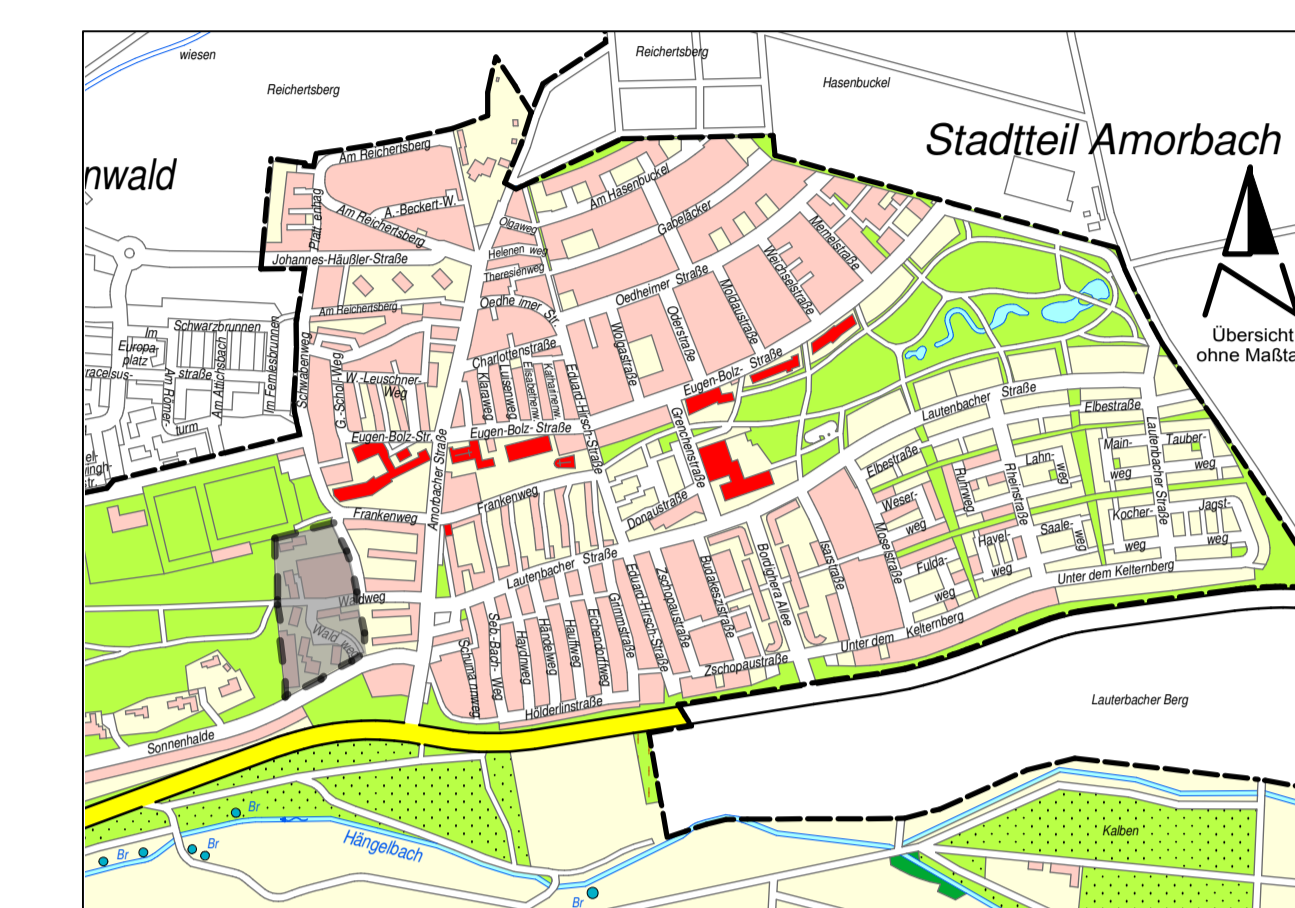




"Amorbach" 6. Änderung

und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften



Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung Bearbeitung: Bauder / Wimmer, Datum: 24.02.2010

Anlagen

Begründung vom 24.02.2010, FFH-Vorprüfung 16.12.2009

Umschreibung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden begrenzt durch öffentliche Grünflächen (Sportanlagen). Im Westen schließen sich gleichfalls öffentliche Grünflächen an (FFH-Gebiet, Waldflächen, Freizeitpark). Im Osten wird das Plangebiet begrenzt durch die verlängerte Straße "Schwabenweg" und im Süden durch die Straße "Sonnenhalde".

