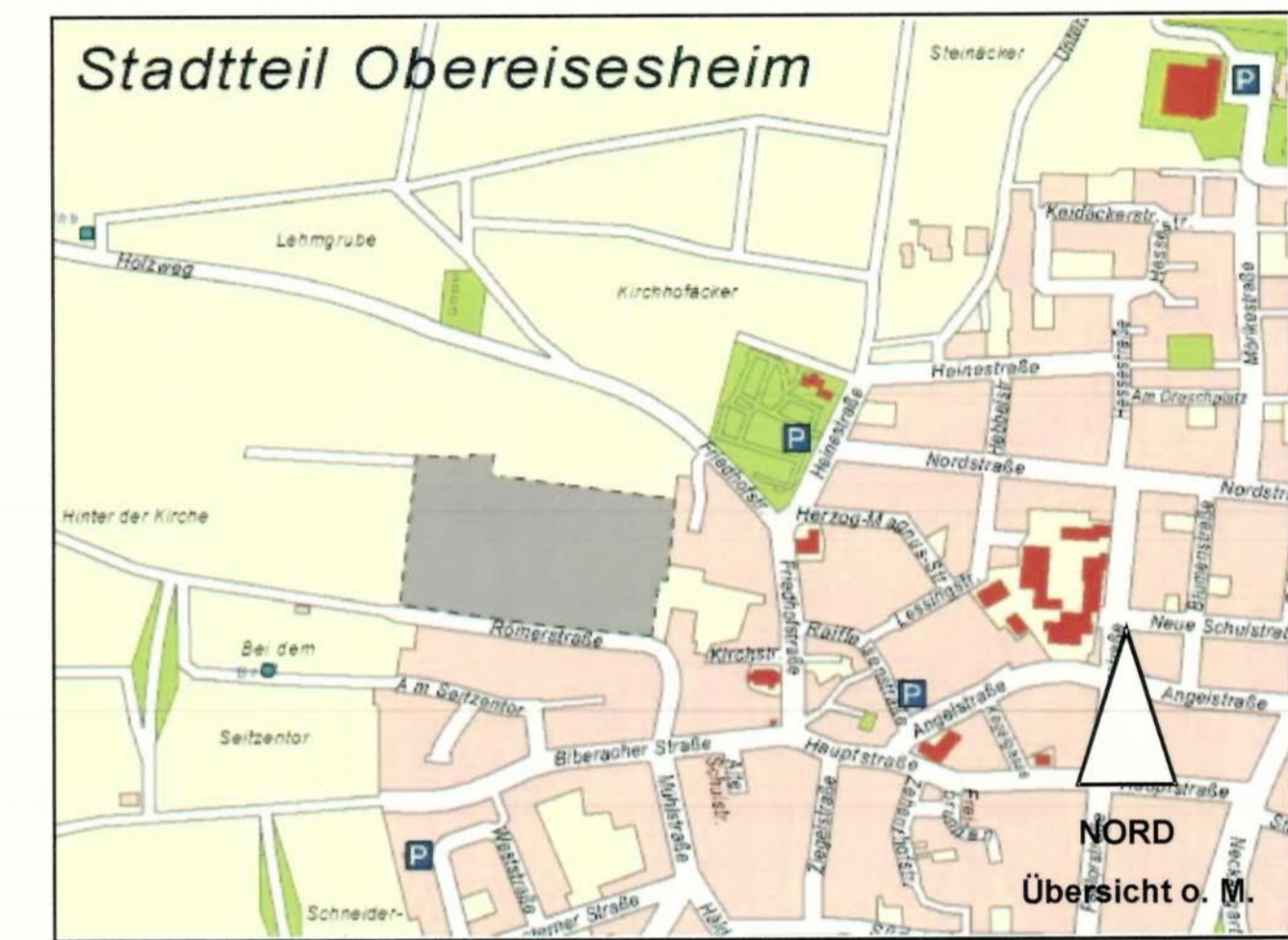




Satzung über die örtlichen Bauvorschriften



Bearbeitung: S. Weisser / O. Saar

Anlagen

Begründung vom 07.04.2009/30.06.2009, Umweltbericht vom 07.04.2009/30.06.2009

Umschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Obereisesheim und wird wie folgt begrenzt: Im Süden durch die Römerstraße, im Westen durch das Flst. 3810, im Norden durch die Flste. 3822, 3834, 3835, 3836, 3839, 3840, Teile von den Flsten. 3845, 3846, die Flste. 3853, 3854, 3855, 3856/2, 3857 sowie Teile von den Flsten. 3859/1 und 3860, zudem im Osten von den Flsten. 3853/3, 3853/5 und 3861. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Amtes für Stadtentwicklung vom 14.01.2009.

