



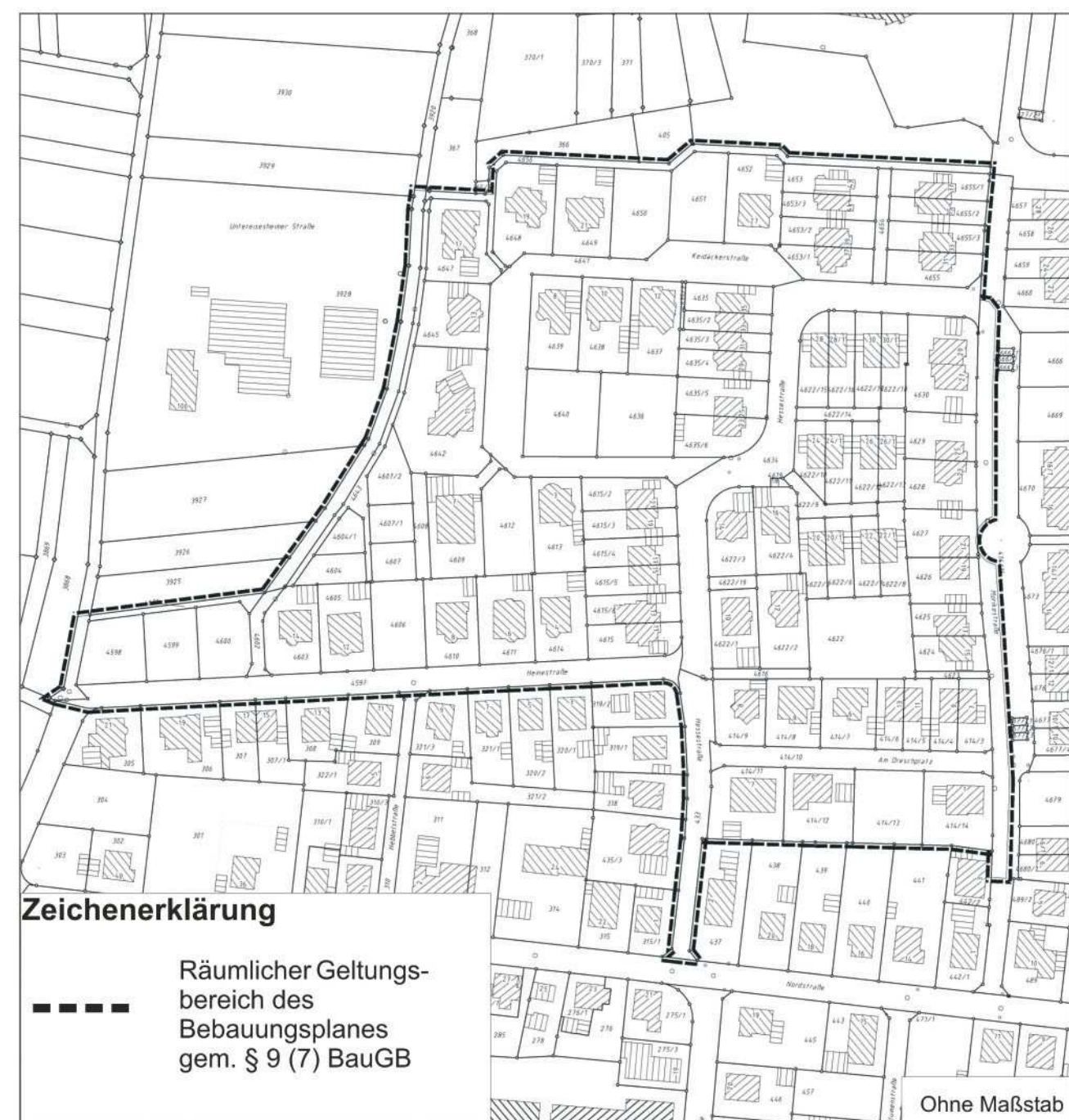
Stadt Neckarsulm

Bebauungsplan

41.05/2

Auf der Breit II, 2.Änderung

Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften



Anlagen

Begründung zum Bebauungsplan vom 08.08.2005

Umschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Auf der Breit II, 2. Änderung" wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt: Im Norden durch das Weggrundstück 4656, im Osten durch die Mörikestraße, im Süden durch die Flst. 437,438,439,440,441 und 442/2 und die Heinestraße, im Westen durch die Flst. 3868, 3925 und den Untereisesheimer Weg. Maßgebend ist der nebenstehend abgedruckte Abgrenzungsplan des Amts für Stadtentwicklung vom 30.05.2005.

