A	
WA	TH max. 4,20 m
0,4	max. 2 WE
E	SD 40 - 45°

B	
WA	TH max. 4,20 m
0,4	max. 2 WE
D	SD 40 - 45°

C	
WA	TH max. 6,00 m
0,4	max. 2 WE
D	SD 40 - 45°

D	
WA	TH max. 6,00 m
0,4	max. 12 WE
	SD 40°

Zeichenerklärung

	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften	§ 9 (7) BauGB

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
TH max.	Maximal zulässige Traufhöhe	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 18 (1) BauNVO
0,4	Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 19 BauNVO
zB. 2 WE	Maximal zulässige Zahl an Wohnungen	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 9 (1) 6BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
D	nur Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 (3) BauNVO
	Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 (1) 2 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
P	Öffentliche Parkfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Fußweg	§ 9 (1) 11 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 (1) 12 BauGB
	Öffentliche Grünflächen	§9 (1) 15 BauGB
	Spielplatz	
	Pflanzgebot für Einzelbäume	§ 9 (1) 25a BauGB §12 (6)BauNVO
	Pflanzgebot für Einzelsträucher	§ 9 (1) 25a BauGB §12 (6)BauNVO
	Fläche für Maßnahme zum Schutz für Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§9 (1) 20 BauGB
Ga/Car/St	Flächen für Garagen/ Carports/ Stellplätze	§ 9 (1) Nr .4 BauGB §12 (6) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	

B. Örtliche Bauvorschriften

SD 40-45°	Satteldach mit Dachneigung von 40-45°	§ 74 LBO

C. Nachrichtliche Übernahme

--------	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe maximal
Grund-flächen-zahl	Maximal zulässige Zahl an Wohnungen
Bauweise	Dachform mit Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1- 15 BauNVO)

1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Unzulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 Bau NVO sowie Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 19 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 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.

Ausnahmsweise darf die maximal zulässige Traufhöhe durch einen Zwerchgiebel bis zu einer Traufhöhe von maximal 6,00 m überschritten werden.

Doppelhäuser müssen jeweils die gleiche Traufhöhe aufweisen.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von Hauptgebäuden (Rohfußboden) muss zwischen 0,00 m und 0,50 m über der im Mittel gemessene 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 müssen jeweils die gleiche EFH aufweisen.

3.2 Fußbodenhöhe von Garagen und Carports

Die Fußbodenhöhe von Garagen und Carports darf maximal 0,50 m über der im Mittel gemessenen Oberfläche der zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Maßgeblich für die Mittelwertbildung sind die Höhen an den Außenkanten der Garage / des Carports. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist diesbezüglich immer die Straße, von welcher aus die Garage / der Carport angefahren wird.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

4.1 Bauweise (§§ 22 Abs.1 und 2 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise. Die Festsetzungen von Einzelhäusern und Doppelhäusern ergibt sich aus dem Eintragungen der Planzeichnung.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Unter der Voraussetzung, dass die Festsetzungen unter A.2 und B.1.4 eingehalten werden, ist bei Einzelhäusern eine Überschreitung der Baugrenze durch Zwerchgiebel um bis zu maximal 1,00 m sowie auf den der zugeordneten Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseiten durch eingeschossige Anbauten um bis zu maximal 2,00 m ausnahmsweise zulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.

Garagen und Carports sind lediglich innerhalb der dafür im Plan festgesetzten Flächen sowie den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Beim Einschrieb „Garage" sind sowohl Garagen als auch Carports zulässig. Beim Einschrieb „Carport" sind lediglich Carports zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und der für Stellplätze / Garagen / Carports gekennzeichneten Flächen in den Vorgartenbereichen zulässig, sofern sie nicht mehr als 50% der Vorgartenfläche einnehmen.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Vorgartenbereichen sowie in direktem Anschluss an öffentlichen Erschließungsanlagen unzulässig.

Auf den Baugrundstücken ist je 1 Gartenhaus mit einem umbauten Raum von max. 20 m³ zulässig.

7. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 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 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Insektenfreundliche Beleuchtung

Außenbeleuchtung im Plangebiet ist mit insektenfreundlichen Leuchten (geringe Lockwirkung, Grundausrichtung von oben nach unten, insektendicht usw.) und insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED-Technik, Natriumdampflampen o.ä.) auszuführen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass an das Plangebiet angrenzende Freiflächen und Grünflächen innerhalb des Plangebietes nicht angestrahlt werden.

8.2 Maßnahmen zur Dämpfung des Regenwasserabflusses (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)

Der Niederschlagsabfluss muss getrennt in Regenwasserkanäle eingeleitet werden. Dies gilt auch für Abläufe und Überläufe von Regenwasserspeichern.

Das auf den übrigen Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten.

Hierfür ist auf jedem Grundstück 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 der Retentionsraum nach Einstau selbsttätig wieder entleert. Das Retentionssystem (mit Notüberlauf) ist an den Regenwasserkanal 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.

Die geforderte Zisternengröße dient nur der Entlastung des Kanalisationssystems. Eine Erhöhung des geforderten Retentionsvolumens ist zulässig.

8.3 Entwicklungsfläche Streuobstwiese (§ 9 Abs 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. Abgehende Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

8.4 Ausgestaltung von Stellplätzen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)

Nicht überdachte Stellplatzflächen sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mittels wasserdurchlässiger Beläge herzustellen.

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

9.1 Flächenhaftes Pflanzgebot

Auf privaten Grundstücken, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden, sind je 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum sowie 5 Laubsträucher (gem. Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

9.2 Pflanzgebot zur Anpflanzung von Einzelbäumen

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.

10. Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 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 Böschungsflächen auf den Grundstücken entlang der Grundstücksgrenze zu dulden.

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

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

1.1 Dachformen und Dachneigung

Allgemein zulässig sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45°. Ausnahmsweise zulässig sind versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45°. Der Firstversprung darf bei dieser Dachform maximal 1,00 m betragen.

Bei Anbauten und bei Zwischenbauten sind auch Flachdächer zulässig.
Bei Doppelhäusern sind gleiche Dachformen und Dachneigungen einzuhalten.

Garagendächer und Überdachungen von Carports sind als Flachdach auszuführen und dauerhaft extensiv zu begrünen.

1.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind ausschließlich nicht hochglänzende Ziegel- bzw. Betondachsteine in rotbraunen Farbtönen sowie in dunklen Grautönen zulässig. Dacheindeckungen aus Metall sind unzulässig.

Flachdächer sind mit einer extensiven Begrünung (Substratdicke mind. 7 cm) zu versehen.

1.3 Dachgauben, Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind ausschließlich bei Satteldächern und nur als Schlepp- oder Flachdachgauben zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Summe der Länge der Dachaufbauten darf je Gebäudeseite maximal 1/3 der Dachlänge betragen. Dachaufbauten müssen zum seitlichen Hausgrund und untereinander einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Dachgauben sind so auszuführen, dass ihr oberer Abschluss an das Hauptdach mindestens 1,00 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Hauptgebäudes liegt.

Bei Doppelhäusern sind Dachaufbauten einheitlich zu gestalten.

1.4 Anbauten und Zwerchgiebel

Ausnahmsweise sind bei Einzelhäusern eingeschossige Anbauten und Zwerchgiebel zulässig, wenn sie mit einem abgeschleppten Dach oder als Flachdach ausgeführt werden. Die Länge der Anbauten bzw. Zwerchgiebel darf je Gebäudeseite maximal 1/3 der Wandlänge des Hauptkörpers betragen. Des Weiteren müssen Anbauten und Zwerchgiebel einen Abstand zu den Gebäudekanten von mindestens 1,50 m einhalten. Zwerchgiebel sind so auszuführen, dass ihr oberer Abschluss an das Hauptdach mindestens 1,00 m (Senkrecht gemessen) unterhalb des Hauptgebäudefirstes liegt.