Rechtsgrundlagen

- Es gelten:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzielenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. BW. S. 617), zuletzt geändert am 29.04.2007 (GBl. S. 252).

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

Verfahrensvermerke für die Satzungen über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Table with 2 columns: Action (e.g., Aufstellungsbeschluss, 2. Ortsübliche Bekanntmachung) and Date (e.g., 18.05.2006, 21.07.2006)

Zur Beurkundung; Stadt Neckarsulm, den Scholz Oberbürgermeister

Scholz Oberbürgermeister

8. In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 20.08.2009

Zur Beurkundung; Stadt Neckarsulm, den Scholz Oberbürgermeister

Scholz Oberbürgermeister

20.08.2009

Scholz Oberbürgermeister

Scholz Oberbürgermeister

Scholz Oberbürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften § 9 (7) BauGB
Planungsrechtliche Festsetzungen BauGB, BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Straßenverkehrsfläche mit Gehweg § 9 (1) 11 BauGB
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB
P Öffentlicher Parkplatz § 9 (1) 11 BauGB
Fußweg § 9 (1) 11 BauGB
Feldweg § 9 (1) 11 BauGB
TH max. Maximal zulässige Traufhöhe (s. Textteil A.2.1) § 18 BauNVO
z.B. 0,4 Grundflächenzahl (s. Textteil A.2.2) § 19 BauNVO
z.B. EFH=17,50m Maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (s. Textteil A.3.1) § 9 (3) BauGB
Nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
Nur Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
Nur Hausgruppen zulässig § 22 (2) BauNVO
Baugrenze § 23 (3) BauNVO
Stellung der baulichen Anlagen/ Firstrichtung § 9 (1) 2 BauGB
Fläche für Garagen oder Carports § 12 BauNVO
Fläche für Carports § 12 BauNVO
max. 2 WE Maximal zulässige Zahl von Wohnungen § 9 (1) 6 BauGB
Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Textteil A.8) § 9 (1) 20 BauGB
Pflanzgebot für Einzelbäume (Pfg 1+2) (s. Textteil A.9.2+9.3) § 9 (1) 25a BauGB
Pflanzgebot für Einzelsträucher § 9 (1) 25a BauGB
Pflanzgebot für die flächenhafte Anpflanzung von Sträuchern (Pfg 3) (s. Textteil A.9.4) § 9 (1) 25a BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

- Örtliche Bauvorschriften LBO
SD Dachform (Satteldach) (s. Textteil B.1.1) § 74 (1) LBO
40°-45° Dachneigung § 74 (1) LBO
Füllschema der Nutzungsschablone

