

Zeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§9(7) BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§4 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (s. Einschrieb)	§16 u. 20(1) BauNVO
	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze	§19 BauNVO
	Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze	§20 BauNVO
	offene Bauweise	§22(2) BauNVO
	Flachdach	§73(1) LBO
	geneigte Dächer mit zulässiger Dachneigung (s. Ziffer II Nr. 11)	§73(1) LBO
	Baugrenze	§23(3) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	§16(5) BauNVO
	Fläche für Tiefgaragen und Stellplätze	§9(1)4 BauGB
	Ein- / Ausfahrt zur Tiefgarage	§9(1)4 BauGB
	Ein- / Ausfahrt zu Stellplätzen	§9(1)4 BauGB
	Pflanzgebot für Einzelbäume	§9(1)25a BauGB
	Grünfläche:	§9(1)15 BauGB
	öffentliche Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche	
	Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung	§9(1)11 BauGB
	Gehweg	
	Fuß- / Rollstuhlweg (s. Textteil Ziff. I Nr. 10)	
	Nachrichtliche Übernahme	§9(6) BauGB
	Bestehende Grundstücksgrenzen	
	Baugebiet	Füllschema
	GRZ	der Nutzungs-
	Bauweise	schablone
	Zahl der Vollgeschosse	
	GFZ	
	Dachform, Dachneigung	
	Höhenlinien	
	Wasserschutzgebiet-Zone III	§9(6) BauGB

Textteil

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird gemäß § 9 BauGB festgesetzt:

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung:** (BauNVO - 1. Abschnitt)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
 - Nicht zulässig sind nach § 1 (5) BauNVO die Nutzungen des § 4 (3), 1-5 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung:** (BauNVO - 2. Abschnitt)
 - Zahl der Vollgeschosse max.
 - Grundflächenzahl (GFZ)
 - Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Bauweise:** offen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)
- Geschoßfläche:** Die zulässige Geschoßfläche darf um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, jedoch nur um max. 20% (§ 21a (5) BauNVO).
- Stellung der baulichen Anlagen:** (§ 9 (1) 2 BauGB, § 73 (1) 1 LBO) Für die Ausrichtung der Gebäudelängsachsen sind die Schemazeichnungen im Plan verbindlich.
- Pflanzgebot:** (§ 9 (1) 25a BauGB) An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte großkronige heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die zu pflanzenden Bäume sollen einen Mindeststammumfang von 20 cm haben. Bei der Fixierung der Pflanzgebote handelt es sich um Baumstandorte, die aus bautechnischen und gestalterischen Gründen in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde verschoben werden können.
- Flächen für Garagen und Stellplätze:** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Nebenanlagen:** (§ 14 BauNVO) Gebäude im Sinne § 14, mit Ausnahme von § 14 (2) BauNVO, sind nicht zulässig.
- Verkehrsflächen:** (§ 9 (1) 11 BauGB) Die im Lageplan dargestellte Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.
- Fuß- und Rollstuhlwege etc.:** Die auf dem Baugrundstück eingetragenen Wege und Plätze sind nicht verbindlich.
- Bergbaugebiet:** (§ 9 (5) 2 BauGB) Unter dem gesamten Plangebiet wird der Abbau von Steinsalz betrieben. An der Tagesoberfläche ist mit geringen Geräuschwahrnehmungen und leichten Bodenschwingungen zu rechnen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:** (§ 73 (1) 1 und 7 LBO)
 - Dächer:** (§ 73 (1) 1 LBO) Oberste Geschosse sind mit geneigtem Dach auszubilden (DN 10 - 20 °). Darunterliegende vorspringende Geschosse sind als Flachdach auszubilden.
 - Gebäudehöhen:** (§ 73 (1) 7 LBO) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
 - Einfriedigungen:** (§ 73 (1) 5 LBO) In Vorgärten sind massive Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,50 m allgemein zulässig.
 - Gliederung der Baukörper:** Baukörper ab 25 m Länge sind durch geeignete baugestalterische Mittel (Form, Farbe, Materialien) in ihrer Längsentwicklung vertikal zu gliedern.
 - Garagen und Nebenanlagen:** Garagen und Nebenanlagen sind in der äußeren Gestaltung mit gleichem Material und Farbe wie die Hauptgebäude auszuführen.
 - Rundfunk- und Fernsehantennen:** (§ 73 (1) 3 LBO) Außenantennen sind unzulässig soweit ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne oder das Breitbandkabelnetz der Bundespost möglich ist. Ansonsten ist maximal 1 Antenne je Gebäude zulässig. Diese sind möglichst unter Dach anzubringen. Funk- und Sendemasten sind unzulässig.
- Niederspannungsleitungen:** (§ 73 (1) 4 LBO) Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind als Freileitungen unzulässig.
- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke:** (§ 73 (1) LBO) Vorgenannte Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch mit einheimischen landschafts- und standortgerechten Pflanzenarten anzulegen und dauernd zu unterhalten.
- Werbeanlagen:** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbungen für betriebsfremde Zwecke, Unternehmen oder Artikel sind unzulässig.

