



ZEICHENERKLÄRUNG

- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften § 9 (7) BauGB
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Allgemeines Wohngebiet (siehe Textteil A.1.1) § 4 BauNVO
- Dorfgebiet (siehe Textteil A.1.2) § 5 BauNVO
- Fläche für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB
- Öffentliche Verwaltung
- Kindergarten
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB
- Mischverkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB
- Öffentlicher Parkplatz § 9 (1) 11 BauGB
- Fußweg § 9 (1) 11 BauGB
- Sichtflächen (von Bepflanzung freizuhalten)
- Grundflächenzahl (siehe Textteil A.2.1) § 19 BauNVO
- Mindestens notwendige Traufhöhe (siehe Textteil A.2.2) § 18 BauNVO
- Maximal zulässige Traufhöhe (siehe Textteil A.2.2) § 18 BauNVO
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- offene Bauweise nur Hausgruppen zulässig § 22 (2) BauNVO
- offene Bauweise nur Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- abweichende Bauweise (siehe Textteil A.3.1) § 22 (4) BauNVO
- Baugrenze (siehe Textteil A.3.2) § 23 (3) BauNVO
- Baulinie § 23 (2) BauNVO
- Stellung der baulichen Anlagen / Firstrichtung § 9 (1) 2 BauGB
- Flächen für Garagen / Carports (siehe Textteil A.4) § 9 (1) 4 BauGB
- privater Stellplatz § 12 (6) BauNVO
- Maximal zulässige Zahl von Wohnungen § 9 (1) 6 BauGB
- Mit Leitungsrechten belastete Fläche (siehe Textteil A.6) § 9 (1) 21 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
- Pflanzgebot für Einzelbäume (Pfg 1) § 9 (1) 25a BauGB
- Pflanzgebot auf öffentlichen Flächen (Pfg 2) § 9 (1) 25a BauGB
- Pflanzgebot in der Uferzone des Bachs (Pfg 3) § 9 (1) 25a BauGB
- Pflanzbindung für Bäume § 9 (1) 25b BauGB
- Örtliche Bauvorschriften**
- Dachform (Satteldach/ Pultdach) § 74 LBO
- Dachneigung § 74 LBO
- Fullschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	maximale Traufhöhe minimale Traufhöhe
Grundflächenzahl	Bereichskennzeichnung
Bauweise	Dachform und Dachneigung
Anzahl Wohneinheiten	

- Nachrichtliche Übernahme / Hinweise**
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Naturdenkmal
- Verzicht auf Keller empfohlen (siehe Textteil D.1)



Stadt Neckarsulm

Bebauungsplan 31.05

Brunnengasse Dahenfeld

und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften



Bearbeitung: S.Weisser/ K.Kienle

Anlagen

Begründung vom 18.10.2005, Umweltbericht vom 18.10.2005

Umschreibung

Das Plangebiet liegt im teilweise bebauten Kernbereich des Ortsteils Dahenfeld und wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch die Bismarckstraße, im Osten durch die Dekangasse, den Backhausweg und die Flurstücke 349, 362, 272 und 272/1, im Süden durch die Oststraße und im Westen durch die Kreuzstraße. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Amts für Stadtentwicklung vom 30.03.2004.

Rechtsgrundlagen

Es gelten:
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141)
 - Bauunzuverordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.I.S. 466)
 - Planzeichenverordnung 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 29.10.2003 (GBl. S. 695).

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

Verfahrensvermerke für die Satzungen über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	vom 29.04.2004
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB	vom 28.07.2004
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	am 05.08.2004
4. Auslegungsbeschluss	vom
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	
5.1 Bekanntmachung	vom
5.2 Auslegungsfrist	vom bis
6. Satzungsbeschluss Gem. § 10 BauGB Gem. § 74 LBO	vom vom
7. Ausgefertigt Stadt Neckarsulm, den	
	Blust Oberbürgermeister
8. In Kraft getreten durch Bekanntmachung	vom
	Blust Oberbürgermeister

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. mit § 1 (6) Nr.1 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Unzulässig sind Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr.5 BauNVO.

1.2 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO i.V. mit § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) Nr.1 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Unzulässig sind sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 5 (2) Nr.6 BauNVO, deren Störgrad über den von nicht wesentlich störenden Betrieben hinausgeht, Tankstellen gemäß § 5 (2) Nr.9 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gemäß § 5 (3) BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr.1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Gemäß § 19 (4) Satz 3, darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) Nr.1 bis 3 genannten Anlagen lediglich um 35% überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Nr.4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Traufhöhe (TH)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Die Traufhöhe (TH) ist als Abstand zwischen der im Mittel gemessenen Oberfläche der zugeordneten Erschließungsstraße / Erschließungsweg und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut bestimmt.