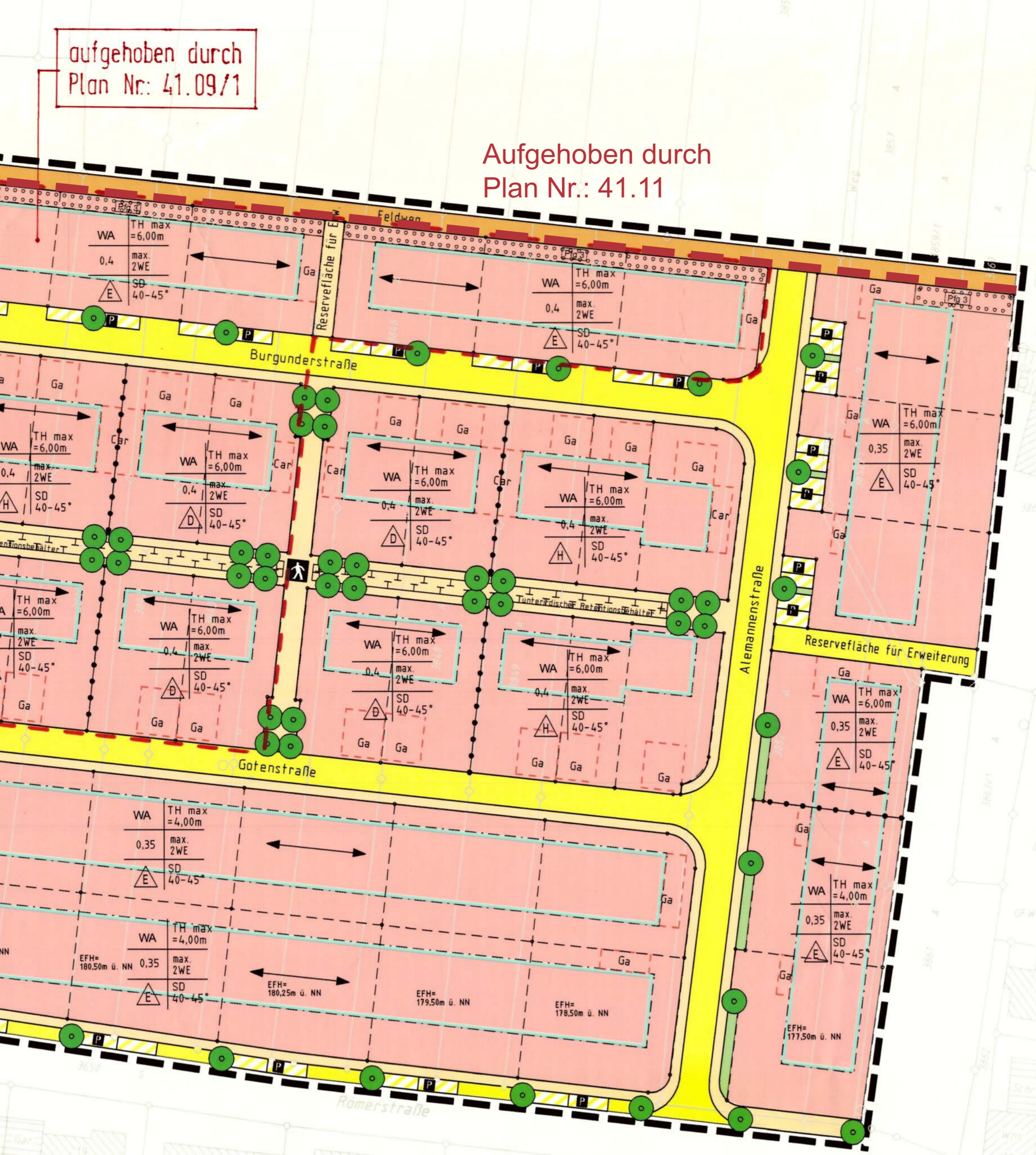
Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung, maximale Traufhöhe, maximale Anzahl Wohneinheiten

