



Bebauungsplan „Pichterich“, 5. Änderung, Plan Nr. 04.02/5 und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Amt für Stadtentwicklung,
den 25.06.2026
Az.: 621.4 – 04.02/5

Begründung

1. Umschreibung des Plangebietes, Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die Pichterichstraße, die Flst. 2896/12, 2896, die Scharpfstraße, das Flst. 2891, den Wiesenweg, das Flst. 2878/1, durch die Straße Am Mühlrain und das Flst. 2878/34, im Osten durch die B 27, im Süden durch die Binswanger Straße, die Flst. 2930, 2928, 2928/4, 2928/3, 2927, 2926, 2924, 2923/1, 2922, 2921, 2920, 2919, 2918, 2917, 2914/1, 2914, 2913, 2916, 2937 und 2938 begrenzt. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Marienstraße begrenzt. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Amts für Stadtentwicklung vom 13.05.2026.



Auszug aus dem Stadtplan

2. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Neckarsulm hat in seiner Sitzung am 20.07.2023 die 5. Änderung des Bebauungsplans „Pichterich“, Plan Nr. 04.02/5, beschlossen. Der Beschluss zur Änderung wurde am 27.07.2023 ortsüblich bekannt gegeben.

3. Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht (Stand 11.05.2026) durch das Umweltbüro HELBIG UmweltPlanung erstellt, der Bestandteil der Begründung ist.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Regionalplan

Der derzeit gültige Regionalplan (in Kraft getreten am 03.07.2006) stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet dar.



Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020/ Raumnutzungskarte

Die Ziele des Bebauungsplans „Pichterich“, 5. Änderung, Plan Nr. 04.02/5, und die Ziele des Regionalplans sind miteinander vereinbar.

4.2 Flächennutzungsplan

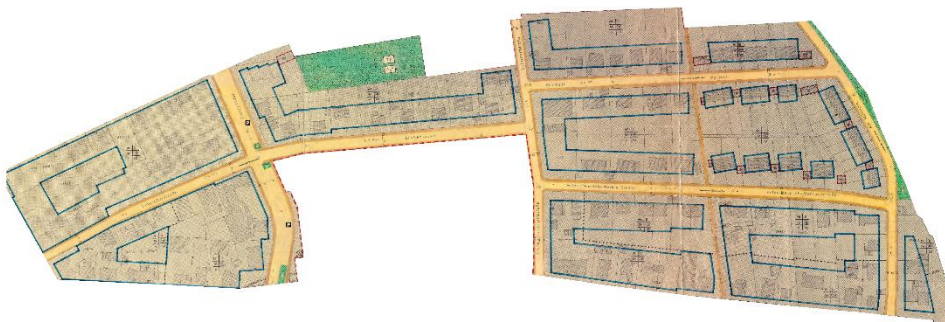
Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der vVG Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim (rechtsverbindlich seit dem 27.01.2018) stellt die Fläche des Plangebietes als Mischfläche dar. Im Bereich Linkentalstraße, Pichterichstraße, Schrapfstraße, Palmstraße und Peter-Heinrich-Merckle-Straße wird eine Teilfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Unterhalb des gesamten Plangebietes erstreckt sich das Bergbauggebiet „Konsolidiertes Gruben- und Solefeld und Salinen Friedrichshall und Clemenshall am unterem Neckar“ das durch die Südwestdeutschen Salzwerte AG in Heilbronn betrieben wird.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Bestehende Bebauungspläne

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Pichterich“, Plan Nr. 04.02, rechtsverbindlich seit dem 27.06.1974. Die Flächen sind hierbei als Allgemeines Wohnbaugebiet, Mischverkehrsflächen sowie als Fußwege ausgewiesen.



Bebauungsplan „Pichterich“, Plan Nr. 04.02 mit aufgehobenen Teilbereichen

5. Erfordernis der Planänderung

Hintergrund der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Pichterich“ ist die Tatsache, dass zahlreiche der derzeit geltenden Festsetzungen nicht mehr den derzeitigen baurechtlichen Erfordernissen genügen und in der Baugenehmigungspraxis regelmäßig zu Problemen führen.

Der Planänderung liegen folgende Hauptziele zugrunde:

- Überprüfung und Anpassung der bisher zulässigen Nutzungen, insbesondere in den Mischgebieten entlang der Binswanger Straße sowie in den Allgemeinen Wohngebieten.
- Steuerung der baulichen Verdichtung speziell in den Blockinnenbereichen
- Überprüfung und Anpassung der Festsetzungen zu Baufenstern, Grundflächenzahl, Gebäudehöhen sowie zu gestalterischen Festsetzungen.

6. Bestandssituation

6.1 Angaben zur bestehenden Erschließung, Nutzung und Stadtgestalt

6.1.1 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich liegt im Osten des Stadtgebiets von Neckarsulm. Er wird im Norden durch die Pichterichstraße und im Osten durch die B 27 begrenzt. Im Süden erfolgt die Abgrenzung durch die Binswanger Straße und im Westen durch die Marienstraße.

6.1.2 Erschließung

Ausgehend von der Binswanger Straße und der Saarstraße, welche die übergeordnete Verkehrsandienung des Quartiers sichern, erfolgt die Erschließung durch Sammel- und Wohnstraßen in einer Blockstruktur, die alle durchgängig für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) befahrbar sind.

