

Stadt Sulz am Neckar
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Neckarwiesen – 2. Änderung“

Textteil, Stand 04.11.2013

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Neckarwiesen – 2. Änderung“

Auftraggeber:

Stadt Sulz am Neckar

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz-Elsas-Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199

Fax +49 711 6454-2228

www.kommunalentwicklung.de

Margarethe Stahl - Seniorprojektleiterin

Stuttgart, den 04.11.2013

Inhalt

1	Planungsrechtliche Festsetzungen	1
1.1	Art der baulichen Nutzung	1
1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3	Bauweise	3
1.4	Stellung der baulichen Anlagen	4
1.5	Überbaubare Grundstücksfläche	4
1.6	Flächen für Garagen und Stellplätze	4
1.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	4
1.8	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	5
1.9	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5
1.10	Anschlüsse an Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5
1.11	Versorgungsflächen	6
1.12	Flächen für die Abwasserbeseitigung und Versickerung von Niederschlagswasser	6
1.13	öffentliche Grünflächen	6
1.14	private Grünflächen	6
1.15	Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft	7
1.16	Leistungsrechte	7
1.17	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	7
1.18	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	8
1.19	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen bzw. für die Erhaltung der Bepflanzung	8
1.20	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	9
2	Kennzeichnung von Flächen	9
2.1	Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen	9
2.2	Neckarbett (Hinweis)	9
3	Nachrichtliche Übernahme	9
3.1	Pflichten des Eigentümers	9
3.2	Denkmale	10
3.3	Gewässerabstand	10
3.4	Verwendung von Mutterboden	10
3.5	Grundwasserschutz	10
3.6	Archäologische Funde	10
3.7	Baugrund	11
3.8	Regenwassernutzung	11
3.9	Gewässer	11
4	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs	11
5	Aufstellungsvermerk	12
6	Örtliche Bauvorschriften	13
6.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	13
6.2	Dächer	13
6.3	Werbeanlagen	14
6.4	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	14
6.5	Niederspannungsleitungen	14
6.6	Ordnungswidrigkeiten	14

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

MI: Mischgebiete nach § 6 BauNVO

SO: Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO

1

In allen Baugebieten sind oberirdische Flüssiggas- oder Öltanks nicht zulässig.

Verkaufsflächen im Sinne der nachfolgenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind alle Flächen, die vom Kunden zum Zwecke der Abwicklung von Einzelhandelsgeschäften bestimmungsgemäß betreten werden dürfen einschließlich der Standflächen für Waren und Warenträger.

1.1.1 Mischgebiete (MI)

- zulässig sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5):
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- unzulässig sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8):
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten.

- Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 Sondergebiet (SO):

„Kultur, Handel, Gewerbe und Dienstleistungen“
(§ 11 Abs. 2 und 3 Nr. 1 BauNVO)

Im Sinne von § 1 Abs. 7 BauNVO sind für die einzelnen Geschosse des bestehenden Gebäudes Bahnhofstraße 40 folgende Nutzungen zulässig:

Erdgeschoss:

- Einzelhandel (§ 11 Abs. 2 und 3 Nr. 1 BauNVO) bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m²

Untergeschoss:

- Geschäfts- und Büroräume im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO, die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören.
- Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO, die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören.

2

Obergeschoss und Dachgeschoss:

- Anlagen für kulturelle, festliche, soziale und sportliche Zwecke im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO, für öffentliche Veranstaltungen, Vereins- und Privatveranstaltungen.
- Schank- und Speisewirtschaften im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

1.1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind generell zulässig. Die Kleintierhaltung soweit es sich nicht um Hobbytierhaltung in untergeordneten baulichen Anlagen und in geringfügigem Umfang handelt, ist jedoch ausgeschlossen.

Freistehende Nebengebäude sind maximal zulässig in einer Größe von 25 m³ umbauten Raumes bei einer Traufhöhe von maximal 2,25 m. Sie sind generell mit geneigten Dächern und Dachsteindeckung, sowie mit Außenputz oder Holzverschalung auszuführen. Verkleidungen mit Faserzement- und Kunststoffplatten sind nicht zulässig.

Ausgenommen von der generellen Zulässigkeit sind Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgärten) sowie Flächen, die als Flächen zum Anpflanzen festgelegt sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe und Einzeichnungen im Lageplan.

- Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen in den Mischgebieten MI 24, MI 25, MI 27 und MI 28 (MI 28.1, Mi 28.2, Mi 28.3) um maximal 1,0 m unterschritten werden (Mindesthöhe).
- Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Treppenhäuser, Aufzugsanlagen, Belichtungselemente, im Vergleich zum Gesamtbaukörper untergeordneten Gebäudeteilen und Dächern um maximal 1,0 m überschritten werden.

