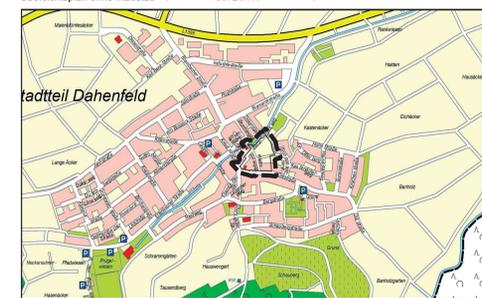


"Brunnengasse", 1. Änderung

Bebauungsplan
und Erlass der örtlichen Bauvorschriften

Plan Nr.: 31.05/1	Planung: Kluge
nier: zeichnerischer Teil	Zeichnung: Kienle
	Datum: 16.11.2018



Gefertigt
Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen rechtlichen Festsetzungen und Hinweisen.
Amt für Stadtentwicklung
Neckarsulm, den

AZ: 004_Nr.6111 STADTPLANUNGSPROJEKT Stadtplanung Dahenfeld/Brunnengasse
als PDF-Datei 4 B - Plänen/Satzungen/01.05-1 Brunnengasse, 1. Änderung.tif

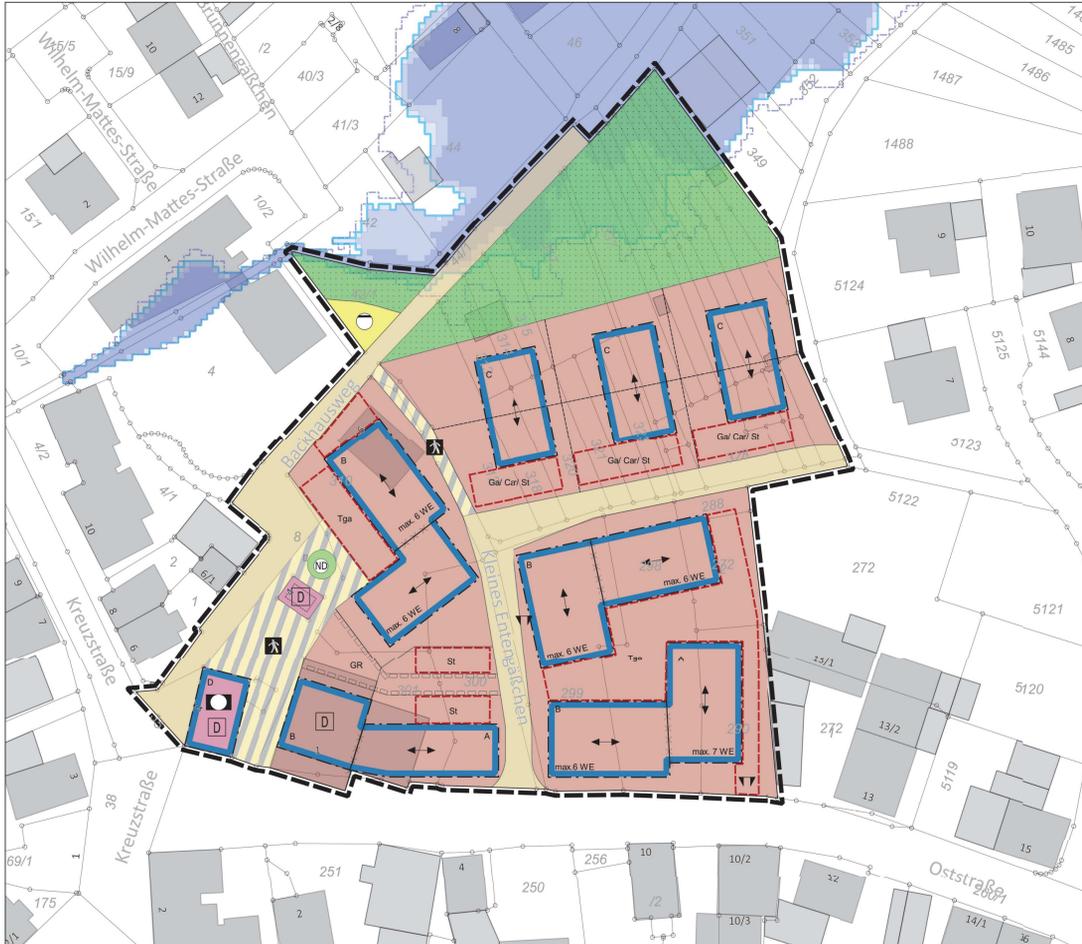
Anlagen
Begründung zum Bebauungsplan

Umschreibung
Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Dahenfeld im Ortskern des Ortsteil Dahenfeld und wird wie folgt begrenzt: im Norden durch den Backhausweg, die Flst. 348, 346, 335, 327, 288, 272/2 und 290. Im Süden durch die Oststraße und im Westen durch die Kreuzstraße. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Amts für Stadtentwicklung vom 11.04.2017.

