

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 3 BAUNVO
- siehe Planeinschrieb
In allgemeinen Wohngebieten gilt:
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 BAUNVO)
- Maß der baulichen Nutzung § 17 BAUNVO
- siehe Planeinschrieb
Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind für die Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BAUNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§22 (2) und (4) BAUNVO und § 23 BAUNVO)
- siehe Planeinschrieb
- Garagen und Stellplätze § 12 BAUNVO
Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen oder auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Zwischen Garagen und öffentl. Verkehrsflächen muß eine Aufstellfläche von 5m eingehalten werden. Grenzbebauung ist zu den Nachbargrundstücken hin erlaubt.
Werden auf zwei Baugrundstücken je eine Nebenanlage auf die gemeinsame Grenze gebaut, so sind diese unter Einhaltung einer gemeinsamen Gebäudedicht aneinanderzubauen. Garagenzufahrten und offene Stellplätze dürfen keine Tore oder ähnliches an der Straßengrenzlinie erhalten.
- Nebenanlagen § 14 BAUNVO
Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen, soweit sie bauliche Anlagen sind, ist nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Pergolen, bis zu einer Grundfläche von 10,00 qm errichtet werden.
- Stellung der baulichen Anlagen
- siehe Planeintrag
Die Stellung der baulichen Anlagen hat entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Hauptfächrichtung zu erfolgen. Bauliche Nebenanlagen haben sich nach den Hauptgebäuden zu orientieren.
- Bindungen für Bepflanzung § 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB
7.1 Allgemeine Festsetzungen
Sämtliche Bepflanzungen in den Pflanzgebietsflächen sind an die heimischen Art der potentiellen natürlichen Vegetation (*NV) gebunden.
Gebietliche Einordnungen der potentiellen natürlichen Vegetation:
Reicher Hainsimsen-Buchenwald mit Maiglöckchen im Wechsel mit Waldmeister- bzw. Perlgras-Buchenwald.
Im Bereich des Baches würde sich ein Traubenkirschen-Erlen-Eschen-Auwald einstellen.
Obstbäume und -sträucher sind zugelassen, sofern bewährte, resistente Sorten verwendet werden, deren Pflege keinen Pesticideneinsatz erfordert.
- 7.2 Pflanzgebiete
Für öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. (1) Nr. 15 BauGB wie Parkanlagen, öffentlichen Spielplatz, Verkehrsgrün sowie für die Gemeinschaftsanlagen und die Freiflächen im Siedlungsbereich gilt:
Zur Gliederung des Baugebietes und zur Wohnumfeldgestaltung sind an den im Plan bezeichneten Stellen großkronige und kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu pflegen.
PFG 1 - großkronige Bäume (Auswahlliste):
Fagus sylvatica (Rotbuche), Quercus robur (Stieleiche), Quercus petraea (Traubeneiche)
PFG 2 - kleinkronige Bäume (Auswahlliste):
Carpinus betulus (Hainbuche), Acer campestre (Feld-Ahorn), Prunus avium (Vogel-Kirsche).
Als Straßenbaum wird Acer platanoides (Spitzahorn) verwendet, der das extreme Kleinlima gut verträgt. Ein Pflanzbeet hat eine Mindestgröße von 9 qm.
Zur Eingrünung des Wohngebietes und zum Übergang in die freie Landschaft nach Westen ist an der bezeichneten Westseite 75% der Gesamtmenge mit Gehölzen zu pflanzen und zu pflegen.
PFG 3 - Sträucher (Auswahlliste):
Prunus spinosa (Schlehe), Corylus avellana (Haselnuß), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Crataegus laevigata (zweiflügeliger Weißdorn), Rosa canina (Hunds Rose), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Ligustrum vulgare (Liguster), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen);
PFG 4 - Auehölzer (Auswahlliste):
Fraxinus excelsior (Esche), Alnus glutinosa (Erl), Ulmus laevis (Platan-Lime), Corylus avellana (Haselnuß), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Salix cinerea (Grauweide)