Bezugshöhe (BZH):

Die Höhenlage der Gebäude ist durch Eintrag einer Bezugshöhe (BZH) im Lageplan festgesetzt, diese bezieht sich auf NN-Höhen im neuen System.

Gebäudehöhe (GH):

Die Gebäudehöhe (GH) ist der Abstand von der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) bis zum höchsten Punkt (First bzw. Oberkante Attika) des Gebäudes.

3

1.2.2 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

1.3 Bauweise

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

Siehe Einschriebe im Lageplan:

- offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO:
Abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO wie offene Bauweise, jedoch sind Hausgruppen in Form von Kettenhäusern zulässig.

Kettenhäuser im Sinne dieses Bebauungsplans sind aneinandergereihte, deutlich erkennbare Wohnhäuser, welche an maximal einer Gebäudelängsseite auf die Grenze gebaut werden dürfen.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Ausnahmen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO:

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangsüberdachungen sowie Vorbauten bis max. 5,0 m Breite um max. 1,5 m überschritten werden. Der Abstand zu den Nachbargrenzen und zu den Verkehrsflächen muss mind. 2,0 m betragen

4

1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Im Mischgebiet MI 28.2 dürfen Carports auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Hierbei ist ein Abstand von mindestens 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Altenberger Straße) einzuhalten.
- Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der im Lageplan zum Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete (MI 24 bis MI 28) werden folgen Obergrenzen als höchstzulässige Anzahl von Wohnungen festgesetzt:

MI 24: Insgesamt 15 Wohneinheiten, dies entspricht maximal 5 Wohnungen je geplantem Grundstück.

MI 25: Insgesamt 8 Wohneinheiten, dies entspricht maximal 2 Wohnungen je geplantem Grundstück.

MI 26: Insgesamt 4 Wohneinheiten, dies entspricht maximal 1 Wohnung je geplantem Grundstück.

MI 27: Insgesamt 7 Wohneinheiten, dies entspricht maximal 1 Wohnung je geplantem Grundstück.

MI 28.1 und MI 28.2: Insgesamt 18 Wohneinheiten.

MI 28.3: Insgesamt 15 Wohneinheiten.

1.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Gewässerrandstreifen (§ 68b WG) siehe Einzeichnung im Lageplan.

1.9 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die öffentlichen Verkehrsflächen gliedern sich in:
 - a) Fahrbahnen (F),
 - b) Gehwege (Fußgänger),
 - c) Geh- und Radwege (Fußgänger und nicht motorisierte Zweiräder)
 - d) Wege (Fußgänger, Weg)
 - e) Mischflächen (M),
 - f) Öffentliche Parkierungsflächen (P),
 - g) Verkehrsgrünflächen (G) im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

- Innerhalb der als Mischflächen festgesetzten Verkehrsflächen sind die mit der wesensmäßigen Nutzung verbundenen und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen baulichen Anlagen, Einrichtungen und Anpflanzungen zulässig.

5

1.10 Anschlüsse an Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Zu- und Abfahrten sind im MI 24 über die im Lageplan festgesetzten öffentlichen Parkplätze in einer Breite von maximal 5 m je Baugrundstück zulässig, dies entspricht insgesamt für das Mischgebiet MI 24 maximal 3 Zufahrten, je 5 m Breite über die Straße „Canalwiesen“ von Norden.
- Entlang den selbständig geführten Geh- und Radwegen sind keine Zu- und Abfahrten zulässig.

1.11 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Im Lageplan eingezeichnet sind Trafostationen der Stromversorgung Sulz GmbH.

1.12 Flächen für die Abwasserbeseitigung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Die Wasserkraftanlage erzeugt einen künstlichen Wasserspiegel im Neckar und hat damit auch Einfluss auf die Grundwasserverhältnisse für den Bereich des Bebauungsplanes. Zum Schutz vor Einwirkungen sind bei einer Bebauung entsprechende bauliche Vorkehrungen (z.B. Rückstauklappe usw.) zu treffen.
- Wegen des hohen Grundwasserspiegels ist das Baugebiet grundsätzlich im Mischsystem zu entwässern. Die Wasserdurchlässige Gestaltung von Zufahrten und Stellplätze ist zulässig, wenn im Untergrund nachweislich keine schädlichen Bodenverunreinigungen vorhanden sind.

6

1.13 öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Grünanlagen, welche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Zulässig sind die mit der wesensmäßigen Nutzung verbundenen und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen baulichen Anlagen, Einrichtungen (z. B. Bootsanlegestelle, Spielgeräte usw.) und Anpflanzungen.

