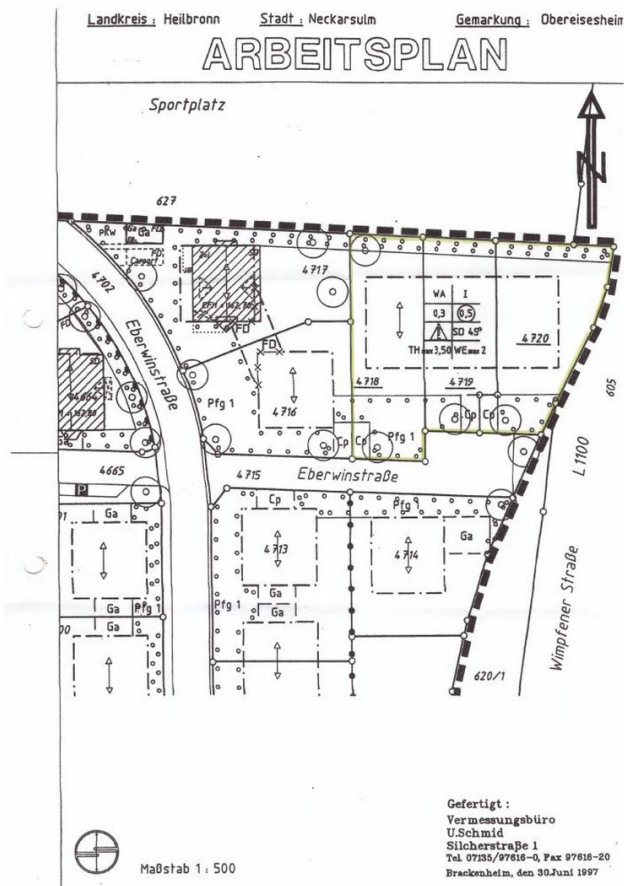


Exposé

Wohnen in Neckarsulm-Obereisesheim

**3x voll erschlossene Baugrundstücke vom Eigentümer
gegen Höchstgebot zu verkaufen!**



Objekt-Nr. OM-417189

Wohnen

Verkauf: **auf Anfrage**

Eberwinstraße 00
74172 Neckarsulm-Obereisesheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Grundstücksfläche

400,00 m²

Übernahme

Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es werden drei voll erschlossene Baugrundstücke in NSU-Obereisesheim vom Eigentümer, d.h. ohne Maklerprovision, gegen Höchstgebot zum Verkauf angeboten.

Flurstücke: 4718 mit ~442m², 4719 mit ~362m² und 4720 mit ~461m².

Als Richtlinie für die Gebote sind die beiliegenden und aktuellen Grundstücksmarktpreise für Neckarsulm heranzuziehen.

Es wird gebeten von unrealistischen Geboten Abstand zu nehmen.

Die Gebote sollten sich auf ein gewünschtes Flurstück beziehen.

Lage

Am Ende der Eberwinstr. (Sackgasse)

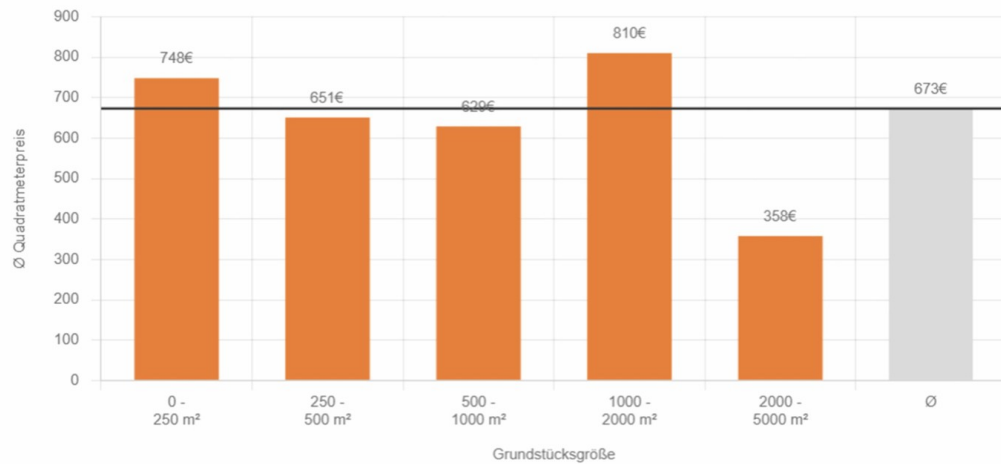
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

