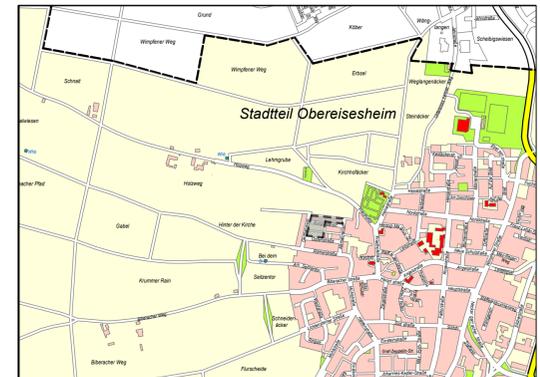




"Nördlich der Römerstraße, 1.Änderung"

und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften



Amt für Stadtentwicklung - Abteilung Stadtplanung Bearbeitung: Greschner, Kienle, Datum: 14.03.2012

Anlagen

- Begründung zum Bebauungsplan vom 14.03.2012, redaktionell ergänzt am 18.05.2012

Umschreibung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Obereisesheim und wird wie folgt begrenzt: Im Süden durch die Golenstraße, im Westen durch die Germanenstraße, im Norden durch das Flst. 3850/52 und im Osten durch die Alemannenstraße sowie durch Teile des Flst. 3850/52. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Amts für Stadtentwicklung vom 12.01.2012.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2141; zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (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) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357)

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

Verfahrensvermerke für die Satzungen über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Table with 3 columns: Decision type, Date, and Authority. Includes Aufstellungsbeschluss, Auslegungsbeschluss, Öffentliche Auslegung, Satzungsbeschluss, and Ausgefertigt.

Gefertigt

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

Amt für Stadtentwicklung Neckarsulm, den 18.07.2012

Greschner

Zeichenerklärung

Legend for the planning map, including symbols for planning and building law regulations, and a table of symbols and their corresponding legal references.

Table for building law regulations (B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) including roof types and slopes.

Table for usage profiles (Nutzungsschablone) including ground area, building type, and roof type.

Nachrichtliche Übernahme/ Hinweise

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

1.5 Kniestock: Der Kniestock darf, gemessen an der Außenwand, von der Oberkante Dachhaut bis Oberkante der darunterliegenden Decke (Rohfußboden) eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.

1.6 Fassaden: Bei Doppelhäusern sind die Fassaden in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Bei Gebäuden mit versetzten Pultdächern sind die giebelseitigen Fassaden auf Höhe des Firstversprungs durch einen Rücksprung von mindestens 0,25 m zu gliedern.

1.7 Giebelbreite: Die maximal zulässige Giebelbreite beträgt 10,00 m.

1.8 Werbeanlagen: Zulässig ist je Baugrundstück nur eine nicht selbstleuchtende Werbeanlagen mit einer Gesamtlänge von maximal 0,50 m.

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

3. Einfriedigungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr.3 i.V.m. § 74 (3) Nr.1 LBO): Dem Baugesuch sind Längsschnitte mit Angabe des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs beizufügen.

4. Private Stellplätze (§ 74 (2) LBO): Die Stellplatzverpflichtung gem. § 37 (1) LBO wird erhöht auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit.

Ergeben sich bei der Aufsummierung Kommawerte, so sind diese aufzurunden.