Bei mehrfach erschlossenen Grundstücken ist unter der zugeordneten Erschließungsstraße / Erschließungsweg grundsätzlich die hangwärts, im Geländegefälle verlaufende Straße / Weg zu verstehen.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) darf nicht unterhalb der im Mittel gemessenen Oberfläche der zugeordneten Erschließungsstraße/Erschließungsweg liegen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Abweichende Bauweise a1 (§ 22 (4) BauNVO)

Zulässig ist neben der offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern auch eine abweichende Bauweise. Bei dieser abweichenden Bauweise kann das Hauptgebäude auf dem nördlichen Grundstück auf der gemeinsamen Grenze errichtet werden, wenn sich der Eigentümer des südlich gelegenen Grundstücks verpflichtet die Garage / den Carport ebenfalls auf der Grenze und in direktem Anschluss an diese Garage / diesen Carport das Hauptgebäude zu errichten.

Abweichende Bauweise a2 (§ 22 (4) BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass bei vorhandener grenzständiger bzw. grenznaher Bebauung der unmittelbaren Nachbargrundstücke ausnahmsweise geringere Grenzabstände zugelassen werden können, maximal jedoch wie die Bestandssituation. Bauordnungsrechtliche Belange (insb. des Brandschutzes) bleiben hiervon unberührt.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

Ist eine Hausgruppe festgesetzt, dürfen die Baugrenzen auf der Gartenseite der Gebäude ausnahmsweise durch aufgeständerte Balkone mit einer Tiefe von bis zu 2,50 m und einer Breite von bis zu 4,00 m überschritten werden, sofern die Vorschriften der LBO über die Abstandsflächen eingehalten werden.

3.3. Stellung der baulichen Anlagen / Firstrichtung (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Für die Ausrichtung der Gebäudelängsachsen sowie Firstrichtungen ist die Eintragung in der Planzeichnung verbindlich. Sind zwei Richtungen eingetragen, besteht Wahlfreiheit zwischen den beiden angegebenen First- bzw. Längsrichtungen wobei Längsrichtung und Firstrichtung einheitlich zu wählen sind.

4. Garagen, Carports (§ 9 (1) Nr.4 BauGB und § 12 BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind gemäß § 12 (6) BauNVO lediglich innerhalb der dafür im Plan festgesetzten Flächen sowie den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Fertigfußbodenhöhe von Garagen darf maximal 0,50 m unter der Oberfläche der zugeordneten Erschließungsstraße liegen.

5. 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.

6. Mit Rechten belastete Flächen (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

Leitungsrecht (LR)

Die im Plan festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belegt und jederzeit zugänglich zu halten. Tief wurzelnde Bäume oder Sträucher sind nicht zulässig.

7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)

Flächenhaftes Pflanzgebot

Auf privaten Grundstücken auf denen bauliche Anlagen errichtet werden, sind je 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum sowie 5 Laubsträucher aus dem 1. und 2. Abschnitt der Pflanzliste (siehe C.) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Sie sind zur Begrünung der nicht bebauten Flächen der Grundstücke sowie zur Einfriedigung zu verwenden. Pflanzgebote für Einzelbäume werden auf die notwendige Anzahl von Bäumen angerechnet.

Nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte und nicht überbaute Flächen sind mit Rasen einzugrünen.

Pflanzgebot für Einzelbäume (Pflanzgebot 1)

An den gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume gemäß dem 1. Abschnitt der Pflanzliste (siehe C.) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot auf öffentlichen Flächen (Pflanzgebot 2)

Auf den mit "Pfg 2" gekennzeichneten Flächen sind je 200 m² Pflanzgebotsfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum sowie 5 Laubsträucher aus dem 1. und 2. Abschnitt der Pflanzliste (siehe C.) zu pflanzen. Bestehende Sträucher und Bäume werden angerechnet.

Pflanzgebot in der Uferzone des Bachs (Pflanzgebot 3)

Auf den mit "Pfg 3" gekennzeichneten Grünstreifen sind Arten der naturnahen Ufergehölzsäume anzupflanzen. Auf der Südseite der Gewässer (in Fließrichtung rechts) sind Erlenhochstämme zu pflanzen, auf der Nordseite (in Fließrichtung links) Weiden und niedrige Sträucher gemäß dem 3. Abschnitt der Pflanzliste (siehe C.).