1. Auswertung Grundstückspreise

Aktueller Grundstücksmarkt in Neckarsulm



Preise Grundstücksmarkt NSU



Straße

Exposé - Galerie



Grundstücksbild



Grundstücksbild

Exposé - Galerie



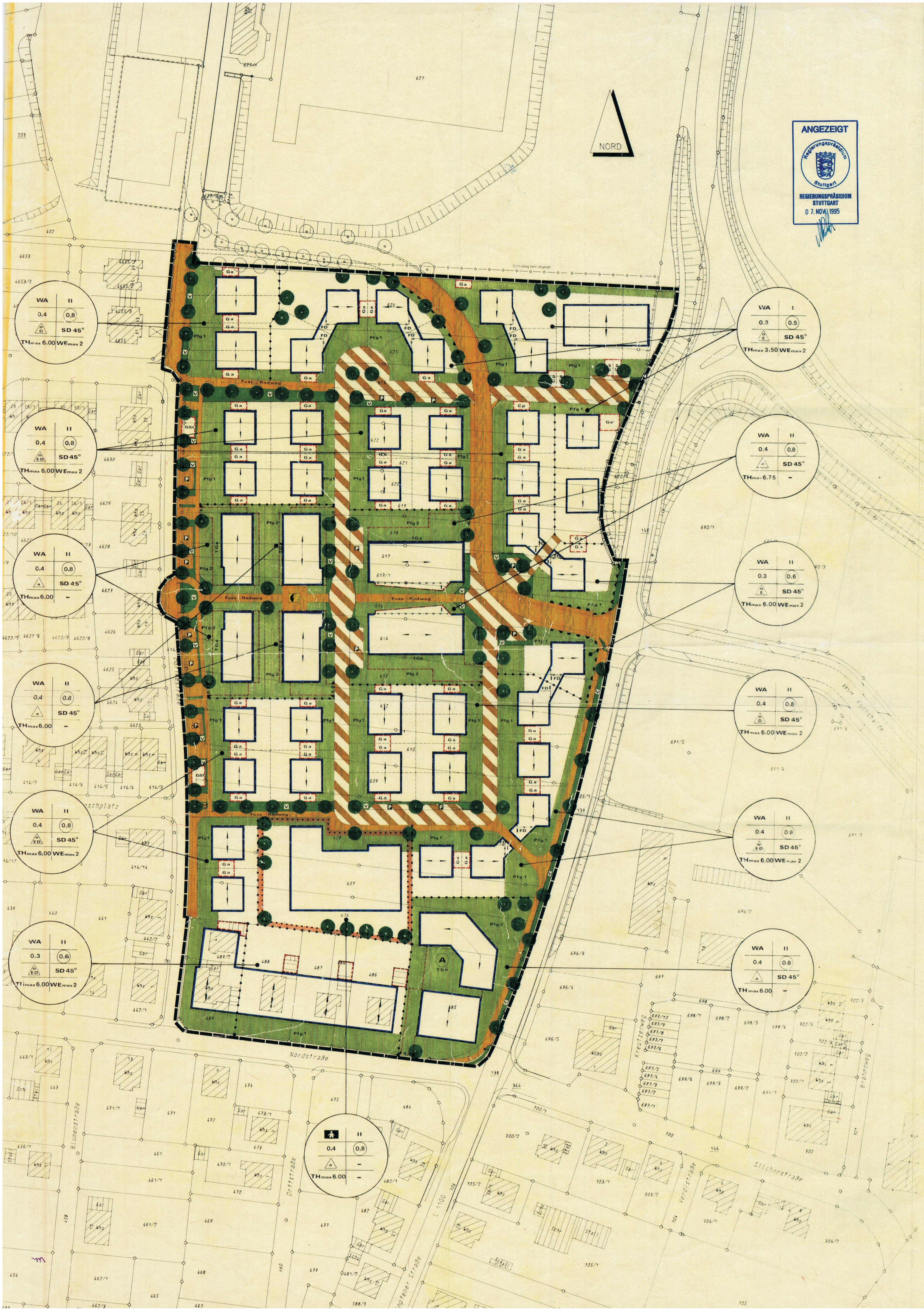
Grundstücksbild



Grundstücksbild

Exposé - Anhänge

1. Bebauungsplan



ZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
	Allgemeines Wohngebiet (siehe Textteil Ziffer A.1.1)	§ 9 (1) 1 BauGB
	Kennzeichnung einer Teilfläche des Plangebietes	
	Fläche für den Gemeinbedarf	§ 9 (1) 5 BauGB
	Kindergarten	
	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 (2) 1 und § 19 BauNVO
	Geschossflächenzahl (GFZ)	§ 16 (2) 2 und § 20 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 (2) 3 und § 20 (1) BauNVO
	offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO
	abweichende Bauweise (siehe Textteil Ziffer A.3)	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
	nur Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
	Verbindliche Stellung und Firststichung der Hauptgebäude (siehe Textteil Ziffer A.4)	§ 9 (1) 2 BauGB
	Satteldach mit mit zulässiger Dachneigung	§ 73 (1) 1 LBO
	Flachdach	§ 73 (1) 1 LBO
	maximal zulässige Traufhöhe in m (siehe Textteil Ziffer A.2.6.3)	§ 16 BauNVO
	höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (siehe Textteil Ziffer A.5)	§ 9 (1) 6 BauGB
	Baulinie	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 1 (4) BauNVO und § 16 (5) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Zahl der Vollgeschosse, Dachform)	§ 1 (4) BauNVO und § 16 (5) BauNVO
Füllschema der Nutzungsbezeichnungen		
Art des Baugebietes		Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl		Geschossflächenzahl
Bauweise/Bauform		Dachform/Dachneigung
Traufhöhe		Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
	Fläche für Garagen	§ 9 (1) 4 BauGB
	Fläche für motorisierte Stellplätze (Carports) (s. Textteil A.7.2)	§ 9 (1) 4 BauGB
	Fläche für Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 (1) 4 BauGB
	Fläche für Garagen unter Gelände (Tiefgaragen)	§ 9 (1) 4 BauGB
VERKEHRSFLÄCHEN		
	öffentliche Verkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Gehweg	
	Fuß-/Radweg	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
	verkehrsberuhigter Bereich	
	öffentliche Parkfläche	
	Verkehrsgrünfläche	
	Einfahrtbereich Tiefgarage mit max. zulässiger Breite in m	§ 9 (1) 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 11 BauGB
VERSORGUNGSANLAGEN		
	Fläche für Versorgungsanlagen - Transformatorstation	§ 9 (1) 12 BauGB
PFLANZGEBOTE		
	Pflanzgebot für Einzelbäume (siehe Textteil Ziffer A.11.1)	§ 9 (1) 25a BauGB
	Flächenhaftes Pflanzgebot (siehe Textteil Ziffer A.11.2)	§ 9 (1) 25a BauGB
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		
bestehende Grundstücksgrenzen		
unterirdische Hauptversorgungsleitung, hier: 20 kV-Leitung		
unterirdische Hauptabwasserleitung (Abwasserkanal)		
	Kabelmast	
DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER		
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen		
	Böschung	
	Durchgang	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB und BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO
- 1.1 **Allgemeines Wohngebiet**
§§ 4 BauNVO i.V. mit §§ 1 (5) und 1 (6) BauNVO
1. Allgemein zulässig sind nur Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§§ 4 (2) 1 und 4 (2) 3 BauNVO).
2. Ausnahmsweise zulässig sind nur in der Teilfläche A die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 (2) 2 BauNVO).
3. Nicht zulässig sind alle nicht genannten Nutzungen des § 4 BauNVO.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO
- 2.1 **Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**
§§ 16 (2) 1 BauNVO, § 16 (2) 2 BauNVO
- Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
- 2.2 **Vergünstigung für Gemeinschaftsanlagen**
§ 21a (2) BauNVO
- Gemäß § 21a (2) BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Grundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) 22 BauGB hinzuzurechnen.
- 2.3 **Anrechnung von Aufenthaltsräumen in nicht Vollgeschossen**
§ 20 (3) BauNVO