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 20.07.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. BW. S. 617), zuletzt geändert am 29.10.2003 (GBl. S. 695)

Verfahrensvermerke für die Satzung über den Bebauungsplan

- 1. Aufstellungsbeschluss** vom **23.06.2005**
gem. § 2 (1) BauGB
- 2. Ortsübliche Bekanntmachung** am **08.07.2005**
gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB
- 3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung** am **19.07.2005**
gem. § 3 (1) BauGB
- 4. Auslegungsbeschluss** vom
- 5. Öffentliche Auslegung** vom
gem. § 3 (2) BauGB
5.1 Bekanntmachung vom
5.2 Auslegungsfrist vom
bis
- 6. Satzungsbeschluss** vom
gem. § 10 BauGB vom
gem. § 74 LBO vom
- 7. Ausfertigung** vom
Stadt Neckarsulm, den

Blust
Oberbürgermeister

8. In Kraft getreten durch Bekanntmachung

Zur Beurkundung:
Stadt Neckarsulm, den

Blust
Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen

Die bislang geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Flächen (Baugrenzen) des Bebauungsplans "Auf der Breit II, 1. Änderung", Plan Nr. 41.05/1, werden durch nachstehende textliche Festsetzungen ergänzt.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) werden um die Regelung der nachzuweisenden Stellplätze sowie die Gestaltung der Stellplätze und nicht bebauten Flächen ergänzt.

Alle weiteren nicht explizit genannten, planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Plans "Auf der Breit II, 1. Änderung", Plan Nr. 41.05/1, bleiben unberührt.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 17 (5) i.V.m. § 19 BauNVO 1977)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die gemäß 1.10. zulässigen Gebäudeteile ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden. Eine gleichzeitige Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht zulässig.

1.10. Überbaubare Flächen (§ 23 (3) BauNVO 1977)

Baugrenzen

Ist bei der Bauweise "Doppelhaus (D)" oder "Hausgruppe (H)" festgesetzt, ist eine Überschreitung der rückseitigen, von der Straße abgewandten Baugrenzen durch Gebäudeteile (Wohnhauserweiterungen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen) ausnahmsweise zulässig, sofern nachfolgende Bedingungen eingehalten werden:

- Die Überschreitung darf lediglich durch einen eingeschossigen Gebäudeteil erfolgen. Der Gebäudeteil, durch den die Überschreitung verursacht wird, darf eine Tiefe von maximal 3,50 m aufweisen und muss mindestens 0,50 m hinter dem sichtbaren seitlichen Hausgrund zurückbleiben.
- Sind auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken bereits Anbauten vorhanden, so hat sich der geplante Gebäudeteil unter Einhaltung der vorstehend genannten Maße in seiner Anordnung, Größe und Dachneigung an die vorhandenen Anbauten anzupassen.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Landesbauordnung zum Brandschutz und den Abstandsflächen bleiben hiervon unberührt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.5. Anzahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr.2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung gem. § 37 (1) LBO wird erhöht auf

- 1,5 Stellplätze für Wohnungen über 50 m² Wohnfläche
- 2 Stellplätze für Wohnungen über 80 m² Wohnfläche.

Ergeben sich bei der Aufsummierung Kommawerte, so sind diese aufzurunden. Grundlage zur Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung in der jeweils geltenden Fassung.

2.6. Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten und der nicht bebauten Flächen (§ 74 (1) Nr. 1 u. 3 LBO)

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen.

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Gefertigt

Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften

Amt für Stadtentwicklung

Neckarsulm, den 08.08.05

Schwarz