STADT NECKARSDULM

BEBAUUNGSPLAN ALLMENDÄCKER/SPORTGELÄNDE PLAN NR. 30.10

ÄNDERUNG

GRUNDLAGEN

BAUG IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 MIT ÄNDERUNGEN BIS EINSCHLIESSLICH 31. AUGUST 1990
PLANVZ IN DER FASSUNG VOM 30. JULI 1981
BAUNVO IN DER FASSUNG VOM 23. JANUAR 1990 MIT ÄNDERUNGEN BIS EINSCHLIESSLICH 31.08.1990
LBO IN DER FASSUNG VOM 28.11.1983 MIT ÄNDERUNGEN BIS EINSCHLIESSLICH 22. FEBRUAR 1989
PLANUNTERLAGE: VERMESSUNGSBÜRO HELMUT KÖPF, HEILBRONN, 03.05. UND 21.5.1990

GEFERTIGT

BEARBEITET: Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen rechtlichen Festsetzungen, baurechtlichen Vorschriften und Hinweisen.
PLANUNGSAMT NECKARSDULM, DEN 10.12.91/18.05.92

VERFAHREN

PLANFERTIGER BESCHLUSS	ORplan, Arbeitsgemeinschaft für Orts- und Regionalplanung, Städtebau und Architektur, Stuttgart Prof. Dr. Arch. Dipl.-Ing. S. Zoppert
AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS	Aufstellung beschlossen vom Gemeinderat gem §2 (1) BauGB in der Sitzung vom 08.11.1990 § 248
BEKANNTMACHUNG	Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekanntgemacht Gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB 05.12.1990
BÜRGER-BETEILIGUNG	Fürthzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB durch öffentliche Versammlung am 10.12.1990
TRÄGER BETEILIGUNG	Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB durch Versenden der Unterlagen am 11.02.1991
AUSLEGUNGS-BESCHLUSS	Entwurf gebilligt und Auslegung des Entwurfs beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates vom 02.07.1992 § 82
AUSLEGUNG	Öffentlich ausgelegt nach § 3 (2) BauGB vom 13.07.1992 bis 13.08.1992 aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.07.1992
SATZUNG	Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB in der Sitzung des Gemeinderates vom 27.08.1992 § 102
ANZEIGE	Nach § 11 BauGB und § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Anzeigeverfahrens und der Auslegung nach § 12 BauGB rechtskräftig geworden am 27.11.1992
ERLASS	Des Regierungspräsidenten vom 17.11.1992 mit Blauentwürfen vom 17.11.1992 No. 22-251-2210-30 Neckarsulm
RECHTSKRAFT	Der Bebauungsplan ist durch die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der Auslegung nach § 12 BauGB rechtskräftig geworden am 27.11.1992
BEURKUNDUNG	Zur Beurkundung: Stadt Neckarsulm, den 27.11.1992 BLUST Erster Oberbürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BAUNVO)
0,4	Grundflächenzahl (§ 19 BAUNVO)
0,8	Geschoßflächenzahl (§ 20 BAUNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze (§ 16 (2) BAUNVO)
TH	Oberkante Traufhöhe (§ 16 (2) BAUNVO) 17.11.1992
△	offene Bauweise (§ 22 (2) BAUNVO)
E	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BAUNVO)
H	nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BAUNVO)
ED	Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BAUNVO)
—	Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)
↔	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
▨	Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)
▩	Kult. Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen (§ 9 (1) 5 BauGB)
▧	Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB) Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB) Verkehrsberuhigter Bereich
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB) Wohnwege
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB) Fußwege
P	Öffentliche Parkplätze (§ 9 (1) 11 BauGB)
▨	Verkehrsgrün (§ 9 (1) 11 BauGB)
▨	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)
⚡	Elektrizität (§ 9 (1) 12 BauGB)
⚙	Gas (§ 9 (1) 12 BauGB)
▨	öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
⚽	Spielplätze (§ 9 (1) 15 BauGB)
⚾	Tennisplätze (§ 9 (1) 15 BauGB)
⚾	Sportplätze (§ 9 (1) 15 BauGB)