- Für die Ermittlung der Geschosfläche sind gemäß § 20 (3) BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (nicht Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 2.4 **Erhöhung der zulässigen Geschossfläche**
§ 21a (5) BauNVO
- Eine Erhöhung der zulässigen Geschosfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgaragen), ist gemäß § 21a (5) BauNVO zulässig. Die Erhöhung darf jedoch nicht mehr als 20% der sonst zulässigen Geschosfläche betragen.
- 2.5 **Zahl der Vollgeschosse**
§ 16 (2) 3 BauNVO
- Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
- 2.6 **Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen**
§§ 9 (2) BauGB und 16 (2) 4 BauNVO
1. Die **Erdgeschossfußbodenhöhe** (EFH) darf maximal 0,50 m über der im Mittel gemessenen Strassenoberkante der jeweiligen zugeordneten öffentlichen Erschließungsfläche liegen.
2. Doppelhäuser und sonstige Gebäudeeinheiten, die in geschlossener Bauweise innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden können, müssen die gleiche Erdgeschossfußbodenhöhe aufweisen.
3. Die **Traufhöhe** (TH), gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut, darf das im Plan festgesetzte Maß nicht übersteigen.
4. Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), die gemeinsam an einer Grenze errichtet werden können, müssen die gleiche Höhe der Dachoberkante und die gleiche Fußbodenhöhe aufweisen.
3. **Bauweise**
§ 9 (1) 2 BauGB und § 72 BauNVO
- Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
- Abweichende Bauweise
In der abweichenden Bauweise gilt die "geschlossene Bauweise" innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
4. **Stellung der baulichen Anlagen**
§ 9 (1) 2 BauGB
- Für die Ausrichtung der Gebäuelängsachsen sowie Firstrichtungen der Hauptgebäude ist die Eintragung in der Planzeichnung verbindlich.
5. **Zahl der Wohnungen**
§ 9 (1) 6 BauGB
- Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
Die Zahl der Wohnungen wird gemäß § 9 (1) 6 als höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Bei Wohnungen in Doppelhäusern gilt diese Zahl je Doppelhaushälfte.
6. **Nebenanlagen**
§ 14 BauNVO
- 6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind, soweit sie als Gebäude errichtet werden, nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 6.2 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.
7. **Stellplätze und Garagen**
§ 9 (1) 4 BauGB sowie § 12 BauNVO
- 7.1 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sowie Garagen unter Gelände (Tiefgaragen) sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
- 7.2 In den für "Carports" (überdachte Stellplätze) ausgewiesenen Flächen sind Garagen unzulässig.
8. **Verkehrsflächen**
§ 9 (1) 11 BauGB
- Die Gliederung der öffentlichen Verkehrsfläche ist verbindlich.
- 8.1 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
§ 9 (1) 11 BauGB
- Die in der Planzeichnung ausgewiesenen verkehrsberuhigten Bereiche sind als gemischt genutzte öffentliche Verkehrsflächen (Mischungsprinzip) auszuführen. Eine bauliche Trennung der Verkehrsarten durch Hochborde erfolgt nicht.
9. **Anschluß von Grundstücken an die Verkehrsflächen**
§ 9 (1) 11 BauGB
- 9.1 Entlang den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.
- 9.2 Zufahrten zu Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Einfahrtsbereiche zulässig.
10. **Herstellung des Strassenkörpers**
§ 9 (1) 26 BauGB
- Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Hinterbänke) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von maximal 0,20 m und einer Tiefe von maximal 0,30 m vom Eigentümer ohne Entschädigung zu dulden.
Dafür hinaus sind, falls zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, Stützmauern auf der Grundstücksgrenze, sowie Böschungsfächen auf den Grundstücken entlang der Grundstücksgrenze zu dulden.
11. **Pflanzgebote**
§ 9 (1) 25a i.V. mit § 9 (1) 20 BauGB
- Die mit Pflanzgeboten belegten Standorte, Flächen und baulichen Anlagen sind entsprechend der Art der nachfolgenden Pflanzgebote zu begrünen. Vorzugsweise zu verwendende Pflanzenarten sind den Pflanzenauswahllisten Ziffer C. 9 zu entnehmen. Die Bepflanzungen sind durch argemäße Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.
- 11.1 **Pflanzgebot für Einzelbäume**