6.1.3 Nutzungsart und Nutzungsdichte

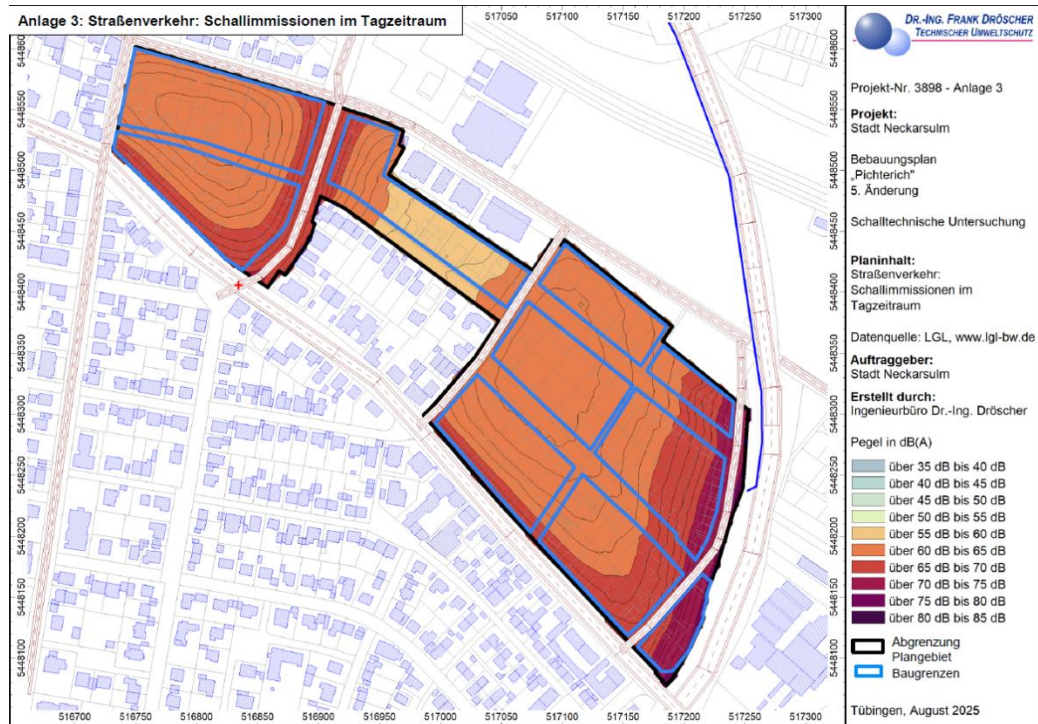
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nahezu vollständig bebaut, wobei sich bezüglich Bauweise, Nutzungsdichte und Art der Nutzung deutliche Unterschiede in bestimmten Teilbereichen abzeichnen. Die Dichte der Bebauung reicht von mehrgeschossigen Wohnbebauungen bis zu Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauungen. Dabei überwiegt der Teil der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser im Plangebiet. Mehrgeschossige Wohnbebauung findet sich nur vereinzelt innerhalb des Plangebietes, jedoch verstärkt entlang der Randbereiche (Binswanger Straße und Saarstraße), wieder. Bezüglich der Art der Nutzung findet sich im Plangebiet eine eindeutige Verteilung wieder. Den Großteil der Nutzungen im Plangebiet macht die Wohnnutzung aus. Jedoch finden sich im Plangebiet sowie entlang der Straßen, die das Plangebiet umgrenzen, auch vermehrt Gewerbenutzungen und Dienstleistungsbetriebe wieder.

6.1.4 Vorbelastung des Quartiers durch Lärm

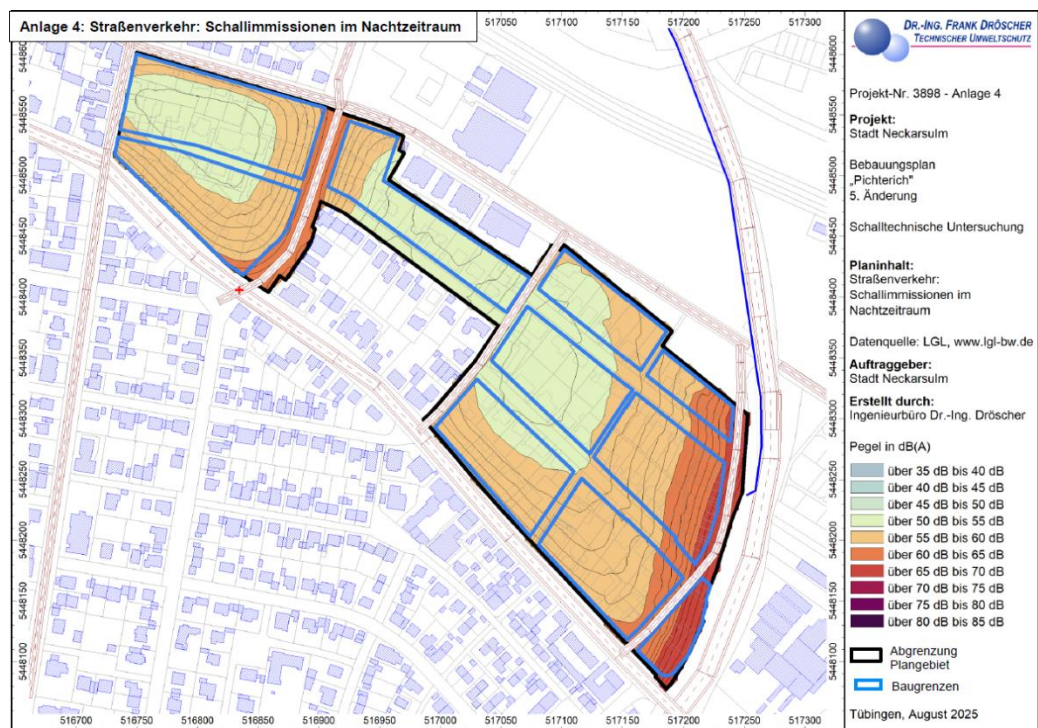
Das Quartier ist in unterschiedlichen Intensitäten einer Vorbelastung durch Lärm ausgesetzt.