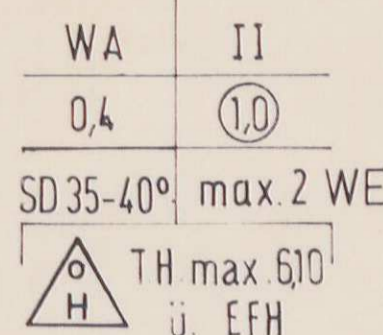


HINWEISE

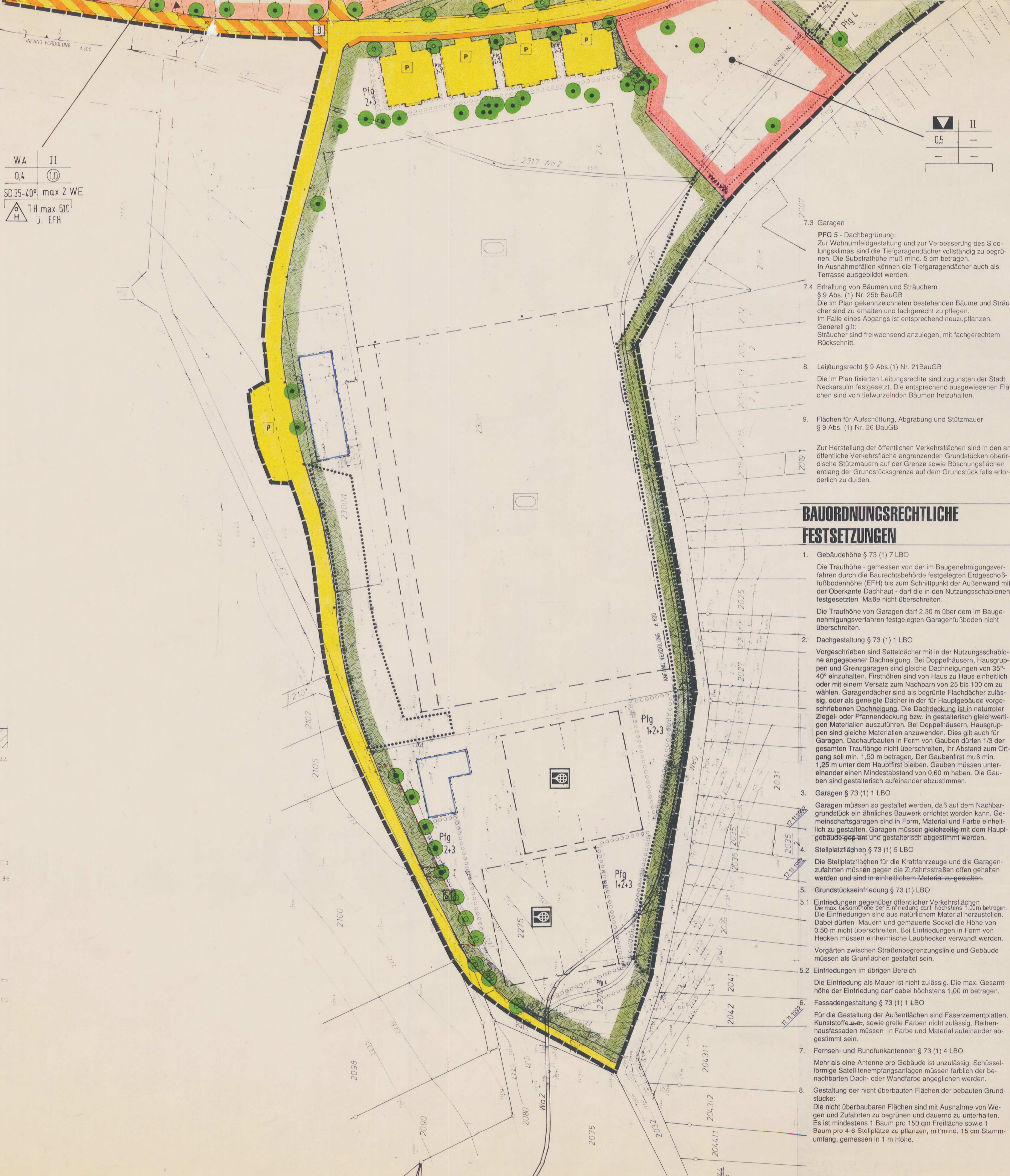
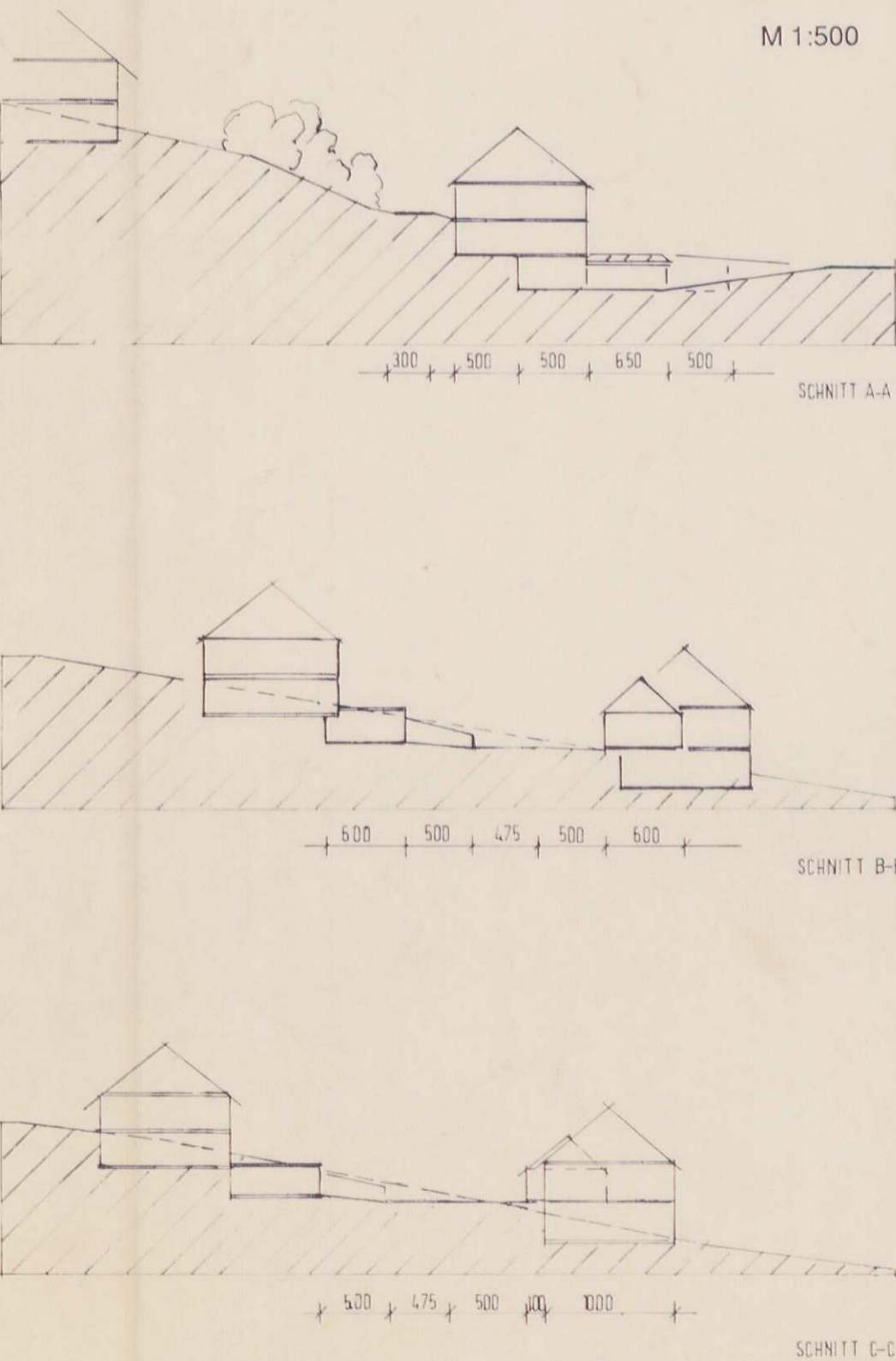
- Dem Bebauungsplan liegt der Grundordnungsplan mit Begründung vom 22.11.1990 zugrunde. Bezüglich grünplanerischer Maßnahmen im Plangebiet ist auf die Aussagen des Grundordnungsplanes zu achten.
- Oberflächenwassersammlung
Zur Reduzierung der in das Kanalnetz abgeführten Wassermengen wird empfohlen, das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten über ein getrenntes Leitungssystem (in Zisternen) auf dem jeweiligen Grundstück abzu-