Rechtsgrundlagen

Es gelten: - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141; zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)) - Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) - Planzeihenverordnung 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 01.03.2010 (GBl. Nr. 9, S. 252)

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

Gefertigt

Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften.

Amt für Stadtentwicklung Neckarsulm, den 24.02.2010

Zimmermann

Verfahrensvermerke für die Satzungen über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Table with 2 columns: Action (e.g., Aufstellungsbeschluss, Ortsübliche Bekanntmachung) and Date (e.g., vom 22.10.2009, vom 02.12.2009).

Scholz Oberbürgermeister

Scholz Oberbürgermeister



Zeichenerklärung

- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften § 9 (7) BauGB
Planungsrechtliche Festsetzungen
WR Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
Straßenverkehrsflächen / Gehweg § 9 (1) 11 BauNVO
Einfahrtbereich § 9 (1) 6 BauNVO
z.B.: 0,4 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
Baugrenzen § 23 BauNVO
z.B.: III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 20 (1) BauNVO
offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
nur Einzelhäuser zulässig § 22 (4) BauNVO
abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
Flächen für Stellplätze § 9 (1) BauGB § 12 BauNVO
Flächen für Tiefgaragen § 9 (1) BauGB § 12 BauNVO
Pflanzbindung für Einzelbäume § 9 (1) 25b BauGB
Pflanzgebot für Einzelbäume § 9 (1) 25a BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen § 9 (1) 21 BauGB
mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 12 BauGB
Umformstation § 9 (1) 12 BauGB
Örtliche Bauvorschriften
FD Dachform § 74 LBO

Örtliche Bauvorschriften

- FD Dachform § 74 LBO

Füllschema der Nutzungsschablone

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung and Zahl der Vollgeschosse. Includes rows for Grundflächenzahl and Bauweise/Dachform.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur 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)
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 a BauNVO)
2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO und § 20 BauNVO)
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung. Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.
2.2 Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
Für Grundstücke mit Tiefgaragen gilt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 entsprechend § 19 (4) Satz 3 BauNVO überschritten werden darf.
3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO)
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
Abweichende Bauweise a1 (§ 22 (4) BauNVO)
Zulässig sind nur Reihenhäuser.
Abweichende Bauweise a2 (§ 22 (4) BauNVO)
Zulässig ist ein einseitiger Grenzanbau.
4. Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der für diese Anlagen ausgewiesenen Flächen zulässig.
5. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der für diese Anlagen ausgewiesenen Flächen zulässig.
6. Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
6.1 Pflanzgebot für Einzelbäume
An den ausgewiesenen Standorten sind hochstämmige Einzelbäume gemäß Pflanzliste C.4 anzupflanzen. Zum Zeitpunkt der Pflanzung muß der Stammumfang mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe betragen. Eine geringfügige Abweichung vom Standort ist zulässig. Alle Bepflanzungen sind durch artgemäße Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
6.2 Dachbegrünung von Tiefgaragen
Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mind. 40 cm zu versehen und intensiv zu begrünen.
6.3 Sonstige Bepflanzung
Die Flächen um die Umformstation sind zu begrünen und mit Sträuchern gemäß Pflanzliste C.4 zu bepflanzen.
7. Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist ein Ersatzbaum gemäß Pflanzliste C.4 zu pflanzen.
8. Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Die im Plan festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belegt und zugänglich zu halten. Die Bepflanzung der Flächen sind mit den Leitungsträgern abzustimmen.

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

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)
Dachform
Zulässig sind ausschließlich Flachdächer. Dies gilt gleichfalls für Garagen.
2. Private Stellplätze (§ 74 (2) LBO)
Die Stellplatzverpflichtung gem. § 37 (1) LBO wird erhöht auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit.
3. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)
Die Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen. Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

C. Hinweise

- 1. Schutz des Grundwassers
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwassererregungen 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. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlicher anderer Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden.
3. Wasserschutzgebiet (§ 9 (6) BauGB)
Das gesamte Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassung „Hängelbach“. Auf die in § 6 der Rechtsverordnung des Landratsamtes Heilbronn vom 14.06.1977 enthaltenen Schutzbestimmungen wird hingewiesen.

Standortgerechte, hochstämmige Laubbäume

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)

Standortgerechte Sträucher

- Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Forsythia (Forsythia intermedia)
Ribes sanguineum (Zierjohannisbeere)
Rosa canina (Echte Hunds-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Syringa (Flieder)
Weigelia (Weigelia)