- Nachrichtliche Übernahme/ Hinweise
Schutzgebietsabgrenzung Wasserschutz (s. Textteil D.4)
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. §§ 1 (5) und (6) BauNVO)
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
Unzulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 5 BauNVO.
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 BauNVO und § 18 BauNVO)
Maximale Traufhöhe (TH max)
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
Die maximal zulässige Traufhöhe ist als Abstand zwischen der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut bestimmt.
Maximale Firsthöhe
Bei einer festgesetzten maximalen Traufhöhe von 4,00 m darf die Firsthöhe, gemessen von der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) bis Oberkante First, maximal 9,50 m betragen.
Bei einer festgesetzten maximalen Traufhöhe von 6,00 m darf die Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis Oberkante First, maximal 11,50 m betragen.
Höhe von Garagen
Grenzständig aneinandergebaute Garagen/Carports müssen eine durchgängige Gebäudeoberkante aufweisen.
2.2 Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr.1 BauNVO und § 19 BauNVO)
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird die zulässige Überschreitung für Anlagen nach § 9 (4) Nrn. 1 bis 3 BauNVO bei Reihenhäusern auf 70% der festgesetzten Grundflächenzahl erhöht.
3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)
3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von Hauptgebäuden (Rohfußboden) darf, soweit sie nicht im Plan als maximale EFH in m ü. NN angegeben ist, maximal 0,5 m über der Mittel gemessenen Oberfläche der zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Maßgeblich für die Mittelwertbildung sind die Höhen an den Außenkanten des Gebäudes. Bei Eckgrundstücken ist die zugeordnete Erschließungsstraße immer die in Ost-West-Richtung verlaufende Straße. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen jeweils die gleiche EFH aufweisen.
3.2 Fußbodenhöhe von Garagen und Carports
Die Fußbodenhöhe von Garagen und Carports darf maximal 0,5 m über der Mittel gemessenen Oberfläche der zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Maßgeblich für die Mittelwertbildung sind die Höhen an den Außenkanten der Garagen/Carports. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist diesbezüglich immer die Straße von der aus die Garage/der Carport angefahren wird.
4. Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)
Es gilt die offene Bauweise. Die Festsetzung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen ergibt aus den Eintragungen der Planzeichnung.
5. Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr.4 BauGB und § 12 BauNVO)
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
Garagen und Carports sind gemäß § 12 (6) BauNVO lediglich innerhalb der dafür im Plan festgesetzten Flächen sowie den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Beim Einschrieb „Garagen“ sind sowohl Garagen als auch Carports zulässig. Beim Einschrieb „Carport“ sind lediglich Carports zulässig, die mindestens an Vorder- und Rückseite geöffnet sein müssen.
6. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB und § 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in den Vorgartenbereichen sowie in direktem Anschluss an Erschließungsanlagen unzulässig.
Auf den Baugrundstücken ist je 1 Gartenhaus mit einem unbauten Raum von max. 20 m² zulässig.
7. Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
Die festgesetzte maximale Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude darf nicht überschritten werden.
8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)
8.1 Entwicklungsfläche Streuobstwiese (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a BauGB)
Die als Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft im zeichnerischen Teil dargestellte Ausgleichsmaßnahme (Anlage einer Streuobstwiese am Westrand der Bebauung) ist gemäß untenstehender Pflanzliste mit standortgerechten Obst- und Strauchgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.



aufgehoben durch Plan Nr.: 41.09/1

Aufgehoben durch Plan Nr.: 41.11



- 8.2 Maßnahmen zur Dämpfung des Regenwasserabflusses (§§ 9 (1) Nr.20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)
Der Niederschlagsabfluss muss getrennt in Regenwasserkanäle eingeleitet werden. Dies gilt auch für Abflüsse und Überläufe von Regenwasserspeichern sowie für anfallendes Drainagewasser.
Der Niederschlagsabfluss der Dachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen muss in den Retentionsbehälter unter dem öffentlichen Fußweg eingeleitet werden.
Das auf den übrigen Dachflächen (Einzelhäuser) anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten.
Hierfür ist auf jedem dieser Grundstücke zur Aufnahme des Dachflächenwassers ein Retentionssystem mit min. 1,0 m³ Volumen und gedrosseltem Abfluss bereitzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Das spezifische Retentionsvolumen beträgt 1,5 m³ / 100 m² Dachfläche, der spezifische Drosselabfluss beträgt 0,2 l/s und 100 m² Dachfläche. Die Dachfläche ist jeweils die auf die horizontale projizierte Fläche. Die Abflussdrossel hat zu gewährleisten, dass sich im Retentionsraum nach Einstau selbsttätig wieder entleert. Das Retentionssystem (mit Notüberlauf) ist an den Regenwasserkanal, in Bereichen wo ein solcher nicht vorhanden ist, an den Mischwasserkanal anzuschließen, um die Abflussspitzen bei Starkregenereignissen zu reduzieren. Die Ausführungsart, Lage und Größe des Retentionssystems ist im Baugesuch nachzuweisen.
Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen ist unzulässig.
8.3 Ausgestaltung von Stellplätzen (§ 9 (1) Nr.20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)
Nicht überdeckte Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.
9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)
9.1 Flächenhaftes Pflanzgebot
Auf privaten Grundstücken, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden, ist je 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum sowie 5 Laubsträucher (gem. Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Pflanzgebote für Einzelbäume werden auf die notwendige Anzahl von Bäumen angerechnet.
Nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte und nicht überbaute Flächen sind einzuzügnen.
9.2 Pflanzgebot für Einzelbäume im öffentlichen Raum (Pflanzgebot 1)
An den gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume gem. untenstehender Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die in der Planzeichnung wiedergegebene Lage kann geringfügig verändert werden, sofern es aufgrund der Lage von Leitungen oder Zufahrten erforderlich ist.
9.3 Pflanzgebot für Einzelbäume auf privaten Grundstücken (Pflanzgebot 2)
Auf den mit Pflanzgebot 2 bezeichneten Privatgrundstücken sind an den vorgesehenen Stellen standortgerechte Obstgehölze gem. untenstehender Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.
9.4 Pflanzgebot für die flächenhafte Anpflanzung von Sträuchern (Pflanzgebot 3)
Zur Eingrünung des Baugebiets nach Norden sind auf den mit dem Pflanzgebot 3 bezeichneten Flächen geschlossene Heckpflanzungen mit Strauchgehölzen und Heister gem. untenstehender Pflanzliste vorzunehmen.
10. Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr.26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke (Hinterbänke) 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 Böschungsbänke auf den Grundstücken entlang der Grundstücksgrenze zu dulden.
11. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)
Die Grundstücke, auf denen durch den Bebauungsplan erstmals eine Bebauung im Sinne der vorgesehenen Nutzung ermöglicht wird, werden aufgrund der planungsrechtlichen Begründung von Eingriffen in Natur und Landschaft als Eingriffgrundstücke definiert (alle Baugrundstücke).
Den Eingriffgrundstücken sind Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zugeordnet. Diese werden im Umweltbericht näher erläutert.