1.14 private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Hausgärten, welche entsprechend den Festsetzungen im Lageplan zu bepflanzen und zu unterhalten sind. Innerhalb der privaten Grünflächen sind baulichen Anlagen nur ausnahmsweise zulässig.

1.15 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a) Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind, wenn im Untergrund nachweislich keine schädlichen Bodenverunreinigungen vorhanden sind, mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder unverfugtes Pflaster im Sand-Splittbett).
- b) Die neu anzulegenden öffentlichen Wege sind mit einer wasserdurchlässigen Decke zu versehen.
- c) Der anfallende Bodenaushub ist soweit wie möglich auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.
- d) Flachdächer sind in den MI-Teilgebieten extensiv zu begrünen. Hierbei muss die Substratschicht mindestens 0,12 m betragen.
- e) Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- f) Die öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- g) Erdwärmesonden müssen wegen der Gefahr des stockwerksübergreifenden Grundwasserflusses und der Gefahr der Verschleppung nicht auszuschließender Verunreinigung in den tieferen Untergrund mit einer durchgehenden Ringraumabdichtung versehen werden. Hierfür ist vom Bauherrn eine Erlaubnis beim Landratsamt Rottweil, Wasserwirtschaftsamt zu beantragen.

7

1.16 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan: Leitungsrechte zu Gunsten der Entsorgungsträger. Die im Lageplan ausgewiesenen Leitungsrechte dienen zur Ein- und Ableitung von Schmutzwasser bzw. Ableitung von Oberflächenwasser.

1.17 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für zulässige Wohnungen in den Mischgebieten sind bei Lärmbelastungen bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei dürfen Innengeräuschpegel von 54 dB(A) nachts und 64 dB(A) tags in Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden. Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile zu verwenden.

An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und von Büroräumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten

Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

1.18 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan:

a) Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) an den Baumstandorten für mittelkronige Bäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

b) Auf den Baugrundstücken in den MI Bereichen müssen mindestens 20 % der Grundstücksfläche mit Bäumen oder / und Sträuchern bepflanzt sein. Dabei ist von einem Flächenbedarf von 80 m² für einen Baum und/oder 4 m² für einen Strauch auszugehen.

c) Geschlossene Wandflächen (Wandflächen ohne Öffnungen für Fenster und Türen) sind ab eine Fläche von 50 m² zu begrünen. Dabei ist mindestens eine Pflanze je 2 m Fassadenlänge zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

d) Werden auf einem Grundstück mehr als 3 offene einreihige Stellplätze errichtet, so ist für jeweils 4 Stellplätze ein Baum in unmittelbarer räumlicher Nähe zu den Stellplätzen zu pflanzen, bei mehr als 7 offenen zweireihigen Stellplätzen ist für jeweils 8 Stellplätze ein Baum, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Bei allen Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortheimische Pflanzen zu verwenden. Nach Möglichkeit sollten die Pflanzen der Vorschlagsliste in der Begründung zum Bebauungsplan verwendet werden.

8

1.19 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen bzw. für die Erhaltung der Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu unterhalten und ggf. bei Verlust zu ersetzen.

1.20 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Flächen vorgesehen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Flächen unterirdische Betonstützen für die Randeinfassung entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m ab Grundstücksgrenze und einer Tiefe von ca. 0,7 m ab Oberkante der Verkehrsflächen zu dulden.

2 Kennzeichnung von Flächen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

2.1 Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

9

Grundwasser: Das Bebauungsplan-Gebiet liegt in der Neckartalaue.

2.2 Neckarbett (Hinweis)

Im Bereich zwischen Neckar und Bahnhofstraße wurde der Neckar im 20. Jahrhundert mindestens zweimal verlegt, ebenso sind verschiedene Triebwerkskanäle verlegt worden. Die Gründung der Gebäude ist im Bedarfsfall darauf abzustimmen.

3 Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Pflichten des Eigentümers

(§ 126 Abs. 1 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die Straßenbeleuchtung und sonstige Hinweisschilder sind nach § 126 Abs. 1 BauGB auf privaten und öffentlichen Grundstücken zu dulden.

3.2 Denkmale

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Baudenkmale, siehe hierzu auch den Anhang 2 zur Begründung.

3.3 Gewässerabstand

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB in Verb. mit § 76 WG)

Im Lageplan ist ein Gewässerabstand zum Neckar eingetragen. Innerhalb der Abstandsfläche sind baulichen Anlagen nur in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zulässig.

3.4 Verwendung von Mutterboden

(§ 202 BauGB in Verb. mit §§ 1 ff BodenSchG)

Mutterboden ist getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und ebenfalls weit möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen.

10

3.5 Grundwasserschutz

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3.6 Archäologische Funde

Sollten sich im Zuge von Bauarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, ...) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten, ...) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege und die Stadt Sulz am Neckar umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und zur Dokumentation ist einzuräumen.