Folgende Emissionsquellen sind dabei auszumachen:

- Verkehrslärm durch die angrenzenden / querenden HAUPTerschließungsstraßen, insbesondere die Binswanger Straße, Am Mühlrain und die Saarstraße,
- Verkehrslärm durch die östlich des Gebiets passierende B 27,
- Betriebliche Emissionen sowie Verkehrslärm der Mischnutzungen an den Gebietsrändern insbesondere im Norden, Westen und Süden.



Auszug aus der Schallgutachten Tagzeitraum erstellt durch das Ingenieurbüro Dröschner



Auszug aus dem Schallgutachten Nachtzeitraum erstellt durch das Ingenieurbüro Dröschner

Die Lärmbelastung des Plangebiets wurde bei einer schalltechnischen Untersuchung, durchgeführt vom Ingenieurbüro Dröschner, begutachtet. In dem Bericht vom 04.08.2025 wird festgehalten, dass für das gesamte Plangebiet eine hohe Lärmbelastung besteht. Entsprechend dem Gutachten ist die geeignete Variante das Festsetzen von passiven Schallschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit Neubauten oder baulichen Veränderungen. Darüber hinaus sollten auf den Gewerbeflächen entstehende Betriebe im Rahmen des

Baugenehmigungsverfahren einen schalltechnischen Nachweis nach der TA Lärm erbringen, um die angrenzende Wohnbebauung vor einer weiteren Lärmbelastung zu schützen.

6.1.6 Starkregen

Die Starkregengefahrenkarten der Stadt Neckarsulm liegen vor. Diese zeigen vorrangig in den begrüneten Flächen den Starkregenrückhalt, überwiegend bei geringeren Einstautiefen. Im Rahmen der Bauantragsverfahren ist dem Bauherrn die Berücksichtigung der Gefahrenkarten zum Zwecke des Objektschutzes vorzuschreiben. Verschlechterungen sind durch entsprechende wasserwirtschaftliche Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu vermindern.

7. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept greift die genannten Ziele des Erfordernisses einer Planaufstellung auf und erläutert diese. So werden in erster Linie die nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen erneuert und an die aktuelle Situation angepasst, sodass eine Sicherung und Optimierung der gestalterischen Qualität des gesamten Stadtteils ermöglicht wird. Dazu werden Änderungen bei bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sowie bei den örtlichen Bauvorschriften getroffen. Durch die Schaffung von Baurecht im rückwärtigen Bereich wird dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung getragen. Neben der konkreten Baurechtsschaffung in den rückwärtigen Bereichen dient der Bebauungsplan der Ermöglichung und Steuerung einer maßvollen Nachverdichtung im gesamten Stadtteil.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der Bauliche Nutzung

8.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. Nr. 6 Nr. 1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet beinhaltet den gesamten Geltungsbereich bis auf die Flächen entlang der Binswanger Straße, teile der Straße Am Mühlrain und Teile der Saarstraße, die sich in ihrer Nutzung und Nutzungsmischung vom übrigen Geltungsbereich unterscheiden. Das Allgemeine Wohngebiet wird dahingehend eingeschränkt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetrieben und die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässigen Tankstellen ausgeschlossen werden. Hintergrund des Ausschlusses der verkehrsintensiven Tankstellen ist die Entschärfung der vorbelasteten Lärmsituation, insbesondere im Hinblick auf Lärm, der durch den Zu- und Abfahrtsverkehr, insbesondere auch außerhalb der verkehrlichen Stoßzeiten ausgelöst wird. Der Ausschluss der Gartenbaubetriebe dient der Vermeidung flächenintensiver Nutzungen, die dem Gedanken der Nachverdichtung entgegenstehen.

8.1.2 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung; besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Besonderes Wohngebiet (WB)

Gemäß § 4a BauNVO kann ein „Besonderes Wohngebiet“ ausgewiesen werden in überwiegend bebauten Gebieten, die auf Grund ausgeübter Wohnnutzungen und vorhandener sonstiger in § 4a Abs. 2 BauNVO genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Die besondere Eigenart des Gebietes besteht vorrangig entlang der Binswanger Straße und der Saarstraße, die Hauptzufahrten in die Neckarsulmer Kernstadt darstellen und als zentrale

Erschließungsstraßen dienen. Die besondere Eigenart des Gebietes besteht darin, dass die vorhandene Bebauung vorrangig durch Wohnnutzung geprägt ist, zusätzlich aber auch durch Gewerbebetriebe und Dienstleistungsanbieter. Dabei sind die gewerblichen Nutzungen, die diese besondere Eigenart mitprägen, auf den Grundstücken Flst. 2831/2 (Büroflächen, Arztpraxis), Flst. 2882 (Autowerkstatt) und 2885/2 (Raumausstatter) vorzufinden.