III HINWEISE

- Sofern beim Aushub der Baugruben Grundwasser freigelegt wird, ist entsprechend § 37 WG zu verfahren.
- Das Geologische Landesamt Baden-Württemberg in Freiburg weist mit dem Schreiben vom 26.06.1972 darauf hin, daß im Bereich des unteren Gipskeupers bei größeren Bauwerken, Baugrunduntersuchungen angebracht sind.
- Wasserschutzgebiet - Zone III (weitere Schutzzone):** Auf die in § 6 der Rechtsverordnung des Landratsamts Heilbronn vom 14.06.1977 enthaltenen Schutzbestimmungen für die weitere Schutzzone, insbesondere die Bestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten, wird hingewiesen.
- Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte 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 (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

Maßstab 1:500

RECHTSGRUNDLAGE

Aufgestellt nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. 05. 1990 (BGBl. I S. 926), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. 11. 1983 (GB1. S. 770) und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. 10. 1983 (GB1. S. 577).

GEFERTIGT 05.09.1991

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

Vermessungsbüro H. KÖPF

7100 Heilbronn, Schulgasse 11

H. Greiner

(Greiner)

Dipl. Ing. (FH) Vermessung

VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB vom 23.5.1991 § 82
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB vom 31.5.1991
3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 18.9.1991
4. Auslegungsbeschluß vom 10.10.1991 § 136
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
 - 5.1. Bekanntmachung vom 18.10.1991
 - 5.2. Auslegungsfrist vom 28.10.1991 bis 28.11.1991
6. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB vom 19.12.1991 § 172
7. Angezeigt dem Regierungspräsidium Stuttgart am 20.1.1992 Az: 600-612.21
Erlaß des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Februar 1992
Nr. 22-251-2210-16- Neckarsulm
8. In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 20. Februar 1992

ZUR BEURKUNDUNG:

STADT NECKARSULM

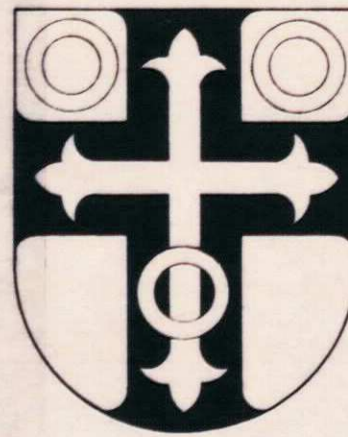
den 20. Februar 1992

gez.: Dr. Klotz

(DR. KLOTZ)