11.2 Flächenhaftes Pflanzgebot

1. **Pfl. 1: Vorgartenbereiche**
Die mit flächenhaftem Pflanzgebot Pfl. 1 belegten Flächen sind zu einem Anteil von mindestens 20 % mit Bäumen und Sträuchern nach Pflanzenliste 2 und 3 zu bepflanzen. Der Stammumfang der Bäume muß zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, betragen. Die Restflächen sind mit Stauden und/oder durch Rasen oder Wieseneinsaat entsprechend der Pflanzenliste 4 zu begrünen.
2. **Pfl. 2: Freiflächenbereiche der Mehrfamilienhausgrundstücke**
Die mit flächenhaftem Pflanzgebot Pfl. 2 belegten Flächen sind zu einem Anteil von mindestens 30 % mit Bäumen und Sträuchern nach Pflanzenliste 2 und 3 zu begrünen. Pro 500 qm Grundstücksfläche muß zusätzlich ein Baum der Pflanzenliste 1 oder 2 gepflanzt werden. Der Stammumfang der Bäume muß zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, betragen. Die restlichen Flächen sind durch Rasen oder Wieseneinsaat nach Pflanzenliste 4 zu begrünen. Einzelpflanzgebote nach Ziffer A.11.1 sind auf das flächenhafte Pflanzgebot nicht anrechenbar.
3. Vom Pflanzgebot Pfl. 1 und 2 ausgenommen sind Flächen, die der Herstellung notwendiger Stellplätze, Zufahrten, Gebäudezugängen oder sonstiger Zuwege dienen sowie Flächen für zulässige Nebenanlagen und Einrichtungen.
4. **Verkehrsrundflächen**
Die straßen- und wegebegleitenden Grünflächen der öffentlichen Verkehrsflächen sind, neben den Einzelpflanzgeboten, mit Sträuchern nach Pflanzenliste 3 zu bepflanzen und/oder durch Rasen oder Wieseneinsaat entsprechend der Pflanzenliste 4 zu begrünen.
- 11.3 **Sonstige Bepflanzungen**
1. **Fassadenbegrünung von Wohngebäuden**
Fensterlose Wandflächen von mehr als 40 m² Größe sind, sofern sie sich nicht auf Grundstücksgrenzen befinden, mit Kletterpflanzen nach Pflanzenliste 5 zu begrünen. Dabei ist je 1,5 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze zu setzen.
2. **Dachbegrünung von Garagen**
Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind dauerhaft zu begrünen (extensive Dachbegrünung). Die Stärke der Substratschicht muß mindestens 5 cm betragen. Die Dachbegrünung kann als Pflanzung oder Ansaat entsprechend der Pflanzenliste 4 erfolgen.
- Die Dächer von Garagen unter Gelände (Tiefgaragen) sind mit einer mindestens 40 cm starken Erdüberdeckung zu versehen und mit Sträuchern nach Pflanzenliste 3 sowie durch Rasen oder Wieseneinsaat nach Pflanzenliste 4 zu begrünen.
3. **Begrünung sonstiger baulicher Anlagen**
Die Wandflächen von Garagen, die sich nicht auf Grundstücksgrenzen befinden, sowie die Wandflächen der Stützmauern an Tiefgaragenzufahrten, sonstige Stützmauern, höhere Holzkonstruktionen (z. B. Pergolen) und Sichtschutzelemente aus Holz sind mit Kletterpflanzen nach Pflanzenliste 5 zu beranken.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 73 LBO i.V. mit § 9 (4) BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 73 (1) 1 LBO