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 28.02.2015
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. §2 (1) Satz2 BauGB	am 18.03.2015
3. Auslegungsbeschluss	am 20.12.2018
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 4.1 Bekanntmachung 4.2 Auslegungsfrist	vom 10.01.2019 vom 18.01. bis 22.02.2019
5. Satzungsbeschlüsse gem. § 10 BauGB/§ 74 Abs.7 LBO	vom 25.07.2019
6. Ausfertigung Stadt Neckarsulm, den 26.07.2019	
	Hertwig, Oberbürgermeister
7. In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 08.08.2019	
Stadt Neckarsulm, den 08.08.2019	Hertwig, Oberbürgermeister



A	WA	III	TH max. 9,00 m
	0,4		
	o		SD 40 - 45°

B	WA	II	TH max. 6,00 m
	0,4		
	o		SD 40 - 45°

C	WA	II	TH max. 6,00 m
	0,4		
	o		SD 40 - 45°

D		-	TH max. 6,00m
	0,4		
	o		SD 40 - 48°

Zeichenerklärung

	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften	§ 9 (7) BauGB
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
IV/ III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 (1) BauNVO
z.B. 5 WE	Maximal zulässige Zahl von Wohnungen	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 (1) BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO
	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
	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 (1) 5 BauGB
	Öffentliche Verwaltung	
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
	Fußgängerbereich	§ 9 (1) 11 BauGB
	Einfahrtbereich	§ 9 (1) 11 BauGB
	Öffentliche Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	Baumnaturdenkmal	§ 9 (1) 25b BauGB § 12 (9) BauNVO
	Flächen für Garagen/ Carports/Stellplätze	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB § 12 (6) BauNVO
	Fläche für Tiefgarage	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB § 12 (6) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	
	Versickerungsfläche	§ 5 (2) Nr. 4 BauGB
	Gehrecht	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

B. Örtliche Bauvorschriften

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

C. Nachrichtliche Übernahme

	Denkmalgeschütztes Gebäude	
	HQ 100 Überschwemmungsfläche	
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)	

Äußere bauliche Nutzung | Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl | Traufhöhe
Bauweise | Dachform mit Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1. Standortgerechte Sträucher**
- Tilia cordata (Winter-Linde)
 - Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 - Ulmus glabra (Berg-Ulme)
- 2. 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)
- 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. Vorlage von Baugesuchen**
Mit dem Baugesuch sind qualifizierte Pläne über die beabsichtigte Gestaltung und Begründung der Außenanlage einzureichen (Außenanlagenplan).
- 2. Wasserschutzgebiete, Schutz des Grundwassers**
- 2.1 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.
- 2.2 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 zu Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten wird hingewiesen.
- 3. Umgang mit Niederschlagswasser**
Das auf den Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln. Der Überlauf der Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Das Fassungsvermögen von Zisternen sollte dabei mindestens 1 m³ pro 60 m² Grundstücksfläche betragen.
- 3.1 Versickerungsfläche**
Auf den als Versickerungsfläche gekennzeichneten Flächen sind Anlage und Unterhaltung von Regenrückhalteeinrichtungen und Versickerungsflächen und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch, zulässig. Düngemittel und Pesticide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden.
- 4. Bauwerksgründungen**
Das „Flächengutachten für die Erschließung des Baugebietes Brunnengasse“, erstellt durch das Ingenieurbüro Tönigs, Sinsheim, macht Aussagen zur Baugrundbeurteilung und den vorliegenden bodenmechanischen Kennwerten. Das betreffende Gutachten kann bei der Stadt Neckarsulm eingesehen werden.
- 5. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)**
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlicher andere Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben werden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder verwenden.
- 6. 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 wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Diese Fundorte 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 zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §33 Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.