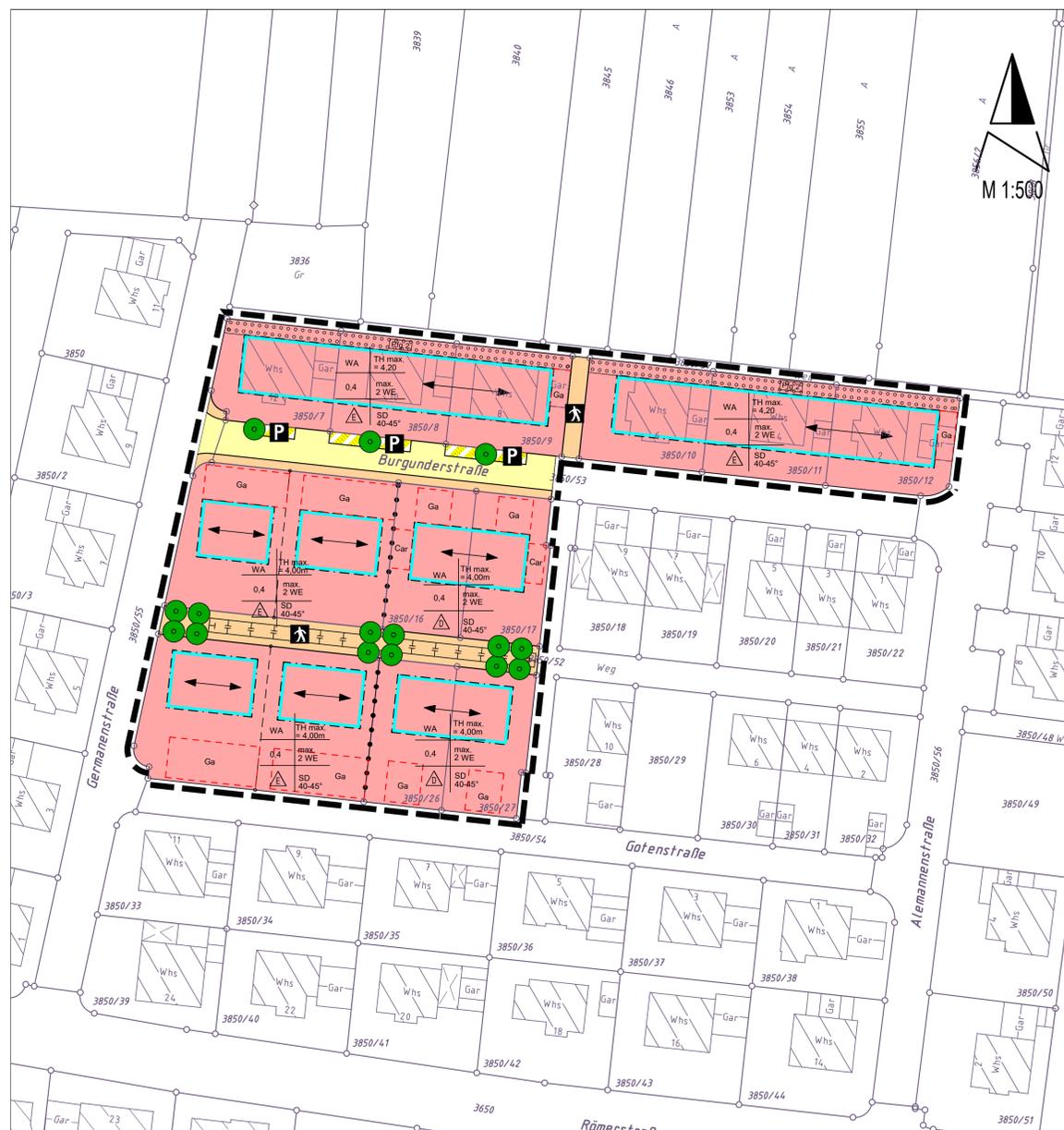
C. Pflanzliste: Pflanzliste für Laubbäume, Pflanzliste für Obstbäume, Pflanzliste für Sträucher

D. Hinweise: 1. Archäologischer Denkmalschutz/Bodentunde (§ 9 (6) BauGB)

2. Bergbau: Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb einer Bergbauberechtigung der Südwestdeutsche Salzwerke AG und in der Nähe des Grubengebäudes vom Bergwerk Heilbronn.

3. Nutzung von Solarenergie: Bei der Nutzung von Solarenergie im Dachbereich (Solarthermie und Photovoltaik) ist Modulen, die in die Dachfläche integriert sind der Vorzug vor aufgeständerten Modulen zu geben.

4. Pflanzplan: Den Planunterlagen des Baugesuchs ist zur Überprüfung der Einhaltung der Pflanzgebote ein Pflanzplan beizufügen.



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 (5) und (6) BauNVO)
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Nr.4 BauNVO und § 18 BauNVO)
Maximale Traufhöhe (TH max)
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Die maximale zulässige Traufhöhe ist als Abstand zwischen der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut bestimmt.

Die maximale zulässige Traufhöhe bei Einzelhäusern durch einen Zwerchgiebel überschritten werden, wenn die Traufhöhe des Zwerchgiebels maximal 6,00 m beträgt und die Festsetzungen unter A 5 und B 1.4 eingehalten werden.

Maximale Firsthöhe
Bei einer festgesetzten maximalen Traufhöhe von 4,00 m bzw. 4,20 m darf die Firsthöhe, gemessen von der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) bis Oberkante First, maximal 9,50 m betragen.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)
3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von Hauptgebäuden (Rohfußboden) darf, soweit sie nicht im Plan als maximale EFH in m ü. NN, angegeben ist, maximal 0,50 m über der im Mittel gemessenen Oberfläche der zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Maßgeblich für die Mittelwerbildung 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 Mittel gemessenen Oberfläche der zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Maßgeblich für die Mittelwerbildung sind die Höhen an den Außenkanten der Garage/des Carports. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist diesbezüglich immer die Straße von der aus die Garage/der Carport angefahren wird.