Insgesamt entspricht das Gebiet damit infolge der nicht nur ausnahmsweise auftretenden gewerblichen Nutzungen nicht mehr dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO, zugleich aber – aufgrund der immer noch dominanten Wohnnutzung – auch nicht dem Charakter eines Mischgebietes. Die planerische Zielsetzung besteht darin, die vorliegende Wohnnutzung des Gebietes zu erhalten und zu sichern, ohne die ebenfalls vorhandenen gewerblichen Prägungen des Gebietes völlig auszuschließen. Dies rechtfertigt die Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes nach § 4a BauNVO.

In dem ausgewiesenen Besonderen Wohngebiet werden die allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden ebenfalls ausgeschlossen.

Der Ausschluss der allgemein zulässigen „sonstigen Gewerbebetriebe“ wird auf Grund der schon hohen Lärmbelastung des Plangebietes begründet. Es werden lediglich „sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe“ zugelassen.

Der Ausschluss der Vergnügungsstätten resultiert aus den langfristigen Planungsüberlegungen der Stadt Neckarsulm. Das nachhaltige städtebauliche Entwicklungsziel ist hierbei die Aufwertung der unmittelbaren und weiteren Innenstadtrandlagen. Eine mit Vergnügungsstätten evtl. einhergehende Verschlechterung der Wohnbedürfnisse ist daher unbedingt zu vermeiden. Dabei wird auch auf das Vergnügungsstätten Konzept der Stadt Neckarsulm vom 15.12.2015, erstellt durch die Beratungsinstitution „GMA“ aus Ludwigsburg, verwiesen. In dem Vergnügungsstätten Konzept wird auf das besonders hohe Konfliktpotenzial zwischen Wohnnutzung und Vergnügungsstätten in den Wohnschwerpunkten hingewiesen. Der bestehende Wohnschwerpunkt ist auch unter Berücksichtigung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung nicht als Standort für Neuansiedlungen von Vergnügungsstätten geeignet und führt somit zum Ausschluss von Vergnügungsstätten in dem vorgesehen Besonderen Wohngebiet. Desweiteren wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten damit begründet, dass in direkter Nachbarschaft sensible Einrichtung (Schulen, Kindergärten, Jugendtreffs) befinden. Der Ausschluss der Tankstellen begründet sich wie schon bereits dargestellt mit der Lärmsituation im Plangebiet.

8.1.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e)

Für die Grundstücke Flst. Nr. 2831/2, 2831/1, 2833/2, und 2834 wird als Gebietstyp ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Durch die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet wird die angrenzende Gewerbestruktur, die sich entlang der Richard-Wagner-Straße befindet, aufgegriffen und weitergeführt. Die Fortführung des Gewerbegebietes in die Straße Am Mühlrain ist als Schutz für die angrenzende Wohnbebauung vor dem Straßenverkehrslärm der B 27 erforderlich. Um auch die Lärmemissionen die von

einem Gewerbegebiet ausgehen können, sowie mögliche Gesundheitsbeeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. So werden auch die nach § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch Lärm und des Vergnügungsstättenkonzeptes ausgeschlossen. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende bzw. nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, um die von den Gewerbebetrieben ausgehenden Lärmemissionen für das angrenzende Wohngebiet so gering wie möglich zu halten. Um die angrenzende Wohnbebauung auch vor lärmenden Betriebsvorgängen, die im Freien und /oder im Nachzeitraum (22 – 6 Uhr) zu schützen, sind neu entstehenden Gewerbebetriebe dazu aufgefordert einen schalltechnischen Nachweis auf die Erhaltung der TA Lärm unter Einbezug der Vorbelastung andere gewerblicher Anlagen in dem Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

8.1.4 Werbeanlagen für Fremdwerbung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 9 BauNVO)

Den stadtbildprägenden Effekten von Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu. Aus diesem Grund ist es besonders für hochfrequentierte Bereiche wichtig, die Anbringung von Werbeanlagen zu regulieren, um eine städtebauliche Fehlentwicklung sowie auch Störungen des Wohnens und anderen Nutzungen zu vermeiden. Für die Werbeanlagen ansässiger Gewerbetreibender ist es wichtig, einen Ausgleich zwischen der Notwendigkeit gut wahrnehmbarer Werbung einerseits und einem hochwertigen Straßenbild, d.h. auch Geschäftsumfeld andererseits herzustellen. In einem attraktiven Stadtbild sollen die Werbeanlagen weder die einzelnen Gebäude noch das gesamte Straßenbild dominieren. Stattdessen sollen die Werbeanlagen in Gebäude und Straßenbild integriert werden, um die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität im Geltungsbereich zu steigern. Die angemessene Eigenwerbung der ansässigen Betriebe soll zudem nicht durch Werbeanlagen für Fremdwerbung überlagert werden. Um dieses städtebauliche Ziel zu erreichen, werden Werbeanlagen für Fremdwerbung als eigenständige Hauptanlage sowie als Nebenanlage an Gebäuden nicht zugelassen. Die Regelungen zur Eigenwerbung werden über die örtlichen Bauvorschriften bestimmt.

