max. Höhe bzw. Höhe Anlagen (für max. Grundfläche)
GRZ 0,6	Anzahl der Vollgeschosse (GGStufungsschema)
II+SG	Grundflächenzahl

Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Bestandsbebauung
Gebäudeabruch (geplant)

Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (M1:500) (Karten: rw bauphysik - ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG)



- Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 G des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanZV 90, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 VO des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 VO des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert am 17.06.2020 (GBl. S. 403).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Baden-Württemberg) (NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015 (GBl. 2015, 585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2020 (GBl. 651).

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

„Im Rahmen der textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung sind auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).“

2.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4a BauNVO
Besonderes Wohngebiet „Binswanger Straße“

Das Besondere Wohngebiet WB „Binswanger Straße“ dient der Unterbringung von insgesamt vier Mehrfamilienhäusern sowie von Anlagen und Einrichtungen für Gewerbe / Büro / Dienstleistung, kulturellen, gesundheitlichen und sozialen Zwecken. Es dient im Weiteren der anteiligen Unterbringung notwendiger Stellplätze sowie von baugebietsbezogenen Nebenanlagen.

Zulässig sind:

 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Sonstige Gewerbetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

 - Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,
 - Tankstellen.

Nicht zulässig sind:

 - Vergnügungstätten oder Gewerbetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,
 - Tankstellen.

- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 - § 19 BauNVO**

Höher der baulichen Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt und ist durch die Gebäudehöhe definiert. Die Gebäudehöhe wird bei Flachdächern durch die Attika definiert. Alle Angaben sind absolute Maße in Metern bezogen auf Normalnull (NN):

Die im Bebauungsplan festgesetzten, Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch:

 - Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von max. 1,50 m,
 - Vorrichtungen und Anlagen für die extensive Begrünung von Flachdächern bis zu einer Höhe von max. 1,50 m,
 - Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von max. 1,50 m,
 - Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m,
 - Solaranlagen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m,

- Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 BauGB**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet. In der gekennzeichneten Fläche wurden Belastungen des Bodens festgestellt.

Die im Mittel etwa 1,2 m mächtigen Auffüllungsschichten im Bereich der untersuchten Fläche weisen entsorgungsrelevant erhöhte Schadstoffgehalte auf, die im Falle einer Entsorgung zu einer Einstufung als 2-2-Material führen würden. Im Falle von Ausbuhmaßnahmen sind hier erhöhte Entsorgungskosten gegenüber unbelastetem Bodenmaterial zu erwarten. Bei einer Flächengröße von etwa 1.900 m² und einer durchschnittlichen Mächtigkeit der Auffüllungen von etwa 1,2 m fallen bei einem flächigen Ausbau innerhalb der Untersuchungsflächen maximal etwa 2.300 m³ 22 / DK II-Material an. Die Einstufung in DK II erfolgt nicht schadstoffbedingt, sondern aufgrund des erhöhten organischen Anteils innerhalb der Auffüllungen.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen mit Auswirkungen auf relevante Schutzgüter menschliche Gesundheit bzw. Grundwasser ergaben sich nicht.

- Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO**

„Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „7. Teiländerung Südöstlicher Stadtteil, „Binswanger Straße“, in Neckarsulm. Bestandteile dieser Satzung sind die nachfolgenden Ausführungen.“

Dachform
Zulässig sind ausschließlich Flachdächer.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung und nur bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig.

Gestaltung der Dächer
Dacheindeckungen sind nach Maßgabe der Dachbegrünung sowie blendfrei auszuführen. Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) sind nicht zulässig.

Außenantennen
Parabolantennen, Satellitenempfangsanlagen und sonstige Außenantennen sind nur auf dem Dach zulässig, sofern dort ausreichende Empfangsmöglichkeiten gegeben sind und sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrüchen. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

Fassadengestaltung
Die Verkleidung von Fassaden mit reflektierenden, grellen, fluoreszierenden und spiegelfähigen Oberflächen, die eine Blendwirkung verursachen, ist nicht zulässig.

Einfriedungen
Einfriedungen sind nur in Form von durchlässigen Stabgitterzäunen und Knotengitterzäunen in Kombination mit zusätzlichen vegetativen Eingrenzungen (eingewachsen) sowie in Form von vegetativen Abgrenzungen (Hecken) bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Es ist ein Abstand von 20 cm zwischen dem Boden im Endzustand und Einfriedung einzuhalten.