HINWEISE

- Dem Bebauungsplan liegt der Grundordnungsplan mit Begründung vom 22.11.1990 zugrunde. Bezüglich gründerischer Maßnahmen im Plangebiet ist auf die Aussagen des Grundordnungsplanes zu achten.
- Oberflächenwassersammlung**
Zur Reduzierung der in das Kanalnetz abgeführten Wassermengen wird empfohlen, das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten über ein getrenntes Leitungssystem (in Zisternen) auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen müsste dafür mindestens 50 l/qm projizierte Dachfläche betragen.
Durch regelmäßiges Benützen als Gießwasser im Garten und sonstiges Entleeren kann das Kanalnetz entlastet und das Wasser wieder dem Grundwasser zugeführt werden.
An den Straßenseiten sollten derartige Zisternen unterirdisch ausgebildet werden.
- Denkmalpflege**
Beim Vollzug der Planung können 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 Kürzung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG). Auf die Abhängung von Ordnungswidrigkeiten nach §33 DSchG wird verwiesen.
- Parzellierung**
Die eingetragenen neuen Grundstücksgrenzen (gestrichelt) sind Elemente des städtebaulichen Konzeptes. Es handelt sich um unverbindliche Vorschläge.
- Rundfunk und Fernsehen**
Das Gebiet wird mit Breitband verkabelt werden. Zugunsten eines beruhigten Siedlungsbildes wird empfohlen, die Gebäude an das Kabelnetz anzuschließen und auf Außenantennen zu verzichten.
- Pflanzplan**
Mit dem Baugesuch ist als Teil der Bauvorlagen ein Pflanzplan einzureichen, der Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstückes enthält.
- Wasserschutzgebiet**
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb einer "weiteren Schutzzone (WSZ III)" des geplanten Wasserschutzgebietes für die Wasserfassung "Diebspfad".
- Verkehrsfläche**
Zur Herstellung der öffentl. Verkehrsfläche sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützmauerwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 30 cm zu dulden.
- Höhenlage**
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.



SCHEMASCHNITTE



- 7.3 Garagen**
PFG 5 - Dachbegrünung:
Zur Wohnumfeldgestaltung und zur Verbesserung des Siedlungsklimas sind die Tiefgaragendächer vollständig zu begrünen. Die Substrathöhe muß mind. 5 cm betragen.
In Ausnahmefällen können die Tiefgaragendächer auch als Terrasse ausgebildet werden.
- 7.4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
§ 9 Abs. (1) Nr. 25b BauGB
Die im Plan gekennzeichneten bestehenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Im Falle eines Abgangs ist entsprechend neu zu pflanzen.
Generell gilt:
Sträucher sind freiwachsend anzulegen, mit fachgerechtem Rückschnitt.
- 8. Leistungsrecht § 9 Abs.(1) Nr. 21 BauGB**
Die im Plan fixierten Leistungsrechte sind zugunsten der Stadt Neckarsulm festgesetzt. Die entsprechend ausgewiesenen Flächen sind von tiefwurzelnden Bäumen freizuhalten.
- 9. Flächen für Aufschüttung, Abgrabung und Stützmauer § 9 Abs. (1) Nr. 26 BauGB**
Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken oberirdische Stützmauern auf der Grenze sowie Böschungflächen entlang der Grundstücksgrenze auf dem Grundstück falls erforderlich zu dulden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gebäudehöhe § 73 (1) 7 LBO**
