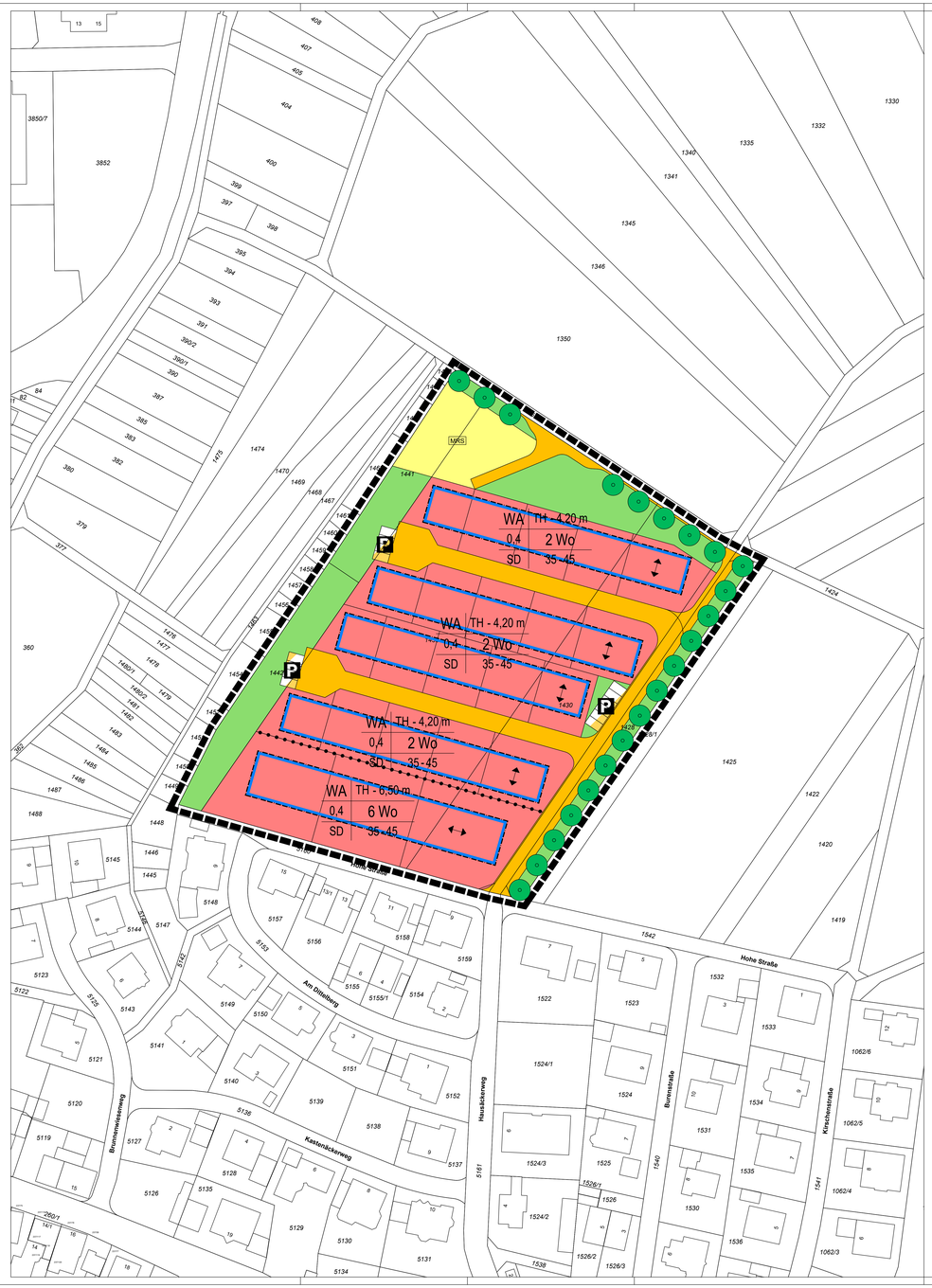

Legende

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2 Wo — 1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — 2.5. Grundflächenzahl

TH - 4,20 m — 2.8. Traufhöhe, als Mindest- u. Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

MRS — 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (Mulden-Rigolen-System)

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Anpflanzen: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Anforderungen an die Gestaltung

SD — Satteldach

35° - 45° — Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

Firstrichtung

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1 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.

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 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.

Topografisch bedingte Abweichungen von der Erdgeschossfußbodenhöhe sind ausnahmsweise zulässig.

Abweichungen von der Erdgeschossfußbodenhöhe sind abzustimmen.

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

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

Entsprechend der Eintragung in 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.

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.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren 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.

Ausnahmsweise dürfen Einhausungen für Mülltonnen sowie technische Bauteile wie Wärmepumpen im Vorgartenbereich errichtet werden. Bei der Errichtung von technischen Bauteilen sind die Lärmwerte der TA-Lärm einzuhalten.

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, kein Streulicht, usw.) und insektenfreundlichen Leuchtmitteln entsprechend dem aktuellen Stand der Technik (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 und auf das Mindestmaß zu beschränken. Eine Dauerbeleuchtung ist auf Privaten Flächen unzulässig.

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

Der Niederschlagswasserabfluss 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 selbstständig 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 Ausgestaltung von Stellplätzen und der inneren Erschließung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)

Die Flächen für Wege, die der inneren Erschließung der baulichen Anlagen dienen, sowie für nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien (z. B. wassergebundene Wegedecke, Rasenpflaster, usw.) 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 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 35° bis 45°. Ausnahmsweise zulässig sind versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°. Der Firstversprung darf bei dieser Dachform maximal 1,00 m betragen.