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

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

In den einzelnen Gebietstypen wird jeweils die von der BauNVO festgelegte Orientierungswert als Höchstgrenze der Grundflächenzahl festgesetzt. Die Allgemeinen Wohngebiete, werden dabei in zwei Bereich mit unterschiedlichen Grundflächenzahlen unterteilt. Dabei stellt die Saarstraße die Trennung der Bereich dar. Die Allgemeinen Wohngebiete zwischen der Saarstraße und der B27 werden mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, da in diesem Bereich sich überwiegenden größeren Grundstücke befinden, bei denen eine Nachverdichtung und Bestandsicherung mit einer geringen Grundflächenzahl ermöglicht. In dem Bereich zwischen Saarstraße und Marienstraße wird die Grundflächenzahl auf 0,5 festgesetzt. Dies wird damit begründet, dass sich die Grundstücke Richtung Innenstadt immer kleiner werden und die städtebauliche Dichte zunimmt. Um hier eine Bebauung und eine Erweiterung der Gebäude zu ermöglichen, wird eine höhere Grundflächenzahl benötigt, die sich auch jetzt

schon im Bestand wieder findet. Für die Flurstücke 2950, 2951, 2952 sind auch als ein Allgemeines Wohngebiet gewidmet. Hier wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies leitet sich ebenfalls durch die Nähe an die Innenstadt ab, sowie der höheren baulichen Verdichtung entlang der Saarstraße. Die Grundflächenzahl der als Besonderes Wohngebiet gewidmeten Flächen wird auf 0,6 festgesetzt. Dies wirkt sich auch hier bestandssichernd aus, da die Grundstücke entlang der Binswanger Straße und Saarstraße eine höhere bauliche Verdichtung aufweisen als die Grundstücke in den rückwärtigen Bereichen. In dem neu festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet zwischen der Straße Am Mühlrain und der B 27 wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies ermöglicht eine dichte Bebauung, die auch als baulicher Lärmschutz zwischen der Wohnnutzung und dem von der B 27 ausgehenden Verkehrslärm dient. Um die Versiegelung durch Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze gleichzeitig gering zu halten, wird die zulässige Überschreitung durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO auf 25% abgesenkt. Der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 zulässige Wert von 50% darf nur durch Anlagen erreicht werden, die versickerungsfähig ausgebildet sind.

8.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)

Aufgrund der Vielfalt der Gebäudetypologien im gesamten Plangebiet wird auf die durchgängige Regelung der Höhe durch fixe Traufhöhen verzichtet. Die Regelung der Höhen wird vielmehr durch die Festsetzung der Vollgeschossen geregelt, die jedoch im Bereich der Binswanger Straße und der Saarstraße durch eine Mindesttraufhöhe ergänzt wird, um hier eine Fassung des Straßenraumes zu gewährleisten.

Die Festsetzung der Vollgeschosse orientiert sich am Gebäudebestand und variiert zwischen drei Vollgeschossen entlang der Binswanger Straße und der Saarstraße und zwei Vollgeschossen im übrigen Gebiet. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Obergrenze festgesetzt.

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

Traufhöhe

Die Festsetzung der Mindesttraufhöhe erfolgt lediglich in den Bereichen der Binswanger Straße und der Saarstraße und soll die in diesen Bereichen städtebaulich als notwendig erachtete Mindesthöhe von zwei echten Vollgeschossen sicherstellen. Sie ergänzt die zusätzlich festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse, durch die eine echte Mindesthöhe der Gebäude nicht erzwungen werden kann.

8.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauNVO)

Erdgeschossfußbodenhöhe

Um der im Gebiet vorliegenden inhomogenen Sockelhöhe gerecht zu werden und zugleich eine Absenkung der Geschosse ins Gelände zu vermeiden, wird die Erdgeschossfußbodenhöhe in Relation zur im Mittel gemessenen Straßenoberfläche festgesetzt. Hierbei muss die Erdgeschossfußbodenhöhe zwischen 0,00 m und 1,00 m liegen.

Hinsichtlich der Doppel- und Reihenhausbauung muss die Erdgeschossfußbodenhöhe, der des unmittelbar angebauten Doppel- bzw. Reihenhausbauung entsprechen. Bei Gebäuden ohne ein direkt angebautes Nachbargebäude muss sich die Erdgeschossfußbodenhöhe an die unmittelbar angrenzende Nachbarbebauung anpassen.

8.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich ebenfalls am Gebäudebestand. Im gesamten Plangebiet wird als Bauweise eine offene Bauweise festgesetzt.

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

Baulinien und Baugrenzen (§ 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

Die Festsetzung zu den überbaubaren Flächen erfolgt durch Baugrenzen und Baulinien.

Im Bebauungsplan werden homogene Straßenzüge und Raumkanten mittels Baulinien gesichert. So werden zur Wahrung der städtebaulichen Strukturen Baulinien in der Binswanger Straße und Marienstraße eingesetzt, um die dortigen klaren Fluchtlinien und Raumkanten zu erhalten bzw. zu schaffen. Baugrenzen werden vor allem bei den insgesamt weniger homogen gefassten Straßenabwicklungen im Quartier festgesetzt.