1.1 Dachform und Dachneigung

1. Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude siehe Planschrieb.
- Bei Doppelhäusern und innerhalb eines Gebäudekomplexes sind gleiche Dachneigungen einzuhalten.
2. Garagendächer und die Dächer überdachter Stellplätze (Carports) sind nur als begrünte Flachdächer gemäß Ziffer A.11.3.2 zulässig.
- 1.2 **Dachdeckung**
- Als Dachendeckung von Satteldächern sind nur Ziegel oder Betondachsteine in roter Farbtonung zulässig.
- 1.3 **Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachvorsprünge**
1. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachvorsprünge bei Doppelhäusern und innerhalb eines Gebäudekomplexes sind in Form und Abmessung einheitlich zu gestalten.
2. Kombination von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Traufseite des Gesamtbaukörpers sind unzulässig.
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind
- a) bei freistehenden Einzelhäusern in ihrer Summe bis zu max. 1/3 der Gebäudelänge je Traufseite zulässig.
- b) bei Doppelhäusern oder sonstigen Gebäudekomplexen in ihrer Summe bis zu max. 1/3 der Gebäudelänge der einzelnen Gebäudeeinheit je Traufseite zulässig.
4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen vom Hausgrund mindestens 1,00 m zurück versetzt angeordnet werden und sind so auszuführen, daß über oberer Abschluß an das Hauptdach mindestens 1,00 m unterhalb des Hauptgebäudedaches liegt.
5. Dachaufbauten, die als Giebelgebäude errichtet werden, sind nur in derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude zulässig.

1.4 Fassaden

1. Bei der Fassadengestaltung sind nur Fassadenöffnungen mit stehendem Format zulässig. Liegende Fassadenöffnungen sind ausnahmsweise bei einer Terrassenaustrittsöffnung zulässig.
2. Mit Ausnahme der konstruktiv erforderlichen Bauteile ist bei der Fassadenausbildung nur die Verwendung von Putz, Stein und Glas zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Holz- und Metallverbindungen, sofern sie 50 % der Fläche der jeweiligen Fassaden Seite nicht überschreiten. Die ausschließliche Verblendung der Giebel-dreiecke ist unzulässig. Putzflächen sind in hellen Farben auszuführen.
3. Fassaden innerhalb eines Gebäudekomplexes sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

2. Antennen § 73 (1) 3 LBO

Antennen sind nur auf Grundstücken zulässig, die nicht an das unterirdische Breitbandnetz der Bundespost angeschlossen werden können. Pro Grundstück ist nur eine Antenne zulässig.

3. Sonstige Gestaltungsvorschriften § 73 (1) 5 LBO

3.1 Stellplätze, Zufahrten

Oberirdische, nicht überdachte Stellplatzflächen sowie Zufahrten zu oberirdischen Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdrählässigen Materialien (z. B. Schotterstraßen, Rasengittersteine, Steinbeläge mit Rasenfugen u.ä.) herzustellen.