8. Pflanzbindung für Bäume (§ 9 (1) Nr.25b BauGB)

Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie zu ersetzen.

9. Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr.26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton) 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 Böschungsfächen auf den Grundstücken entlang der Grundstücksgrenze zu dulden.

10. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Die Grundstücke, auf denen durch den Bebauungsplan erstmals eine Bebauung im Sinne der vorgesehenen Nutzung ermöglicht wird oder die eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung erfahren, werden aufgrund der planungsrechtlichen Begründung von Eingriffen in Natur und Landschaft als Eingriffsgrundstücke definiert. Der dem Umweltbericht im Anhang beigefügte Plan grenzt diese Eingriffsgrundstücke eindeutig ab.

Den Eingriffsgrundstücken sind die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets zugeordnet.

Bei den zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets handelt es sich um die Anlage von Grünflächen mit standortgerechter Bepflanzung sowie die Pflanzung von Einzelbäumen auf öffentlichen Flächen entlang des Straßenraums.

Bei den zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, handelt es sich um Maßnahmen auf den Flurstücken 487, 3125, 3400 und 4931, Markung Neckarsulm.

Die Maßnahmen selbst sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan näher erläutert.

B. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (gem. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Dachform und Dachneigung bei Hauptgebäuden entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung. Satteldächer sind symmetrisch auszubilden.

Ist bei Garagen/Carports Satteldach festgesetzt, so sind lediglich Satteldächer mit in einer Neigung von 40° bis 45° zulässig. Aneinander angebaute Garagen / Carports müssen die gleiche Dachneigung haben.

Enthält die Planzeichnung keine Festsetzungen zur Dachform von Garagen / Carports so sind lediglich begrünte Flachdächer zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind jedoch

- bei Einzelgaragen, die an das Hauptgebäude angebaut sind, Pultdächer mit einer Neigung von max. 25° wobei die Pultdachhochpunkte am Hauptgebäude liegen müssen

- bei Doppelgaragen, die an das Hauptgebäude angebaut sind, Satteldächer mit einer Neigung von 40° - 45°.

1.2 Dachdeckung

Für die Dachdeckung von Satteldächern sowie für geneigte Dächer sind Ziegel bzw. Betondachsteine in roten, rotbraunen und schwarzen Farbtönen sowie parallel zur Dachfläche angeordnete bzw. in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Nicht zulässig sind hochglänzende, stark lichtreflektierende Ziegel bzw. Betondachsteine.

1.3 Dachaufbauten/-einschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachaufbauten sind lediglich als Giebelgauben und nur in derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude zulässig.

Die Länge einzelner Gauben darf maximal 2,00 m betragen. In ihrer Summe sind Gauben bis zu max. 1/3 der Traufhöhe je Gebäudeseite zulässig.

Sie haben zum seitlichen Hausgrund und untereinander einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Sie müssen ferner mindestens 1,00 m vom Hausgrund zurückversetzt angeordnet werden und sind so auszuführen, dass ihr oberer Abschluss an das Hauptdach mindestens 1,00 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Hauptgebäudedaches liegt.

1.4 Dachüberstand

Der giebelseitige Dachüberstand darf 0,40 m, der traufseitige Dachüberstand 0,70 m, jeweils gemessen von der Außenkante der fertigen Außenwand bis zur Außenkante Dachüberstand, (bei der Traufseite Außenkante Dachrinne) nicht überschreiten.

1.5 Kniestock

Der Kniestock darf, gemessen an der Außenwand, von der Oberkante Dachhaut bis Oberkante der darunterliegenden Decke (Fertigfußboden) eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

1.6 Giebelbreite

Die maximal zulässige Giebelbreite beträgt 10,00 m.

1.7 Gestaltung der Eingangsbereiche

Eine Umhausung von Treppenanlagen im Eingangsbereich ist nicht zulässig.

1.8 Gestaltung der Gebäudesockel

Gebäudesockel, die im Mittel der Gebäudeecken gemessen, weniger als 2,00 m über die Geländeoberfläche hinausragen (oberer Bezugspunkt ist die Fußbodenhöhe der darüberliegenden Decke), sind durch einen Versprung des Sockelbereichs (mind. 3 bis 10 cm) zu gestalten. Der Sockel ist zudem durch eine entsprechende Materialwahl oder durch eine von der Hauptfassade differenzierte Farbgestaltung bzw. Oberflächenstruktur von der übrigen Fassade abzuheben..