Ebenso zulässig sind Toranlagen aus Stabgitter und Knotengitter als Eingang entlang der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Terrassentrennwände
Terrassentrennwände sind nur in Form von berankten Rankgerüsten und Sichtschutzzäunen aus Holz bis zu einer Höhe von 1,85 m zulässig.

Anforderungen an die Befpflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Festsetzungen zum passiven Lärmschutz
Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind zum Schutz vor Verkehrsräuschen geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der Schutz ist durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden der geplanten Bebauungen vorzusehen und beinhaltet zum Beispiel Schallschutzfenster, eine lärmabgewandte Anordnung von schutzbedürftigen Räumen und / oder andere geeignete bauliche Maßnahmen.

Die erforderlichen resultierenden Schallschirm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen sind entsprechend der Außenlärmpegel der DIN 4109 zu dimensionieren (Siehe Planzeichnung (Lärmkarten zur Schallimmissionsprognose)).

Ferner sind alle schutzwürdigen Räume im Sinne der DIN 4109 an deren Fassaden Beurteilungspegel von über 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts erwartet werden mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Dies können dezentrale Wand-/ Fensterlüfter oder zentrale raumlufttechnische Anlagen sein.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Begrünung der privaten Grundstücksflächen
Mindestens 25 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 1 (Pfl 1a-d):
Gemäß der zeichnerischen Festsetzung sind auf den Flächen mit der Bezeichnung Pfl 1a-d Bäume erster und zweiter Wuchsklasse gemäß Pflanzenliste 1a-d in eine vorbereitete Vegetationsschicht zu pflanzen. Die Pflanzliste führt vorwiegend Bäume entsprechend der Empfehlungen der GALK-Liste auf, die sich gut als innerstädtische Solitär-bäume eignen und auch eine hohe Eignung für stadt-klimatische Verhältnisse aufweisen. Hierzu sind Arten gemäß der Artenauswahlliste 1a-d in der Qualität Sol. mDB STU 18/20 und Sol. mDB STU 20/25 zu verwenden.

Aus ausbautechnischen und gestalterischen Gründen kann die Fixierung der Pflanzbindungen im Bebauungsplan und der Pflanzdarstellungen im begleitenden Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde verschoben werden.

- Pflanzenliste 1a (Auswahl) Baum erster Wuchsklasse, Sol.mB STU 20/25 (dachformig mit Flachballen):**
Tilia cordata Winterlinde
- Pflanzenliste 1b (Auswahl) Baum zweiter Wuchsklasse, Sol.mB STU 18/20:**
Prunus avium „Plena“ Vogelkirsche
Prunus padus Traubeneiche
Acer campestre Feldahorn
- Pflanzenliste 1c (Auswahl) Baum erster Wuchsklasse, Sol.mB STU 18/20 (mit Flachballen):**
Quercus robur „Fastigiata“ Säuleiche
- Pflanzenliste 1d (Auswahl) Baum erster Wuchsklasse, Sol.mB STU 18/20 (Stammbüsch mit Flachballen):**
Tilia cordata Winterlinde
- Pflanzenliste 2 Dachbegrünung:**
Mindestaufbau Substrat 15cm extensiv mit Gräsern und Kräutern.
Extensive niederwüchsige Begrünung mit artenreichen, rasenbildenden Arten.
Einjährige Arten für schnellen Schluss der Vegetationsdecke mit zusätzlichem Sedumprossen.

- Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 BauGB**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet. In der gekennzeichneten Fläche wurden Belastungen des Bodens festgestellt.