Textliche Festsetzungen

- 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 Gartenbaubetriebe gemäß §4 (3) Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen gemäß §4 (3) Nr.5 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.
- 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 Erdgeschossfußbodenhöhe und Oberkante Dachhaut bestimmt.
- Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (3) Nr.2 BauNVO und § 18 BauNVO)**
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) muss bei festgesetzter Einzelhausbebauung zwischen 0,00 m und 0,50 m über der im Mittel gemessenen Oberfläche der zugeordneten Erschließungsstraße/Erschließungsfußweg liegen.
Den Grundstücken, die in der Planzeichnung an die „Oststraße“ angrenzen, wird als Erschließungsstraße die „Oststraße“ zugeordnet.
- 3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)**
- 3.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)**
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
- 3.2 Baugrenzen**
Entsprechend der Eintragungen in der Planzeichnung.
Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Terrassenüberdachungen sowie durch untergeordnete Gebäudeteile z.B. Balkone mit einer maximalen Tiefe von bis zu 1,50 m und einer maximalen Breite von bis zu 4,00 m überschritten werden.
- 3.3 Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)**
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind gemäß §12 (6) BauNVO innerhalb der dafür im Plan festgesetzten Flächen sowie überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Fertigfußbodenhöhe von Garagen darf maximal 0,50 m unter der Oberfläche der zugeordneten Erschließungsstraße liegen.
- 3.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB und § 14 BauNVO)**
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der für Garagen ausgewiesenen Fläche zulässig. Ausnahmsweise dürfen, Überdachungen für die notwendig erforderlichen Fahrradstellplätze sowie eine Nebenanlage pro Grundstücksfläche auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, wenn eine Traufhöhe von 2,20 m, eine Grundfläche von 8 m² und ein Volumen von 20 m³ nicht überschritten wird.
- 3.5 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.
- 3.6 Stellung der baulichen Anlagen / Firstrichtung (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)**
Für die Ausrichtung der Gebäudelängsachsen sowie Firstrichtung ist die Eintragung in der Planzeichnung verbindlich.
- 4. Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr.26 BauGB)**
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an der öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke unterirdische Stützwerke (Hinterbeton) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von max. 0,25m 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 Böschungflächen auf den Grundstücken entlang der Grundstücksgrenze zu dulden.
- 5. 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.

- B. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (gem. § 74 LBO)**
- 1. Äußere Gestaltung bauliche Anlagen (§ 74 (1) LBO)**
- 1.1 Dachform und Dachneigung**
Dachform und Dachneigung bei Hauptgebäude entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung. Satteldächer sind symmetrisch auszubilden.
Bei Untergeordneten Bauteilen oder Verbindungsbauten sind nur Flachdächer zulässig.
Bei Garagen und Carports sind nur extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
- 1.2 Dachdeckung**
Für die Dachdeckung von Satteldächern sowie für geneigte Dächer sind Ziegel bzw. Betondachstein in roten, rotbraunen und anthrazit 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 und Dacheinschnitte**
Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen folgende Maßen einhalten:
- Sie sind nur bis zu einer Länge von maximal 4,00 m je Gaube bzw. je Einschnitt zulässig;
- In der Summe sind Gauben bzw. einschnitte jedoch nur bis zu max. 1/2 der Traufhöhe je Gebäudeseite zulässig.
- Sie haben zum seitlichen Hausgrund und untereinander einen Abstand von 1,50 m einzuhalten.
- Sie sind so auszuführen, dass ihr oberer Anschluss an das Hauptdach mindestens 0,80 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Hauptgebäudefirsts liegt und die Dacheindeckung am traufseitigen Hausgrund nicht unterbrochen wird.
Je Gebäude und Doppelhaus ist grundsätzlich nur ein Gaubentyp zulässig. Giebelgauben müssen die Dachneigung des Hauptdaches aufnehmen. Kombinationen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Gebäudesite sind unzulässig.
- 3. Veränderung des Geländes (§ 74 (3) Nr.1 LBO i.V.m. § 74 (1) Nr.1 LBO)**
Der vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten. Dauerhafte Abgrabungen von mehr als 0,50 m Tiefe, bezogen auf den ursprünglichen Geländeverlauf, sind unzulässig. Stützmauern von mehr als 1,00 m Höhe sowie dauerhafte Auffüllungen von mehr als 0,50 m Höhe, bezogen auf den ursprünglichen Geländeverlauf, sind 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 Angabe des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs beizufügen.
- 4. Einfriedigung (§ 74 (1) Nr.3 LBO)**
Tote Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind maximal bis zu einer Höhe von 1,00 m über der Straßenoberkante zulässig. Aus Hecken und Sträuchern bestehende Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.
Ausnahmsweise zulässig sind:
- In Hecken eingezogene Drahtzäune entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m.
- Gemischte Einfriedigungen:
Bei gemischten Einfriedigungen aus lebenden und toten Segmenten, dürfen die jeweiligen Segmente der toten Einfriedigung die Maße von 1,50 m x 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den einzelnen toten Segmenten muss 1,50 m betragen.
- 5. Private Stellplätze (§ 74 (2) LBO)**
Die Stellplatzverpflichtung gem. §37 (1) LBO wird erhöht auf
- 1,5 Stellplätze für Wohnungen über 50 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 (Ber-Ahorn)
Populus tremula (Zitterpappel, Espe)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus torminalis (Elsbeere)