3.2 Plätze für Abfallbehälter

Plätze für bewegliche Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind derart einzugrünen, daß sie öffentlichem Einblick entzogen sind.

3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke § 73 (1) 5 i.V. mit § 10 (1) LBO

Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht einem flächenhaften Pflanzgebot nach Ziffer A.11.2 unterliegen, sind, mit Ausnahme der zulässigen Nebenanlagen, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Auswahl der Pflanzen bieten die Pflanzenlisten nach Ziffer C. 9. Je Garteneinheit ist zusätzlich mindestens ein Baum nach Pflanzenliste 2 als Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume muß zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, betragen. Einzelpflanzgebote nach Ziffer A.11.1 in diesen Flächen sind anrechenbar.

3.4 Einfriedigungen

1. Allgemein zulässig sind nur lebende Einfriedigungen in Form von Hecken, Solitärsträuchern, Heistern u.ä. Zu verwenden sind standortgerechte Laubgehölze nach Pflanzenliste 3.
2. Ausnahmsweise zulässig sind
- a) in Hecken eingezogene Drahtzäune entlang den seitlichen und der rückwärtigen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von max. 0,60 m,
- b) Mauer- oder Holzeinfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m,
- c) der Einfriedigung dienende Sichtschutzelemente aus Holz in Flächen, die nicht mit einem flächenhaften Pflanzgebot Pfl. 1 belegt sind, in einer max. Höhe von 1,80 m und einer Breite von max. 3,00 m.
3. Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, einschließlich der Ausnahmen nach Ziffer B. 3.4.2b, eine Gesamthöhe von maximal 1,50 m nicht überschreiten.

C. HINWEISE

1. Grünordnungsplan

Dem Bebauungsplan liegt der Grünordnungsplan des Büro Siegfried Knoll, Heilbronn, vom 01.12.1994 mit Begründung vom 01.12.1994 zugrunde. Bezüglich grünordnerischer Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann der Grünordnungsplan herangezogen werden.

2. Schutz des Grundwassers und Grundwasseranreicherung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muß, sind dem Landratsamt als unterer Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die untere Wasserbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Das auf den Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser sollte in Rückhalteanlagen (Zisternen) gesammelt und auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden. Für eine flächige Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers werden pro 200 qm projizierter Dachfläche 20 qm Versickerungsfläche erforderlich. Alternativ kann das in den Rückhalteanlagen (Zisternen) gesammelte Niederschlagswasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz als "Grauwasser" genutzt werden. Das Fassungsvermögen dieser Zisternen sollte mindestens 50 l/m² horizontal projizierter Dachfläche betragen und über einen Überlauf in eine Versickerungsfläche verfügen.
Versickerungsflächen sind im Sinne des Grünordnungsplanes zu gestalten. Eine Auswahl der Pflanzen bieten die Pflanzenlisten des Grünordnungsplanes.

3. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlicher anderer Veränderungen der Endoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wiederzuverwenden. Bei der Wiederverwendung darf er ausschließlich Re-kultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken dienen.

4. Errichtung der Beleuchtungskörper (§ 126 (1) BauGB)

Sind Fundamente und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßen- und Fußwegebeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf privaten Grundstücken erforderlich, so sind diese vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Dieses gilt für maximal eine Fläche von 0,50 m x 0,50 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.

5. Vorlage von Baugesuchen

Mit dem Baugesuch sind qualifizierte Pläne über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen, die grünordnerischen Maßnahmen aufzeigen.
Die Farbgebung der Gebäudefassaden ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen und vorort ggf. anhand von Farbmustern nachzuweisen.
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und die Garagenfußbodenhöhe (FH) werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

6. Versorgungsleitungen

Im Plangebiet ist ein 20 kV-Erdkabel der Kraftwerk Altwürttemberg AG verlegt. Es wird darauf hingewiesen, daß die Kabelstrecke, die durch das Plangebiet führt, ab Verlauf nördlich der Plangebietsgrenze bis zur Wimpfener Straße stillgelegt wird.

7. Bergbaugebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Konsolidiertes Gruben- und Solefeld der Salinen Friedrichshall und Clemenshall", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole berechtigt. Rechtsinhaberin dieser Bergbauberechtigung ist die Südwestdeutsche Salzwerte AG.
Eine Gewinnung von Steinsalz oder Sole fand in diesem Feld im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt. Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz oder Sole in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Auswirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach § 115 ff. BBergG geleistet.

8. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bislang unbekannte Sachen, Sachgerantheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Diese Funde sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde 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.