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)
Es gilt die offene Bauweise. Die Festsetzung von Einzelhäusern und Doppelhäusern ergibt sich aus den Eintragungen der Planzeichnung.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Baugrenzen (§ 23 (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 seitlichen, südlichen und westlichen Baugrenze durch eingeschossige Anbauten sowie eine Überschreitung der südlichen Baugrenze durch Zwerchgiebel ausnahmsweise zulässig. Dabei darf die Grundfläche des eingeschossigen Anbaus bzw. des Zwerchgiebels maximal 8,00 m² betragen.

6. Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr.4 BauGB und § 12 BauNVO)
Entsprechend der Eintragungen in der Planzeichnung.
Garagen und Carports sind gemäß § 12 (6) BauNVO lediglich innerhalb der dafür im Plan festgesetzten Flächen sowie den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei darf die Summe der Breite von Garagen/Carports entlang der Erschließungsstraßen maximal 7,00 m betragen.

Beim Einschrieb „Garagen“ sind sowohl Garagen als auch Carports zulässig. Beim Einschrieb „Carport“ sind lediglich Carports zulässig, die mindestens an Vorder- und Rückseite geöffnet sein müssen.

7. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB und § 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in den Vorgartenbereichen sowie in direktem Anschluss an Erschließungsanlagen unzulässig.

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

8. 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.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

9.1 Maßnahmen zur Dämpfung des Regenwasserabflusses (§ 9 (1) Nr.20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)
Der Niederschlagsabfluss muss getrennt in Regenwasserkanäle eingeleitet werden. Dies gilt auch für Abflüsse und Überläufe von Regenwasserspeichern sowie für anfallendes Drainagewasser.

Bei Grundstücken, die an das Flurstück 3850/52 angrenzen, muss der Niederschlagsabfluss der Dachflächen in den Retentionsbehälter unter dem öffentlichen Fußweg eingeleitet werden.

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

dauerhaft zu unterhalten. Das spezifische Retentionsvolumen beträgt 1,50 m³ / 100 m² Dachfläche, der spezifische Drosselabfluss beträgt 0,20 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, in Bereichen wo ein solcher nicht vorhanden ist, an den Mischwasserkanal anzuschließen, um die Abflusskapazität 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.

9.2 Ausgestaltung von Stellplätzen (§ 9 (1) Nr.20 i.V. m. Nr. 14 BauGB)
Nicht überdachte Stellplatzflächen sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

10. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)
10.1 Flächenhaftes Pflanzgebot
Auf privaten Grundstücken, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden, ist je 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum sowie 5 Laubsträucher (gem. Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

10.2 Pflanzgebot für Einzelbäume im öffentlichen Raum (Pflanzgebot 1)
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.

10.3 Pflanzgebot für die flächenhafte Anpflanzung von Sträuchern (Pflanzgebot 2)
Zur Eingrünung des Baugebiets nach Norden sind auf den mit dem Pflanzgebot 2 bezeichneten Flächen geschlossene Heckenpflanzungen mit Strauchgehölzen und Heistern gem. untenstehender Pflanzliste vorzunehmen.

11. Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr.26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützmauerwerke (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.

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)
1.1 Dachform 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 Doppelhäusern sind gleiche Dachformen und Dachneigungen einzuhalten. Garagendächer und Überdachungen von Carports sind als Flachdächer auszuführen und dauerhaft extensiv zu begrünen.

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

1.3 Dachaufbauten/-einschnitte
Dacheinschnitte sind generell unzulässig. Dachaufbauten sind ausschließlich bei Satteldächern und nur als Schiepp- oder Flachdachaufbauten zulässig.

Bei Doppelhäusern sind Dachaufbauten einheitlich zu gestalten. Die Summe der Länge der Dachaufbauten darf je Gebäuseite 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 Hauptgebäudefirstes liegt.

1.4 Anbauten und Zwerchgiebel
Ausnahmsweise sind eingeschossige Anbauten und Zwerchgiebel bei Einzelhäusern zulässig, wenn sie mit einem abgeschägglten Dach oder als Flachdach ausgeführt werden. Die Länge der Anbauten bzw. Zwerchgiebel darf je Gebäuseite maximal 1/3 der Wandlänge des Hauptbaukörpers betragen. Die Tiefe soll dabei mindestens 0,70 m und maximal 2,00 m 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.