- D. Hinweise
1. Archäologischer Denkmalschutz/Bodentunde (§ 9 (6) BauGB)
Beim Vollzug der Planung können bislang unbekanntes Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Diese Funde sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Neckarsulm anzuzeigen.
2. Bergbau
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb einer Bergbauberechtigung der Süddeutschen Salzwerke AG und in der Nähe des Grubengebäudes vom Bergwerk Heilbronn. Obgleich eine Gewinnung von Steinsalz in diesem Bereich nicht beabsichtigt ist, kann es dennoch zu Geräuschwahrnehmungen und leichten Schwingungen infolge untertägiger Sprengungen kommen.
3. Nutzung von Solarenergie
Bei der Nutzung von Solarenergie im Dachbereich (Solarthermie und Photovoltaik) ist Modulen, die in die Dachfläche integriert sind der Vorzug vor aufgeständerten Modulen zu geben.
4. Wasserschutzgebiet
Teile des Geltungsbereichs liegen innerhalb der Zone III des rechtlich abgegrenzten Wasserschutzgebiets „Schwalmühle-Seitzentor“, rechtsverbindlich seit dem 15.02.2000. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
5. Pflanzplan
Den Planunterlagen des Baugesuchs ist zur Überprüfung der Einhaltung der Pflanzgebote ein Pflanzplan beizufügen.
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 auf den nicht überbauten Flächen dauerhafte Abgrabungen von mehr als 0,5 m Tiefe, bezogen auf den ursprünglichen Geländeverlauf, unzulässig.
Dem Baugesuch sind Längsschnitte mit Angabe des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs beizufügen.
3. Einfriedigungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr.3 i.V.m. § 74 (3) Nr.1 LBO)
Einfriedigungen
Allgemein zulässig sind nur lebende Einfriedigungen in Form von Hecken, Solitärsträuchern und Heister. Hierbei sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden. In Hecken einzigezogene Drahtzäune mit einer Höhe von maximal 0,80 m sind entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig.
Zum öffentlichen Straßenraum hin dürfen die genannten, lebenden Einfriedigungen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
Stützmauern
Stützmauern gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m über der Straßenoberkante zulässig.
4. Private Stellplätze (§ 74 (2) LBO)
Die Stellplatzverpflichtung gem. § 37 (1) LBO wird erhöht auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Ergeben sich bei der Aufsummierung Kommawerte, so sind diese aufzurunden.

Table with 3 columns: Pflanzliste für Laubbäume, Pflanzliste für Obstbäume, Pflanzliste für Sträucher

Gefertigt
Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften, der Pflanzliste und den Hinweisen.
Amt für Stadtentwicklung Neckarsulm, den 07.04.2009/30.06.2009
Zimmermann

Fertigung
Die Übereinstimmung mit der Urschrift beurkundet:
Neckarsulm, den 25.04.09
Bauverwaltungsamt!