Neu ist die Aufhebung der bislang festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen, die die Bebaubarkeit der Blockinnenbereiche eingeschränkt hat. Aufbauend auf die Ziele der Innenentwicklung und der Nachverdichtung, werden die rückwärtigen Baugrenzen nicht mehr festgesetzt. Hierdurch wird die Nutzung innerstädtischer Nachverdichtungspotenziale wesentlich erleichtert.

8.5 Anbauten

Die vorhandene städtebauliche Struktur des Plangebiets ist geprägt durch eine kompakte Baukörperkubatur mit einfachen Grundrissen, die durch die wachsenden Wohnansprüche mit Nebenanlagen und Anbauten erweitert wurde. Um den heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden und eine größere Flexibilität in der Grundrissgestaltung zu ermöglichen, ist es erforderlich Anbauten in einem gewissen Umfang zu regulieren, um einen Ortsbildverträglichen Rahmen für Anbauten zu schaffen.

Damit gewährleistet ist, dass sich Anbauten in das Ortsbild einfügen, müssen einige Festsetzungen getroffen werden. So muss der Anbau dem Hauptkörper deutlich untergeordnet sein. Zudem müssen Anbauten einen Abstand von 0,50 m zu den Gebäudeecken des Hauptgebäudes einhalten. Auch dürfen Anbauten die festgesetzt Traufhöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Um darüber hinaus etwaige Beeinträchtigungen des Nachbarn so gering wie möglich zu halten und eine harmonische Abwicklung der Anbauten zu erreichen, wird zu dem festgelegt, dass zweigeschossige Anbauten mit durchgängigen Außenwänden versehen werden müssen. Staffelungen vom EG zum OG sind nicht zulässig.

Darüber hinaus kann von der Anbaupflicht an Nachbargrenzen bei eingeschossigen Anbauten sowie bei verglasten Wintergärten und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise abgewichen werden; die bauordnungsrechtlichen Mindestabstandsflächen der Landesbauordnung sind dann entsprechend einzuhalten. Nicht zuletzt sind Dachterrassen nur auf eingeschossigen Anbauten zulässig. Für Dachterrassen gelten die bauordnungsrechtlichen Mindestabstandsflächen der Landesbauordnung. Hintergrund dieser Regelungen ist der

Nachbarschutz, der eine Minimierung der Einblicke auf Terrassen der Nachbarschaft, wie sie insbesondere vom 2. OG aus gut möglichen wären, zum Ziel hat.

8.6 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze und überdacht Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Einzige Begrenzung ist die Einschränkung auf die maximal hälftige Inanspruchnahme des Vorgartenbereichs. Die Vorgartenfläche ist definiert als Fläche zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze, der seitlichen Grundstücksgrenzen und der straßenseitigen Hausflucht. Damit soll einer zu hohen Inanspruchnahme der Vorgartenflächen für Stellplätze vorgebeugt werden.

Garagen sind aufgrund ihrer Raumwirksamkeit in der überbaubaren Fläche sowie den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Eine Zulässigkeit in den Vorgartenbereichen ist städtebaulich im Regelfall nicht wünschenswert.

8.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind ebenso wie Garagen lediglich in den überbaubaren Flächen zulässig.

8.8 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnraum sowie der unterschiedlichen Grundstücksgrößen, wird die Zahl der Wohneinheiten bezogen auf die Grundstücksgröße festgesetzt. Um eine verträgliche und städtebauliche vertretbare Innenentwicklung zu betreiben, wird die Zahl der Wohneinheiten an die Grundstücksgröße gekoppelt. Dabei wird je angefangene 100 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zugelassen. Die maximale Wohnungszahl je Wohngebäude wird für das gesamte Plangebiet auf zehn Wohnungen begrenzt. Wenn die Berechnung der zulässigen Wohnungen je Gebäude einen Bruchteil ergibt, sind die errechneten Zahlen bis 0,4 abzurunden und ab 0,5 aufzurunden.

9. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung der Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Umstellung des Entwässerungssystems von einem Misch- auf ein Trennsystem auf den privaten Grundstücken erfolgt im Vorgriff auf den zukünftigen Umbau der öffentlichen Kanalisation im Plangebiet von einer Mischwasserkanalisation auf eine Trennkanalisation. Durch die Umstellung auf den Privatengrundstücken soll bei einem späteren Umbau der Kanalisation der Aufwand auf dem Privatengrundstücken minimiert werden.

Entwässerung des Niederschlagswasser auf dem Grundstück

Durch das Anlegen von Zisternen und natürlichen Rückhaltebecken auf den Privatengrundstücken soll die Kanalisation entlastet werden und das anfallende Wasser durch Verdunstung wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Daneben soll es auch die Möglichkeit geben, das Wasser in Zisternen zu sammeln und damit den Wasserverbrauch der Grundstückseigentümer zu verringern.

10 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Die Schalltechnische Untersuchung ergab, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 im Allgemeinen Wohngebiet von 55 dB(A) im Tag- und 45 dB(A) im Nachtzeitraum, die Orientierungswerte für Besondere Wohngebiete von 60 dB(A) im Tag- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum sowie die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) im Tag- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum werden im Plangebiet flächendeckend überschritten. Insbesondere im Nahbereich der B27 werden die Orientierungswert erheblich überschritten.