OBERBÜRGERMEISTER

STADT NECKARSULM



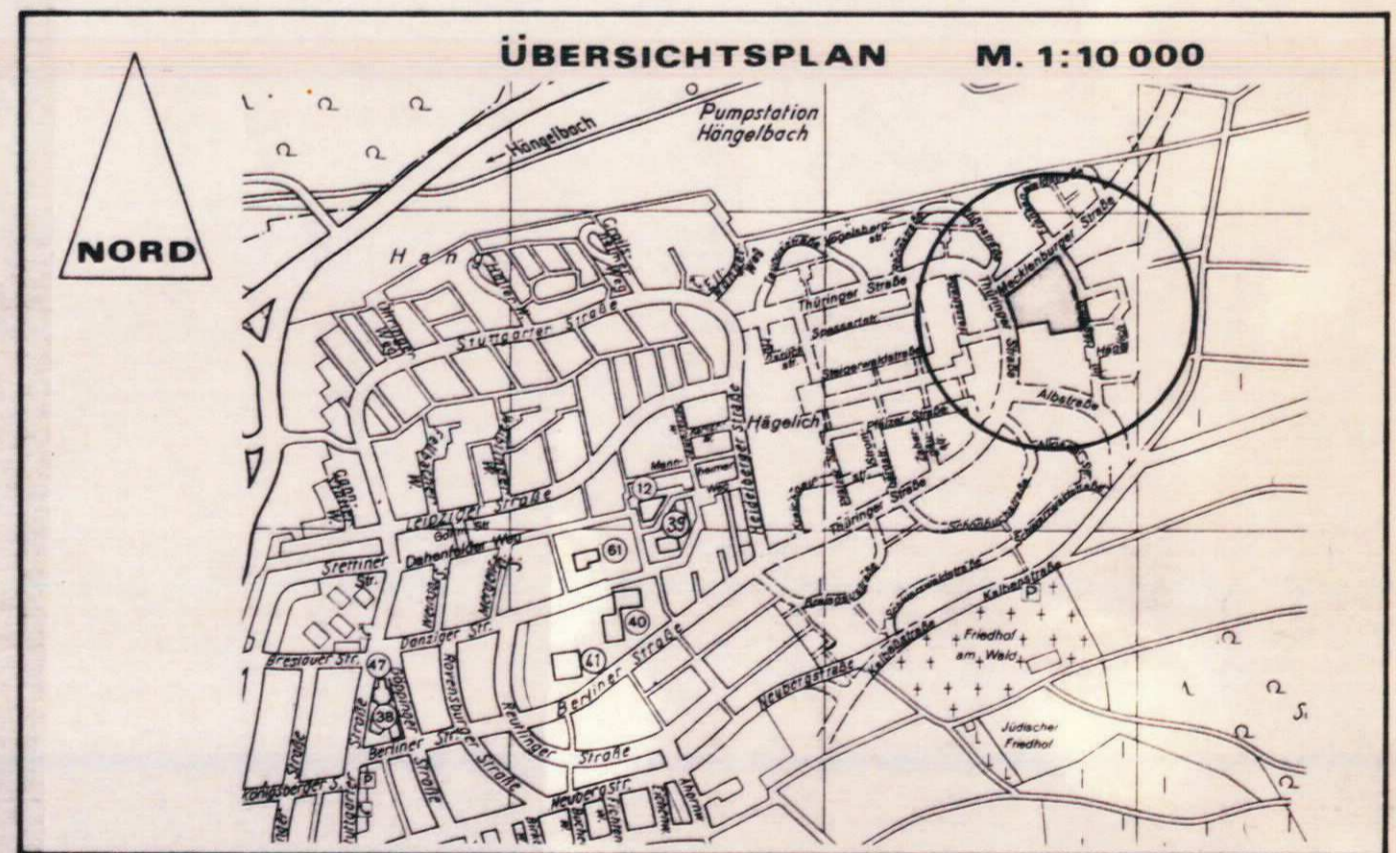
BEBAUUNGSPLAN

PLAN NR. 16.04/3

Neuberg IV

3. Änderung

LAGEPLAN M. 1:500



UMSCHREIBUNG

DAS PLANGEBIET SCHLIESST EIN:

Flurstück 7251/2 Im Hägelich; Teil von Flst. 7251 Im Hägelich (Straße)

ÄNDERUNG

Bebauungsplan 16.04 „Neuberg IV“