Die Traufhöhe - gemessen von der im Baugenehmigungsverfahren durch die Baurechtsbehörde festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut - darf die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Maße nicht überschreiten.
Die Traufhöhe von Garagen darf 2,30 m über dem im Baugenehmigungsverfahren festgelegten Garagenfußboden nicht überschreiten.
- Dachgestaltung § 73 (1) 1 LBO**
Vorgeschrieben sind Satteldächer mit in der Nutzungsschablone angegebener Dachneigung. Bei Doppelhäusern, Hausgruppen und Grenzgaragen sind gleiche Dachneigungen von 35°-40° einzuhalten. Firsthöhen sind von Haus zu Haus einheitlich oder mit einem Versatz zum Nachbarn von 25 bis 100 cm zu wählen. Garagendächer sind als begrünte Flachdächer zulässig, oder als geneigte Dächer in der für Hauptgebäude vorgeschriebenen Dachneigung. Die Dachdeckung ist in naturvoller Ziegel- oder Pfannendeckung bzw. in gestalterisch gleichwertigen Materialien auszuführen. Bei Doppelhäusern, Hausgruppen sind gleiche Materialien anzuwenden. Dies gilt auch für Garagen. Dachaufbauten in Form von Gauben dürfen 1/3 der gesamten Traufhöhe nicht überschreiten, ihr Abstand zum Ortsgaube soll min. 1,50 m betragen, Der Gaubenfirst muß min. 1,25 m unter dem Hauptfirst bleiben. Gauben müssen untereinander einen Mindestabstand von 0,60 m haben. Die Gauben sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- Garagen § 73 (1) 1 LBO**
Garagen müssen so gestaltet werden, daß auf dem Nachbargrundstück ein ähnliches Bauwerk errichtet werden kann. Gemeinschaftsgaragen sind in Form, Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Garagen müssen gleichzeitig mit dem Hauptgebäude geplant und gestalterisch abgestimmt werden.
- Stellplatzflächen § 73 (1) 5 LBO**
Die Stellplatzflächen für die Kraftfahrzeuge und die Garagenzufahrten müssen gegen die Zufahrtsstraßen offen gehalten werden und sind in einheitlichem Material zu gestalten.
- Grundstückseinfriedung § 73 (1) LBO**
5.1 Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen
Die max. Gesamthöhe der Einfriedung darf höchstens 1,00m betragen. Die Einfriedungen sind aus natürlichem Material herzustellen. Dabei dürfen Mauern und gemauerte Sockel die Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Bei Einfriedungen in Form von Hecken müssen einheimische Laubhecken verwandt werden. Vorgärten zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude müssen als Grünflächen gestaltet sein.
5.2 Einfriedungen im übrigen Bereich
Die Einfriedung als Mauer ist nicht zulässig. Die max. Gesamthöhe der Einfriedung darf dabei höchstens 1,00m betragen.
- Fassadengestaltung § 73 (1) 1 LBO**
Für die Gestaltung der Außenflächen sind Faserzementplatten, Kunststoffe u.ä., sowie grelle Farben nicht zulässig. Reihenhaufassaden müssen in Farbe und Material aufeinander abgestimmt sein.
- Fernseh- und Rundfunkantennen § 73 (1) 4 LBO**
Mehr als eine Antenne pro Gebäude ist unzulässig. Schlüssel-förmige Satellitene Empfangsanlagen müssen farblich der benachbarten Dach- oder Wandfarbe angeglichen werden.
- Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke:**
Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten zu begrünen und dauernd zu unterhalten. Es ist mindestens 1 Baum pro 150 qm Freifläche sowie 1 Baum pro 4-6 Stellplätze zu pflanzen, mit mind. 15 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe.