2. Veränderungen des Geländes (§ 74 (3) Nr.1 LBO i.V.m. § 74 (1) Nr.1 LBO)

Das vor dem Bauvorhaben vorhandene Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sind dauerhafte Abgrabungen von mehr als 0,5 m Tiefe, bezogen auf den ursprünglichen Geländeverlauf, unzulässig.

Stützmauern sowie dauerhafte Auffüllungen von mehr als 0,5 m Höhe, bezogen auf den ursprünglichen Geländeverlauf, sind unzulässig.

Dem Baugesuch sind Längsschnitte mit Angabe des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs beizufügen.

3. Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Allgemein zulässig sind nur lebende Einfriedigungen in Form von Hecken, Solitärsträuchern und Heistern. Zulässig sind hierbei ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze gemäß dem 2. Abschnitt der Pflanzliste (siehe C.) Zum öffentlichen Straßenraum hin dürfen die genannten lebenden Einfriedigungen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Mauern oder Stützmauern gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m über der Straßenoberkante.
 - In Hecken eingezogene Drahtzäune entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m.

4. Private Stellplätze (§ 74 (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.

C. Pflanzliste

Kursiv gedruckte Arten sind vorrangig zu verwenden.

1. Standortgerechte, hochstämmige Laubbäume

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Populus tremula (Zitterpappel, Espe)

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Quercus petraea (Trauben-Eiche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Sorbus torminalis (Eisbeere)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Ulmus glabra (Berg-Ulme)

2. Standortgerechte Sträucher

Carpinus betulus (Hainbuche)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)

Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)

Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)

Euonymus europaeus (Gewöhnl. Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)

Prunus spinosa (Schlehe)

Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)

Rosa canina (Echte Hunds-Rose)

Salix caprea (Sal-Weide)

Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)

3. Standortgerechte Ufervegetation

Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)

Frangula alnus (Faulbaum)

Salix purpurea (Purpur-Weide)

Salix rubens (Fahl-Weide)

Salix viminalis (Korb-Weide)

Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

D. Hinweise

1. Grundwasserstand, Kellergeschosse, Wasserschutzgebiet, Schutz des Grundwassers

Grundwasserstand

Das "Flächengutachten für die Erschließung des Baugebiets Brunnengasse", erstellt durch das Büro Töniges, Sinsheim, hat ergeben, dass der Grundwasserspiegel in Teilen des Gebietes sehr hoch liegt (insbesondere in dem in der Planzeichnung mit "A" gekennzeichneten Bereich). Angaben hierzu können diesem Gutachten, einsehbar bei der Stadt Neckarsulm, entnommen werden. Um eine Erschließung des Grundwassers zu vermeiden ist darüber hinaus dringend anzuraten, detaillierte, auf das einzelne Vorhaben bezogene Untersuchungen des Grundwasserstandes vorzunehmen.

Verzicht auf Kellergeschosse im Bereich mit der Kennzeichnung A

Aufgrund des hohen Grundwasserstands ist in dem Bereich, der in der Planzeichnung mit "A" gekennzeichnet ist, angeraten, auf eine Unterbauung der Gebäude durch ein Erdreich liegendes Kellergeschoss zu verzichten.

Schutz des Grundwassers

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Umweltschutzamt/Landratsamt Heilbronn rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Heilbronn zu benachrichtigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Wasserschutzgebiet (§ 9 (6) BauGB)

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der fachlich abgegrenzten aber rechtlich noch nicht festgesetzten Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Nr.73 "Diebspfad". Auf die Schutzbestimmungen des Landratsamts Heilbronn, insbesondere die Bestimmung zur Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten wird hingewiesen.

2. Umgang mit Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser sollte in Zisternen gesammelt und einer geeigneten Verwendung zugeführt werden. Eine Versickerung des gesammelten Wassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das Fassungsvermögen von Zisternen sollte 3 - 5m³ pro Wohngebäude betragen.

3. Bauwerksgründungen

Das unter D.1. erwähnte "Flächengutachten für die Erschließung des Baugebiets Brunnengasse", erst durch das Ingenieurbüro Töniges, Sinsheim, macht auch Aussagen zur Baugrundbeurteilung und d vorliegenden bodenmechanischen Kennwerten.

Das betreffende Gutachten kann bei der Stadt Neckarsulm eingesehen werden.

4. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlicher ande Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder verwenden.

5. Archäologischer Denkmalschutz/Bodenfunde (§ 9 (6) BauGB)

Beim Vollzug der Planung können bislang unbekannte Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlich künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Diese Fun sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Neckarsulm anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesz wird verwiesen.

Gefertigt

Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften, der Pflanzliste und den Hinweisen.

A