Bei Anbauten und bei Zwischenbauten sind auch Flachdächer zulässig.

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 und Anthrazit zulässig.
Dacheindeckungen aus Metall sind unzulässig.

Dacheindeckungen, die zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie dienen (Solarziegel), sind zulässig.

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

Bei Flachdächern darf ausnahmsweise der Anteil der extensiven Begrünung auf bis zu 50 % reduziert werden, wenn das Flachdach mit einer Kombination von Photovoltaik/ Solarthermie und extensiver Dachbegrünung versehen wird.

1.3 Dachgauben, Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind ausschließlich bei Satteldächern und nur als Schlepp- oder Flachdachgauben zulässig. Die Kombination von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf ersetzen Dachseite ist nicht zulässig.

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.

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 1,40 m nicht überschreiten.

1.6 Giebelbreite

Für Einzelhäuser beträgt die maximal zulässige Giebelbreite 10,00 m.

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

1.7 Fassadengestaltung

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind, mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, unzulässig.

1.8 Gestaltung von technischen Bauteilen die der Versorgung dienen

Nebenanlagen, die der Versorgung dienen, hochbaulich in Erscheinung treten und im Vorgartenbereich errichtet werden (z.B. Wärmepumpen), sind einzuhausen.

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

2.1 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.

Als Material bei toten Einfriedigungen und bei Sichtschutzelemente, sind auch Materialien zulässig, die der Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie dienen (Solarzaun).

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.3.

2.2 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.

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

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.

Maueranbgrenzungen und Stützmauern sind so anzulegen, dass keine Fallenwirkungen für Kleintiere, wie z.B. Igel, entstehen.

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

4. 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 verwendende 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.

Ausnahmsweise kann von der Pflanzliste abgewichen werden, wenn eine Abstimmung bei einer Gartenberatung bei der Stadt Neckarsulm erfolgte.

D. Hinweise

1. Außenanlagenplan

Mit dem Baugesuch sind qualifizierte Pläne über die beabsichtigte Gestaltung und Begrünung der Außenanlagen einzureichen.

2. 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 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 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

3. Wasserschutzgebiet

Teile des Geltungsbereichs liegen innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Neckarsulm-Dahenfeld".

4. Starkregen

Bauvorhaben müssen die in der Starkregengefahrenkarten dargestellten Informationen aufgreifen und erforderlichenfalls Objektschutzkonzepte entwickeln.

5. 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.

6. 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 unbelastester Erdaushub zugelassen.

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

7. Artenschutz

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

8. Schutzfristen

Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i. V. m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

9. Artenschutz – Vogelschutzglas

Bei Gebäuden, die an den Außenbereich oder an Grünanlagen grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können.

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. Rankgitterbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen.

10. Landwirtschaft

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

11. Immissionsschutz

Entsprechend dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau; Mai 1987) sind folgende schalltechnische Orientierungswerte anzusetzen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Tags 55 dB; nachts 45 dB

Es ist sicherzustellen, dass durch Tiefgaragenein/fahrten keine schädlichen Umwelteinwirkungen an den nächstgelegenen Immissionsorten auftreten. Dabei sind die oben genannten Orientierungswerte maßgeblich. Zudem ist zu gewährleisten, dass für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) der Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV zur Tagzeit für ein Allgemeines Wohngebiet von 59 dB (A) eingehalten wird. Außenbauteile von Gebäuden sind entsprechend dem maßgeblichen Außenlärmpegel auszulegen.

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind folgende Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung erforderlich.

Schallleistung der Wärmepumpe LWA in dB (A)	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und bestehender bzw. baurechtlich zulässiger schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem Allgemeinen Wohngebiet
45	2
50	3
55	6
60	11
65	20
70	30

Weitere Möglichkeiten der Lärmreduzierung von stationären Geräten in einem Wohngebiet, sind den Leitfaden „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" und dem Leitfaden der LUBW „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" in Ihrer Aktuellen Fassung zu entnehmen.

NECKARSULM
Amt für Stadtentwicklung und Baurecht
Stadtplanung und Geoinformation

Kastenäcker-Nord, Dahenfeld

Bebauungsplan
und Erlass der örtlichen Bauvorschriften

Plan Nr.: 31.07
hier: Bebauungsplan
Übersichtsplan ohne Maßstab
1:500

Planung: Kluge
Zeichnung: Wimmer/Rempfer
Datum: 24.11.2025

Amt für Stadtentwicklung
Neckarsulm, den

AZ: Z:\A61\A611 STADTPLANUNG\621.4 B-Pläne+Satzungen\31.07 Kastenäcker-Nord\09_Extern\Rempfer

Anlagen
Begründung zum Bebauungsplan

Umschreibung

Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.09.2017 (BGBl.I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 06.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025, Nr. 25)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert das Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Verfahrensvermerke für die Satzung über den Bebauungsplan

1. Aufstellungsbeschluss **vom** 19.05.22
gem. § 2 (1) BauGB i.v.m.§ 13 BauGB

2. Ortsübliche Bekanntmachung **am** 25.05.22
gem. §2 (1) Satz2 BauGB

3. Auslegungsbeschluss **am** 24.07.25

4. Öffentliche Auslegung
gem. § 3 (2) BauGB **vom** 31.07.25
4.1 Bekanntmachung **vom** 04.08.25 **bis** 05.09.25
4.2 Auslegungsfrist

5. Satzungsbeschluss **vom** 11.12.25
gem. § 10 BauGB

6. Ausfertigung
Stadt Neckarsulm, den 15.12.25

Hertwig,
Oberbürgermeister

7. In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 18.12.25

Stadt Neckarsulm, den 18.12.25

Hertwig,
Oberbürgermeister