3.7 Baugrund

Als Baugrund stehen eine etwa 5 bis 10 mächtige Talfüllung des Neckars, in die stark setzungsempfindliche Weichschichten eingelagert sein können, randlich auch Hangschutt und örtlich Auffüllungen an, die den Mittleren Muschelkalk überlagern. Ferner liegen im Stadtgebiet Sulz weitläufige untertägige Anlagen der frühen Salinenbetriebe (Stollen, Schächte, Abbau- und Solungshohlräume). Aus diesen Anlagen können sich Beeinträchtigungen in der Gefährdungen der Tagesoberfläche durch Bodensetzungen oder Einbrüche ergeben.

Deshalb sollte bei den jeweiligen Bauvorhaben eine spezielle Baugrunduntersuchung vorgenommen werden.

3.8 Regenwassernutzung

Die anfallenden Dachwässer können unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Normen (DIN 1986, DIN 1988) als Brauchwasser genutzt werden.

3.9 Gewässer

Der Planbereich des Bebauungsplanes "Neckarwiesen" liegt außerhalb des rechtskräftigen Überschwemmungsgebietes des Neckars. Soweit bekannt, entsprechen die Abgrenzungen des o.g. Überschwemmungsgebietes jedoch nicht einem 100 jährlichen Hochwasserereignis. Daher ist davon auszugehen, dass nach Vorlage der Hochwassergefahrenkarten der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zumindest teilweise als hochwassergefährdet anzusehen ist (siehe dazu § 80 WG).

4 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

§ 9 Abs. 7 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Festsetzungen nach § 9 BauGB ist im Lageplan entsprechend der Zeichenerklärung dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) nach § 74 LBO ist mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit seinen textlichen Festsetzungen deckungsgleich.

5 Aufstellungsvermerk

Aufstellung:

Stadt Sulz am Neckar

Sulz am Neckar, den __.__.____

Bürgermeisteramt

Gerd Hieber, Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Sulz am Neckar, den __.__.____

Bürgermeisteramt

Gerd Hieber, Bürgermeister

12

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den __.__.____

Margarethe Stahl

6 Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

§§ 74 und 75 Landesbauordnung – LBO – in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S. 416) zuletzt geändert 16.07.2013 (GBl. S. 209) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert am 16.04.2013 (GBl. S. 55).

6.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassadenverkleidungen sind für sämtliche Gebäude nur in Putz, Holz, nicht glänzenden Metallen oder Stein zulässig. Stark glänzende oder reflektierende Materialien sowie grelle bzw. leuchtende Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

6.2 Dächer

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

13

- Dachformen

Es sind nur die jeweils im Lageplan eingetragenen Dachformen zulässig:

Flachdach (FD), Satteldach (SD), Walmdach (WD), Pultdach (PD), Doppelpultdach (DPD), Zelt-dach (ZD).

- Für Vordächer sind ausnahmsweise andere Dachformen zulässig.

Dachneigungen

Es sind nur die jeweils im Lageplan eingetragenen Dachneigungen zulässig.

Dachaufbauten / Seitengiebel

Seitengiebel und Vorbauten sind nur auf einer Gebäudeseite zulässig.

Dachaufbauten und Seitengiebel dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten, der senkrechte Abstand zum First muss mind. 1,0 m, der waagrechte Abstand zur Giebelwand und zu anderen Dachaufbauten mind. 2,0 m betragen.

Dachdeckung

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Im MI dürfen zur Dachdeckung nur Betondachsteine oder Tonziegel in naturroten oder rotbraunen Farbtönen verwendet werden.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 ° Dachneigung dürfen extensiv begrünt werden. Bei geneigter Dachfläche sind die Elemente für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in derselben Dachneigung anzubringen wie das Hauptdach. Beim Flachdach dürfen Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen die Oberkante der Attika nicht überschreiten.

Ausnahmen:

Für untergeordnete An- bzw. Aufbauten von technisch notwendigen Einrichtungen (Fahrstühle, Treppenaufgänge, etc.) können als Ausnahme abweichende Regelungen in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zugelassen werden.

6.3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.
- Unzulässig sind Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

6.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

6.5 Niederspannungsleitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen (einschließlich Telekommunikationsleitungen) sind als Freileitungen nicht zulässig.

6.6 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Aufstellung:

Stadt Sulz am Neckar

Sulz am Neckar, den __. __. ____

Bürgermeisteramt

Gerd Hieber, Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Sulz am Neckar, den __. __. ____

Bürgermeisteramt

Gerd Hieber, Bürgermeister

15

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den __. __. ____

Margarethe Stahl