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB) Wohnwege
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB) Fußwege
	Öffentliche Parkplätze (§ 9 (1) 11 BauGB)
	Verkehrsgrün (§ 9 (1) 11 BauGB)
	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)
	Elektrizität (§ 9 (1) 12 BauGB)
	Gas (§ 9 (1) 12 BauGB)
	öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
	Spielplätze (§ 9 (1) 15 BauGB)
	Tennisplätze (§ 9 (1) 15 BauGB)
	Sportplätze (§ 9 (1) 15 BauGB)
	Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) 26 BauGB)
	Flächen für Abgrabungen (§ 9 (1) 26 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)
	zu erhaltende Bäume (§ 9 (1) 25b BauGB)
	neu anzupflanzende Bäume (§ 9 (1) 25a BauGB)
	zu erhaltende Sträucher (§ 9 (1) 25b BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
	Abgrenzung des Maßes d. baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§16 (5) BauNVO)
	EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe
	SD Satteldach (73 (1) 1 LBO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

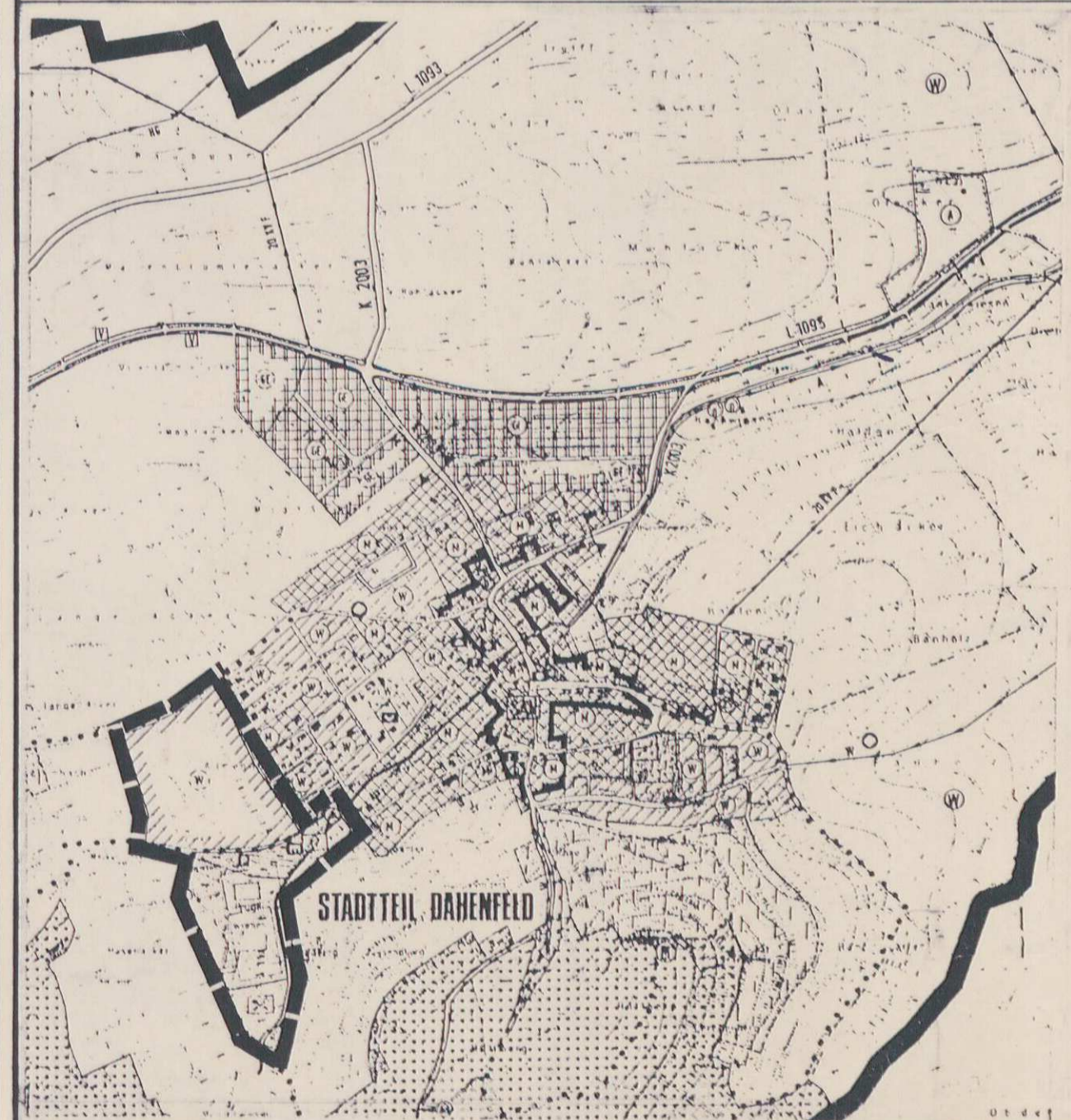
FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform/-neigung	max. Anzahl von Wohnungen pro Haus
zulässiger Haustyp	Traufhöhe

Wohngebäude 17.11.1992

A. Fertigung
Die Übereinstimmung mit der Urschrift ist bestätigt.
Neckarsulm, den 17.11.1992
Bauverwaltungsamt

LAGEPLAN FLÄCHENNUTZUNGSPLANAUSZUG DAHENFELD M 1 : 10 000



GEZEICHNET / GEÄNDERT	M.H.	N.N.	M.H.	M.H.	M.H.
DATUM	12.11.1990	11.10.1991	17.10.1991	19.12.1991	01.06.1992
BEBAUUNGSPLAN DAHENFELD-ALLMENDÄCKER					
STADT NECKARSULM					
PROJEKT-NR.	303	MASSSTAB	1:500	NORDEN	DATUM
RECHTSPLAN / ENTWURF					NR.
					303.PB3.001
ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR ORTS- UND REGIONALPLANUNG, STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR LOCHER-SCHWANTES-SCHWINGE-ZOEPRITZ-DIPLOM-INGENIEURE-FREIE ARCHITECTEN STÄPFLEBERGSTRASSE 34 · 7000 STUTTGART 1 · TELEFON 0711 23 25 58					