9. Pflanzenauswahllisten

Pflanzenliste 1: Acer campestre Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Quercus robur Quercus petraea Tilia cordata Tilia platyphyllos Ulmus glabra	Großkronige Bäume (Höhe über 15 m) Feldahorn Rothbuche Eiche Stieleiche Traubeneiche Winterlinde Sommerlinde Bergahorn
Pflanzenliste 2: Acer campestre Sorbus aucuparia Sorbus torminalis Sorbus domestica Pyrus communis Regionaltypische Arten von Die Gehölze sind jeweils als Hochstamm, Obstbaum oder als Laubbäum zu pflanzen.	Kleinkronige Bäume, Gehölze Feldahorn Eberesche Eibisch Elaeagnus Wildbirne Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss und Zwischengehölze Obstbaum: auch als Laubbäum zu pflanzen.
Pflanzenliste 3: Acer campestre Amelanchier laevis Carpinus betulus Clematis vitalba Cornus sanguinea Cornus mas Cornus avellana Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa canina Rhamnus cathartica Ribes rubrum, vva. crispae Rubus fruticosus Sambucus nigra Viburnum lantana Viburnum opulus	Straucher (Pflanzengrößte: mind. zweimal verschütt) Feldahorn Feldschneise (Hamboche) Waldrebe Hortensie Kornelkirsche Haselnuß Pfaffenhütchen Ligustrum Goldblatt Schilke Hundrose Kreuzdorn Johanniskraut Brombeere Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball Gemeiner Schneeball
Pflanzenliste 4: Basismischung für mäßig trockene bis frische, mäßig nährstoffreiche Böden Gräser: Arrhenatherum elatius Avena pubescens Dactylis glomerata Festuca pratensis Festuca rubra Poa pratensis Trisetum flavescens Kriecher: Crepis biennis Galium mollugo Geranium pratense Achillea millefolium Anthriscus sylvestris Bellis perennis Catantha jacea Hieracium sphondylium Knautia arvensis Leonodon hispidus Plantago lanceolata Prunella vulgaris Ranunculus acris Taraxacum officinale Tragopogon pratensis Trifolium pratense Veronica chamaedrys Vicia cracca Vicia sepium	Extensive Wiese Basismischung für mäßig trockene bis frische, mäßig nährstoffreiche Böden Gräser: Wiesenfuchsschwanz Wolliges Honiggras Kriecher: Catantha jacea Hieracium sphondylium Knautia arvensis Leonodon hispidus Plantago lanceolata Prunella vulgaris Ranunculus acris Taraxacum officinale Tragopogon pratensis Trifolium pratense Veronica chamaedrys Vicia cracca Vicia sepium

Zusätzliche Arten für mäßig feuchte Standorte

Pflanzenliste 5: Campanula radicans Clematis in Sorten Hedera helix Lonicera in Sorten Parthenocissus in Sorten Polygonum aubertii Wisteria sinensis	Kletterpflanzen Klettertrompete Waldrebe Efeu Geißblatt Wilder Wein Kletterich Blauergew
--	--

Aussaats- und Pflegehinweise

Herkunft des Saatgutes: aus der Region (Heckenhainstaad)
Einsaat: Herbst oder zeitiges Frühjahr
Aussaatmenge: 5-6 g/qm
Schnitt: 2-mal im Jahr für Wiesen und Obstbaumwiesen, 1. Schnitt nach Abschluß der Grasblüte Ende Juni/Anfang Juli, 2. Schnitt Ende September