1.5 Kniestock

Der Kniestock darf, gemessen an der Außenwand, von der Oberkante Dachhaut bis Oberkanten der darunterliegenden Decke (Rohfußboden) eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten.

Doppelhäuser müssen jeweils die gleiche Kniestockhöhe aufweisen.

1.6 Giebelbreite

Für Einzel-/Doppelhäuser beträgt die maximal zulässige Giebelbreite 10,00 m.

Doppelhäuser müssen jeweils die gleiche Giebelbreite aufweisen.

Für Mehrfamilienhäuser beträgt die maximal zulässige Giebelbreite 12,00 m.

1.7 Fassadengestaltung

Bei Doppelhäusern sind die Fassaden in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Einfriedigungen

Allgemein zulässig sind lebende Einfriedigungen in Form von Hecken, Solitärsträuchern und Heistern. Hierbei sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden. In Hecken eingezogene Drahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,0 m sind entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig.

Um die Einsehbarkeit von Terrassenbereichen einzuschränken können ausnahmsweise einzelne, in Hecken eingebundene Sichtschutzelemente mit einer Höhe von maximal 1,80 m und einer Breite von maximal 1,50 m zugelassen werden.

Einfriedigungen wie Zäune und Sichtschutzwänden sollen einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedigung und Erdreich) von mind. 15 cm haben.

Ausnahmsweise zulässig sind Mauern bis zu einer Höhe von 0,50 m sowie aus topografischen Gründen notwendige Stützmauern gemäß B.4.

3.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, so dass der unversiegelte Pflanzflächenanteil deutlich und dauerhaft überwiegt. Lose Stein- / Materialschüttungen sind nicht zulässig.

4. Veränderung des Geländes (§ 74 Abs. 3 Nr.1 LBO)

Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sind auf den nicht überbauten Flächen dauerhafte Abgrabungen von mehr als 0,50 m Tiefe, bezogen auf den ursprünglichen Geländeverlauf, unzulässig.

Bei besonderen topographischen Verhältnissen sind ausnahmsweise Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

Bei Stützmauern von mehr als 1,00 m Höhe muss ab einer Höhe von 1,00 m ein Rücksprung von mindestens 0,50 m erfolgen. Dieser Rücksprung ist mit Rankgewächsen und / oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern diese nicht aus Natursteinen besteht.

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

5. Private Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung gem. § 37 Abs. 1 LBO wird erhöht auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Ergeben sich bei der Aufsummierung Kommawerte, so sind diese aufzurunden.

C. Pflanzliste

Die zu verwendenden Pflanze sind der Pflanzliste „Heimische Gehölze – Empfehlungen und Pflanzungen im Landkreis Heilbronn" vom Landratsamt Heilbronn zu entnehmen. Es ist immer die Aktuelle Fassung der Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

D. Hinweise

1. Archäologischer Denkmalschutz/Bodenfunde (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Beim Vollzug der Planung können bislang unbekannte Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden; an ihrer Erhaltung besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Im Vorfeld von Bodeneingriffen wird empfohlen den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsfläche zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde zu rechnen ist. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Für weitere Informationen und Terminabsprachen sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu erhalten.

Funde 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 unveränderten Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

2. Bergbau

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb einer Bergbauberechtigung der Südwestdeutsche 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. Wasserschutzgebiet

Teile des Geltungsbereichs liegen innerhalb der Zone III des rechtlich abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Schmalwiesen-Seitzentor", rechtsverbindlich seit dem 15.02.2000. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

4. 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.

5. Regelungen zum Schutz des Bodens

Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen gelten die Vorgaben der DIN 19731. Demnach anfallendes Bodenmaterial ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen ist (z.B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet).

Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt abzustimmen.

Im Fall, dass zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

Treten Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen auf, ist umgehend das Landratsamt Heilbronn hinzuzuziehen.

6. Artenschutz – Vogelschutzglas

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu minimieren. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen angeregt:

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei zusammenhängenden Glasflächen von > 2 m², ohne Leistenunterteilung, bestimmte Vogelschutzgläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 Prozent, Glasbausteine, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankengitterbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen.

7. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden Gesteine der Erfurt-formation (Lettenkeuper) erwartet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (Bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

8. Baugrunduntersuchungen

Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieur-büro empfohlen.

9. Landwirtschaft

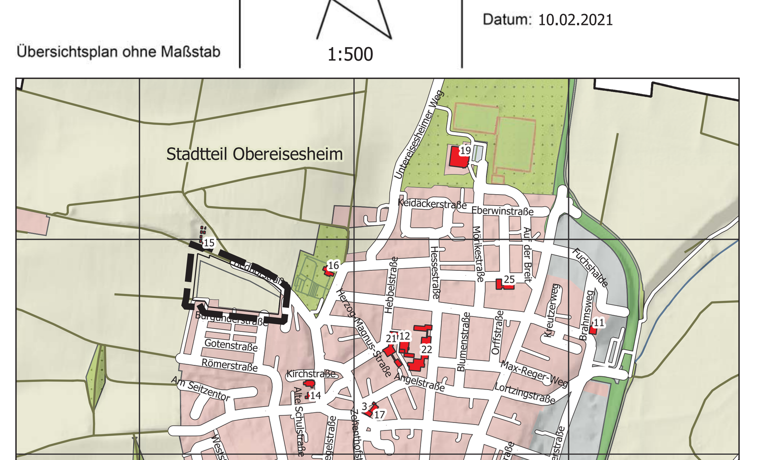
Durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen sind landwirtschaftliche Immissionen, wie etwa Lärm, Gerüche und Staubentwicklung ortsüblich und hinzunehmen.

Stadt Neckarsulm
Amt für Stadtentwicklung
Stadtplanung und Geoinformation

"Erweiterung nördlich der Römerstraße "

Bebauungsplan
und Erlass der örtlichen Bauvorschriften

Plan Nr.: 41.11		Planung: Kluge
hier: zeichnerischer Teil		Zeichnung: Kienle
Übersichtsplan ohne Maßstab	1:500	Datum: 10.02.2021



Gefertigt

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

Amt für Stadtentwicklung
Neckarsulm, den 10.02.2021

Kluge

AZ: N:\A611 STADTPLANUNG\PROJEKTE\Stadtplanung\OE\BPlan 41.11 Erweiterung nördlich der Römerstraße
als PDF: X:\621.4 B-Pläne+Satzungen\41.11 Erweiterung nördlich der Römerstraße

Anlagen
Begründung zum Bebauungsplan, Pflanzliste Landratsamt Heilbronn

Umschreibung
Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Obereisesheim und wird wie folgt begrenzt: Im Süden durch das Flurstück 3850/57, im Westen durch das Flurstück 3821, im Norden durch die Friedhofstraße bzw. den Holzweg und im Osten durch die Flurstücke 3863/3 und 3863/7. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3822 (teilweise), 3834, 3835, 3836, 3838, 3839, 3840, 3845, 3846, 3850/57, 38553, 3854, 3855, 3856/2, 3857, 3858, 3859/1 und 3860.

Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl.I S. 2193)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S.617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBL. I S. 1057)

Verfahrensvermerke für die Satzung über den Bebauungsplan

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.v.m.§ 13 BauGB — **vom 28.09.2017**

2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. §2 (1) Satz2 BauGB — **am 26.09.2019**

3. Auslegungsbeschluss — **am 01.10.2020**

4. Öffentliche Auslegung
gem. § 3 (2) BauGB
4.1 Bekanntmachung — **vom 08.10.2020**
4.2 Auslegungsfrist — **vom 19.10.2020 bis 27.11.2020**

5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB — **vom 29.04.2021**

6. Ausfertigung
Stadt Neckarsulm, den 03.05.2021

Hertwig,
Oberbürgermeister

7. In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 06.05.2021

Stadt Neckarsulm, den 06.05.2021

Hertwig,
Oberbürgermeister