Die im Mittel etwa 1,2 m mächtigen Auffüllungsschichten im Bereich der untersuchten Fläche weisen entsorgungsrelevant erhöhte Schadstoffgehalte auf, die im Falle einer Entsorgung zu einer Einstufung als 2-2-Material führen würden. Im Falle von Ausbuhmaßnahmen sind hier erhöhte Entsorgungskosten gegenüber unbelastetem Bodenmaterial zu erwarten. Bei einer Flächengröße von etwa 1.900 m² und einer durchschnittlichen Mächtigkeit der Auffüllungen von etwa 1,2 m fallen bei einem flächigen Ausbau innerhalb der Untersuchungsflächen maximal etwa 2.300 m³ 22 / DK II-Material an. Die Einstufung in DK II erfolgt nicht schadstoffbedingt, sondern aufgrund des erhöhten organischen Anteils innerhalb der Auffüllungen.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen mit Auswirkungen auf relevante Schutzgüter menschliche Gesundheit bzw. Grundwasser ergaben sich nicht.

- Hinweise**

Technische Regelwerke
Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden, technischen Regelwerke können bei dem Bauverwaltersamt der Stadt Neckarsulm, im Rathaus Neckarsulm, Marktstraße 18, 74172 Neckarsulm während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Natur- und Artenschutz
Die artenschutzrechtlichen Vorschriften finden auch bei Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) uneingeschränkt Anwendung. Der Artenschutz ist eine wesentliche Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulässigkeit von Bauleitplänen. Er ist der Abwägung durch die Kommunen nicht zugänglich, d.h. die artenschutzrechtlichen Vorschriften sind zwingend zu beachten.

Im Hinblick darauf wird empfohlen, dass die Begründung im weiteren Verfahren um eine Aussage zum Artenschutz zu ergänzen ist. Hierzu wird Folgendes angeregt: Auf der bestehenden Brachfläche sind keine Eidechsen zu erwarten, da um das Plangebiet herum keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden sind. Für Vögel sind die Flächen nur als Nahrungshabitat geeignet.

Der Abriss des Bestandsgebäudes sollte im Winter (01. Oktober bis 28./29. Februar) zum Schutz von potentiell vorkommenden Vogelbruten vorgenommen werden. Da einzelne übertagende Fledermäuse in zugänglichen Zwischendächern nie ganz ausgeschlossen werden können, sollte der Abriss des Gebäudes im Winter erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass die vorkommenden Arten Zwerg- und Mückenfledermaus relativ frostexponiert überwintern können und erst bei zunehmendem Frost in frostfreie Quartiere wie Keller oder Stollen wechseln. Daher sollte der Abriss der Gebäude im Zeitraum nach der ersten Frostperiode (i. d. R. November) und Ende Februar liegen. Zu einem von den oben genannten Zeiträumen abweichenden Abrisstermin muss unmittelbar vor den Abrissarbeiten unter Einbezug einer ökologischen Bauberwachung sichergestellt werden, dass sich keine Vogelbruten oder übertagende Fledermäuse in dem Gebäude befinden. Es ist auf eine naturnahe Gestaltung der Außenanlagen zu achten, um das Untersuchungsgebiet als Jagdhabitat von Fledermäusen und Vögeln zu erhalten. Für Insekten und Kleinsäuger können kleinflächige, lineare und selten gemähte Gras- und Krautbüsche hergestellt werden. Die Pflanzung heimischer Laubbäume ist ebenfalls förderlich für lokale Tierarten. Besonders förderlich für die Biodiversität ist eine extensive Dach- (Sedum-Bepflanzung oder Biodiversitätsdach) und/oder Fassadenbegrünung (freiwillige Leistung).

Fenster mit über 2 m² Glasfläche sollten mit Vogelschutzglas der Kategorie 1 ausgerüstet werden / Zur Vermeidung von Vogelschlag wird für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 2 m² die Verwendung von Vogelschutzglas empfohlen. Es sollte reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das entweder transparent ist, flächige Markierungen auf den Scheiben oder eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung aufweist. Weitere Informationen können unter dem Link: https://voegel.wal.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf eingesehen werden.

Im Plangebiet sind nach Beendigung der Bauarbeiten Gehölzpflanzungen geplant. Dabei ist darauf zu achten, dass gebietsheimische Gehölze verwendet werden.

Bei Beleuchtungen ist darauf zu achten, insektenfreundliche Leuchtmittel und Leuchten, die kein Licht über die Horizontale abstrahlen, zu verwenden (auch während der Bauphase).

Nichtüberdachte Stellplatzflächen sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mittels wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

- Bodenschutz**
Die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) ist zu berücksichtigen.