STADT NECKARSULM



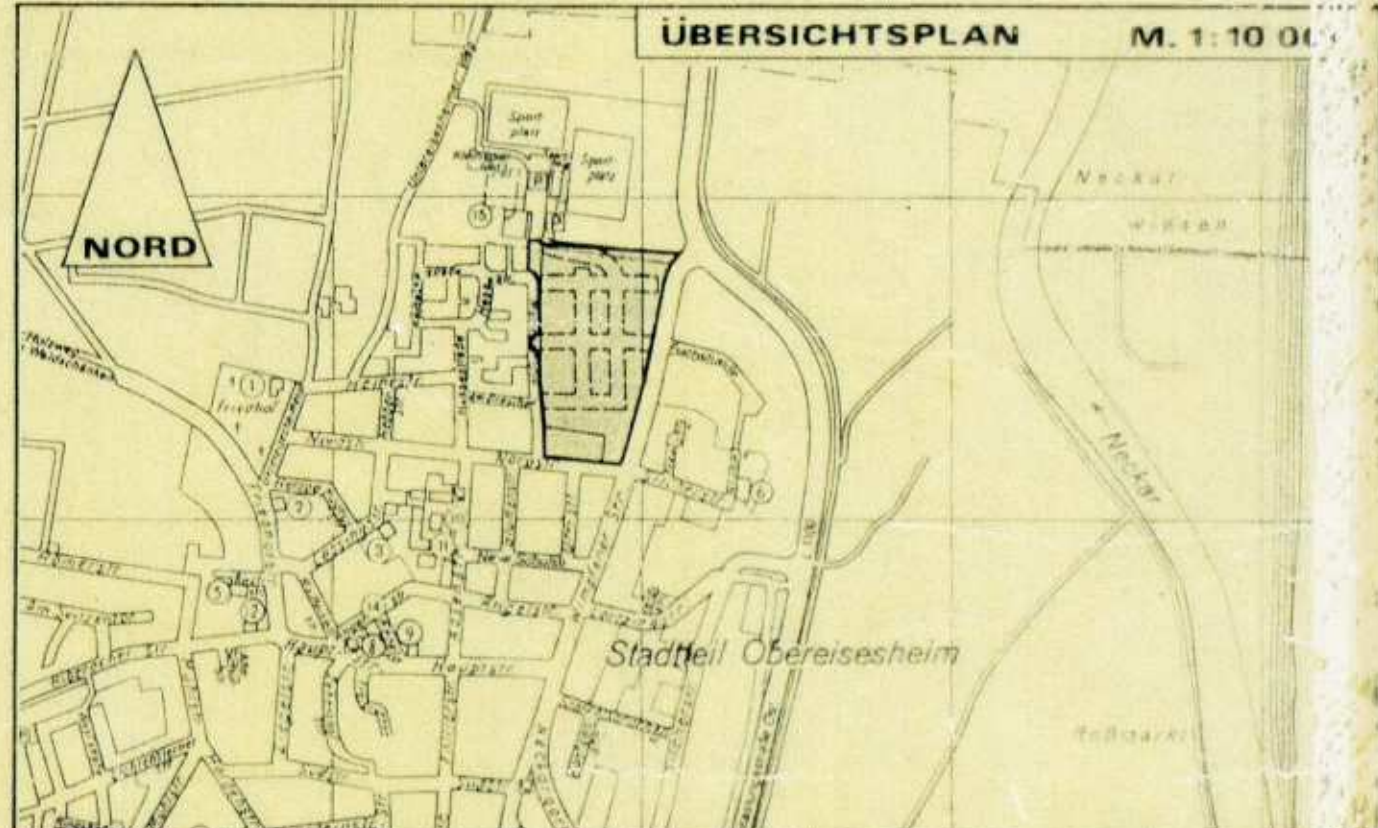
BEBAUUNGSPLAN

PLAN NR. 41.08

AUF DER BREIT III

LAGEPLAN M. 1:500

BEARBEITET: JACOBSEN, BOHM, SOLDNER



UMSCHREIBUNG

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Nordosten des Neckarstädter Stadtteils Obereisesheim und wird umgrenzt von der Mörkestraße im Westen, der Nordstraße im Süden, der Wimpfener Straße (L 1100 "alt") im Osten und Flurstück 627 im Norden.

Er umfaßt folgende Flurstücke:
Flst. 626, 625, 617, 617/1, 616, 614, 613, 612, 610, 609, 608, 607, 606, 489, 489/2, 488, 487, 486, 486/1, 485, teilweise Flst. 623, 622, 621, 620, 619, 618, 605 (L 1100 "alt"), 707 (Wimpfener Straße), 316 (Nordstraße), 414/16 (Mörkestraße)

RECHTSGRUNDLAGE

Aufgestellt nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit dem Wohnungsbau-Erweiterungsgesetz (WoBauErG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 962), der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577).

ÄNDERUNG

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41.08 "Auf der Breit III" ändern sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41.05/1 "Auf der Breit II" für Flst. 414/16 (Mörkestraße) hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsfläche.

GEFERTIGT

Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen rechtlichen Festsetzungen, baurechtlichen Vorschriften und Hinweisen.

PLANUNGSAMT NECKARSULM

30.11.94
17.01.95
Grüßlich

VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 (1) BauGB vom 28.11.1994 § 160
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB vom 13.12.1994
3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 30.3.1995 § 23
4. Auslegungsbeschuß vom 18.5.95
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
5.1 Bekanntmachung vom 14.4.95
5.2 Auslegungsfrist vom 18.4.95 bis 18.5.95
6. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB vom 29.6.95 § 16
9.8.95
7. Anzeigt dem Regierungspräsidium Stuttgart am 22.11.1995
Nr. 22-251-2210-41-Neckarsulm
8. In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 17.11.1995

ZUR BEURKUNDUNG

STADT NECKARSULM

den 17. Nov. 1995



(BLUST)
OBERBÜRGERMEISTER



4. Fertigung
Die Übereinstimmung mit der
Urschrift bescheinigt:
Neckarsulm, den 23.11.95
Bauverwaltungsamt:
Kuhn