Auch die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete in der 16. BImSchV (Verkehrslärmverordnung) werden besonders entlang der B27 um bis zu 14 dB(A) im Tag- und 18 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten. Auch in Besonderen Wohngebiet werden die Werte besonderes entlang der Binswanger Straße um bis zu 3 dB(A) im Tag- und 7 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten. Im Gewerbegebiet werden ebenfalls die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte um bis zu 6 dB(A) im Tag- und 10 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten

Somit werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei bestehen die Maßnahmen aus passiven Lärmschutzmaßnahmen durch Fenster, die der aktuellen Wärmeschutzverordnung entsprechen erreicht werden. Jedoch werden in den stärker belasteten Bereichen weitere Maßnahmen erforderlich. In diesen Bereichen sind weitere passive Lärmschutzmaßnahmen an Fassaden, Fenstern und ggf. Türen notwendig. Jedoch ist auf Grund der hohen Lärmbelastung im Plangebiet wichtig, dass Schlaf- und Ruheräume, die an einer lärmzugewandten Gebäudeseite liegen, auch bei geschlossenem Fenster belüftet werden können. Eine Ausnahme von dieser Regelung wird nur gewährt, wenn durch einen schalltechnischen Nachweis an der konkreten Gebäudeseite ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird.

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

11.1 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Beleuchtung der Gebäude kann sich störend auf nachtaktive Insekten und Fledermäuse auswirken. Durch die meist hohen Temperaturen an Außenlampen erleiden nachtaktive Fluginsekten, die vom Licht angelockt werden, häufig Verbrennungen oder werden getötet. Die Konzentration der Insekten um diese zusätzlichen Lichtquellen beeinflusst wiederum die Fledermäuse, die weniger Insekten in den umliegenden Jagdhabitaten erbeuten können. Einige Fledermausarten meiden außerdem das Licht herkömmlicher Straßenbeleuchtung. Falls eine Beleuchtung jedoch unumgänglich ist, gibt es Alternativen zur herkömmlich warm-weiß strahlenden Laterne. Um die Lichtimmissionen um zukünftigen Plangebiet so gering wie möglich zu halten, soll die Beleuchtung zweckdienlich gehalten werden.

11.2 Wasserdurchlässige Beläge

Damit eine bestmögliche Versickerung ermöglicht werden kann, sind alle befestigenden Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege versickerungsfähig herzustellen. Dabei können folgende Belagsarten zur Ausführung kommen: wasserdurchlässige Pflasterbeläge, Schotterrasen, Rasengittersteine oder Rasenpflaster.

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

Pflanzgebot

Zur Eingrünung des Gebietes, sind auf privaten Baugrundstücken je 200 m² ein Baum sowie 5 Laubsträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Sofern das Pflanzgebot nicht vollständig auf dem Baugrundstück selbst erfüllt werden kann, können ausnahmsweise Ersatzpflanzungen an anderer Stelle erfolgen.

13. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

Aufgrund der Lage des Plangebiets im weitestgehend bebauten Bereich, sind an die Gestaltung der baulichen Anlagen besondere Anforderungen zu stellen. Die getroffenen Festsetzungen beziehen sich dabei auf die im Rahmen einer Bestandsaufnahme als prägend ermittelten Gestaltungsmerkmale und machen insbesondere Vorgaben zur Dachgestaltung der Gebäude. Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist eine Fortentwicklung des Quartiers, die historischen Bauformen Rechnung trägt. Außerdem erfolgt angesichts der Lage des Quartiers an den Stadteingängen eine spezifische Regelung zur Gestaltung von Werbeanlagen.

13.1.1 Dachform und Dachneigung

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung sollen die vorhandene Dachlandschaft erhalten und gleichzeitig maßvolle Dachausbauten ermöglichen. Die bestehende Dachlandschaft ist geprägt von Satteldächern mit einer Neigung zwischen 30° und 40°. Daher sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° allgemein zulässig. Durch die Vergrößerung der Baufenster sind zukünftig größere Anbauten sowie Gebäude in zweiter Reihe möglich. Für Anbauten und Gebäude in zweiter Reihe sind ausschließlich Flachdächer zulässig, die als begrünte Retentionsdächer auszuführen sind. Dadurch wird die Möglichkeit gegeben, ein Gebäude in zweiter Reihe für die Nachbarschaft verträglicher zu gestalten und Probleme bzgl. der Besonnung und Belichtung umgehen zu können.

Um die Gestaltungsqualität bei Doppel- und Reihenhausbauungen zu sichern, müssen Doppel- und Reihenhäuser die gleiche Dachform und Dachneigung haben, wie das direkt angebaute Nachbargebäude.

Bei Garagen und Carports sind nur extensive begrünte Flachdächer zulässig. Bei grenzständigen Garagen und Carports sind auch flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung bis 22° zulässig. Die Zulässigkeit von flachgeneigten Satteldächern leitet sich aus dem Bestand heraus ab.