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Für das Flurstück 1829 ist ein Altlastenfall (00565-000) der Kategorie B im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Der Altlastenverdacht ist ausgeräumt, jedoch besteht eine Abfallrelevanz. Aufgrund der Schadstoffgehalte liegen auf der Fläche Bodenmassen vor, die nicht unkontrolliert abgelagert werden dürfen. Im Zuge von Ausbuhmaßnahmen ist mit abfallrelevantem Aushub zu rechnen, der einer fachgerechten Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen ist.

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBoDSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Stadt und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen.

Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausföhrung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Er-schließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen § 43 Abs. 6 WG.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein oberflächengewässer ist unzulässig.

- Wiederverwendung von Bodenaushub**
Bodenaushub ist nach seiner Verwertungsseignung zu beurteilen (s. Heft 24 Technische Verwertung von Bodenaushub, Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg) und bei entsprechender Qualifizierung wiederzuverwerten. Das anfallende Erdaushubmaterial ist, soweit vertretbar und soweit zulässig, auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Hierbei gelten für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke vorgesehen ist, (i.v.a. Lagerung und Einbringung), die Vorgaben des Heftes 10, Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg. Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 vorzugehen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Einer „Vor-Ort-Verwertung“ des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Heilbronn zu benachrichtigen. Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Denkmalschutz
An der Erhaltung von ausgewiesenen archaischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte es im Zuge der geplanten Anpassungen an die aktuelle Baunutzungsordnung zu Bodeneingriffen in bisher ungebauten Arealen innerhalb einer Denkmalfäche kommen, wird eine frühzeitige Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart an den Genehmigungsverfahren und um Vorlage der Baugesuche bei jenem Landesamt notwendig. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Weiterhin gilt: Beim Vollzug der Planung können bislang unbekannt Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 30 DSchG).

Schutz des Mutterbodens
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlicher anderer Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wiederzuverwenden. Bei der Wiederverwendung darf er ausschließlich Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken dienen.

Wasser- und Grundwasserschutz
Der Bau und Betrieb der Flächenkanalisation (Schmutzwasser) bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung bzw. Berechnen nach § 48 WG. Hierin ist auch die Schädlichkeit der dezentralen Niederschlagswasserableitung nachzuweisen.

- Baumschutzsatzung**
Für den Schutz des Baumbestandes wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Neckarsulm hingewiesen.

Schutz vor Lärm im Rahmen der dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Baugenehmigungsphase
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller der Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schallschirm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Außenlärmpegel der DIN 4109 dimensioniert werden. Dazu können die Lärmkarten der Schallimmissionsprognose verwendet werden.

- Verfahren**
 - Einleitungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB vom 23.09.2019
 - Ortsübliche Bekanntmachungen gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB vom 10.10.2019
 - Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
 - Bekanntmachung vom 30.07.2020
 - Auslegungsfrist vom 10.08.2020 bis 18.09.2020
 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) vom 07.08.2020 bis 18.09.2020
 - Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am 28.01.2021
 - In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 04.02.2021
 - Ausfertigung: 01.02.2021
- (Ob Steffen Hertwig, ausgefertigt am 01.02.2021)

Übersichtslageplan (ohne Maßstab)

Geobasisinformationen/Quelle:
<https://www.geoportal-bw.de>
Dienst: © Landratsamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg

Auftraggeber:
Paulus Wohnbau GmbH

Projekt: 7. Teiländerung des Bebauungsplanes "Südöstlicher Stadtteil", Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Binswanger Straße"

Plan: Satzungsfassung

Name	Datum	Maßstab	1:500	Plan-Nr.:
Bearbeitet JCK/Br	01.02.2021	Blattgröße	A0	S
Gezeichnet dre	01.02.2021	Projekt-Nr.	PK19-045	
Geprüft				

FIRU
Forschung und Innovationen in der Gebäudetechnik für Fach- und Hochschulen der Raum- und Umweltingenieurerei
www.firu-mbh.de

Bahnhofstraße 22 | Berlin Straße 10
67055 Kaiserslautern | 51187 Berlin
Tel: +49 631 92426-0 | Fax: +49 30 288775-0
Tel: +49 631 92426-99 | Fax: +49 30 288775-20
firu@firu-mbh.de | firu-berlin@firu-mbh.de