13.1.2 Dacheindeckung

In Bezug auf die Dacheindeckung wird in Anbetracht der vorherrschenden Bedachungsarten im Gebiet die Verwendung von Tonziegeln oder Betondachsteinen in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen festgesetzt. Solaranlagen (Anlagen zu Photovoltaik sowie zur Solarthermie) sind grundsätzlich zulässig. Modulen, die in die Dachhaut integriert werden, soll aus städtebaulichen Gründen der Vorzug vor aufgeständerten Modulen gegeben werden. Für

flach geneigte Dachgauben wird außerdem die Eindeckung mit Metall zugelassen. Flachdächer sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

13.1.3 Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Dachfirstübergreifende Dachaufbauten und Wiederkehre

Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Dachfirstübergreifende Dachaufbauten und Wiederkehre werden auf gestalterisch verträgliche Maße begrenzt, die eine harmonische Eingliederung ins Hauptdach sicherstellen soll. Kombinationen aus Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

13.1.4 Kubatur der Gebäude

Die Festsetzung zur Bestimmung der Kubatur bezieht sich auf das typische Merkmal des Bestandes der Giebelbreite. Die Breite des Giebels stellt eine maßgebliche Komponente bei der Bestimmung der Kubatur dar. Durch die Begrenzung auf maximal 12 m wird eine Fortentwicklung der kleinteiligen Baustruktur erreicht.

13.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es erfolgen Regelungen im Hinblick auf die Anzahl der Anlagen pro Grundstück und Betrieb, die Art der Anlagen sowie den Anbringungsort. Die Festsetzungen stellen einen Kompromiss dar zwischen dem Werbebedürfnis der ansässigen Betriebe und dem Schutz der Umgebungsbebauung. Sie nehmen zudem Rücksicht auf den Aspekt der Verkehrssicherheit auf die an das Plangebiet angrenzenden B 27.

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

Die Höhe toter und lebender Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum hin wird aus gestalterischen Gründen begrenzt. Darüber hinaus wird auch die Materialwahl für tote Einfriedigungen begrenzt. Dadurch soll eine Vereinheitlichung der Gestaltung von Einfriedigungen erzielt werden. Damit durch die Errichtung von Einfriedigungen wie Zäune und Sichtschutzwänden keine Barriere für Kleintiere entsteht, sind diese mit einem Bodenabstand (Abstand Unterkante Einfriedigung und Erdreich) von 0,15 m zu errichten.

13.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Ausführung der Oberflächen und Begrünung der unbebauten Flächen dient hauptsächlich der Minimierung der Eingriffswirkung, zur Unterstützung der Versickerung, Speicherung und Verdunstung von anfallendem Regenwasser sowie der Förderung der Artenvielfalt von Insekten und der Verminderung des Aufheizens der Oberfläche.

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

Um unnötigen Bodenaushub zu vermeiden und ortsbilduntypische Abgrabungen sowie Aufschüttungen und Stützmauern zu verhindern und dadurch gleichzeitig den typischen Geländeverlauf zu erhalten, sind Geländeänderungen ab einer gewissen Tiefe / Höhe, bezogen auf den vorhandenen Geländeverlauf, unzulässig.

13.6 Private Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

Auch wenn die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Innenstadtrandlage kurze Wege zu den vorhandenen öffentlichen Einrichtungen mit sich bringt und eine gute ÖPNV-Anbindung des

Plangebietes sichergestellt ist, wird aufgrund der bereits jetzt vorhandenen hohen baulichen Dichte die Neuregelung der Stellplatzverpflichtung auf privaten Grundstücken für unumgänglich gehalten. Der Stellplatzschlüssel wird gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO i.V.m. § 37 Abs. 1 LBO erhöht. Um die Stellplatzforderungen möglichst realitätsnah zu gestalten, wird eine Staffelung nach Wohnungsgrößen vorgenommen.

13.7 Pflanzliste

Die Pflanzliste des Landratsamt Heilbronn, in der Aktuellen Fassung, ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Um von der Pflanzliste abweichende Pflanz für die Einfriedigung oder das Flächenhafte Pflanzgebot nutzen zu können, ist dies abzustimmen. Hierfür wird im Rahmen einer Gartenberatung, die von der Stadt Angeboten wird, die Möglichkeit gegeben.

14. Hinweise

Aufgrund der entlang der B 27, der Binswanger Straße, Am Mühlrain und der Saarstraße herrschenden Lärmbelastung, wird dem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis beigelegt. Gemäß diesem Hinweis wird eine Anordnung von schutzbedürftigen Räumen / Freibereichen auf den lärmabgewandten Seiten bzw. im Schallschatten empfohlen. Die Empfehlungen verweisen auch auf die Möglichkeit eines baulichen Schallschutzes. Weitere Hinweise beziehen sich auf den Schutz des Grundwassers, Umgang mit Niederschlagswasser, das Wasserschutzgebiete „Neckarsulm (Neckartalaue)“, Starkregen, Bodenschutz, Artenschutz, Altlastenverdachtsflächen, Baumschutzsatzung der Stadt Neckarsulm, Schutzfristen bzgl. Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen, archäologische Fundstellen, Kulturdenkmale sowie auf eine mögliche Belastung der Grundstücke durch Kampfmittel.

15. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	90.807 m ²
Allgemeines Wohngebiet	54.121 m ²
Besonderes Wohngebiet	13.336 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	2.240 m ²
Öffentliche Grünflächen	6.908 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen Bestand	14.202 m ²

16. Kosten

Außer den Kosten für das Bauleitplanverfahren entstehen keine Kosten.