



**ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räuml. Geltungs-bereichs (§ 9 (7) BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)
- Abgrenzung der unterschiedlichen Festsetzungen
- 0,4 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,4
- TH Traufhöhe -Höchstgrenze-
- 6/2 max. Zahl der Wohnungen je Einzelhaus / Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausteil
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22, 23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)
- b Besondere (abweichende) Bauweise vgl. Textteil
- Baugrenze
- Firstrichtung (§ 74 (1) LBO) und/oder Gebäudehauptrichtung
- Füllschema der Nutzungsschablone
- |                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Art der baul. Nutzung         | Höhe baul. Anlagen       |
| Grundflächen-zahl GRZ         | Geschossflächen-zahl GFZ |
| Bauweise                      | Zahl der Vollgeschosse   |
| max. Zahl der Wöhung. je Geb. | Dachform und Dachneigung |
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)
- Ga Garagen-eingeschossig
- ÜSt überdachte Stellplätze (Carports)
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u. 9 (3) BauGB) Aufteilung unverdröcht
- Gehweg
- Fahrbahn
- Parkplatz
- Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- Gemischt genutzte Verkehrs-anlage (verkehrsbenötigt)
- Privatweg
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichsfestsetzung ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)
- Pflanzzwang (PZ/E) gem. Textteil
- Pflanzbindung gem. Textteil

Maßstab 1:500

**Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften**

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103). Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. Bebauungsplan „Mauer, 2. Änderung“  
Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**  
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.  
Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO - Gartenbaubetriebe, Tankstellen - werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)**  
a) Grundflächenzahl: Siehe Einschrieb im Plan  
b) Höhe baulicher Anlagen: Vgl. Einschrieb im Plan  
Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH) in Metern über der Bezugshöhe (siehe 1.3, Höhenlage baulicher Anlagen) festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) wird am gedachten Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut gemessen.

**1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)**  
Die Bezugshöhe für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bildet die im Mittel gemessene, vorhandene Geländeoberfläche am geplanten Hausgrund.

**1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

**1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**  
Besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise  
- zugelassen sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit einer Gesamtlänge von max. 30 m (b<sub>2</sub>),  
- zugelassen sind Einzel-, Doppelhäuser und Reihenhäuser mit einer Gesamtlänge von max. 30 m (b<sub>2</sub>),  
aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.

**1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**  
Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf  
- max. zwei Wohnungen im Einzelhaus (bei Bauweise 1 (b<sub>1</sub>)),  
- max. sechs Wohnungen im Einzelhaus und auf max. zwei pro Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausteil (bei Bauweise 2 (b<sub>2</sub>)).

**1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**  
a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.  
b) Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO  
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,50 m überschritten werden. Wintergärten mit Glasvorbauten zur passiven Sonneneinstrahlung bis 6 m Breite um bis zu 2,50 m. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

**1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**  
a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).  
b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

**1.9 Tiefgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)**  
a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze (Carports) sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig.  
b) Tiefgaragen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

**1.10 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**  
Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 2 (2) LBO sind bis zu einer Größe von max. 30m<sup>2</sup> auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre Anzahl ist auf ein (1) Nebengebäude pro Baugrundstück beschränkt. Von öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen und hinteren Außenwänden Abstände von mind. 0,5m eingehalten werden.

**1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**  
a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandstufe ist unzulässig.  
b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je drei Stellplätze mindestens ein Baum gemäß (Artenempfehlung 1.12 c) gepflanzt wird.  
c) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.  
d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.  
e) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.  
f) Der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfallende Mutterboden ist nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.

**1.12 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**  
a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend (Artenempfehlung siehe 1.12 c).  
b) Flächiger Pflanzzwang auf den Baugrundstücken: Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer, kleinkroniger Obst-/Laubbaum und zwei standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten (Artenempfehlung siehe 1.12 c).  
c) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Bäume:** Apfel, Birne, Kirsche u. a. Steinobst - jeweils in Wild- und Veredelungsformen - , Feld-, Berg- und Spitzahorn, Elsbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Esche, Walnuss. **Sträucher:** Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Wildrose, Liguster, Hainbuche, Schlehe.

**1.13 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**  
Die im Lageplan besonders bezeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**Hinweise:**  
a) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).  
b) Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird im landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Interesse empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.

**2. Örtliche Bauvorschriften  
für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mauer, 2. Änderung“:**

**2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**  
a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Bei Satteldachfestsetzung ist auch Krüppelwalmdach zugelassen.  
Dachgauben: Dachgauben sind mit einem seitlichen Abstand von mindestens 2,0 m von der Außenwand zulässig.  
b) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Nur gedeckte Farben, leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind allgemein zulässig.

**2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**  
a) Einfriedungen  
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird die maximale Höhe von Einfriedungen beschränkt:  
- Tote Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.  
- Hecken sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.  
Von befahrten Verkehrsflächen ist mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

b) Stützmauern  
Stützmauern sind allgemein nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen Stützmauern eine Höhe von 0,3 m über der öffentlichen Verkehrsfläche nicht übersteigen. Von befahrten Verkehrsflächen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

**2.3 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**  
Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen entsprechend der gemeindlichen Satzung zur Änderung der Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen in Neckarwestheim (Stellplatzsatzung) vom 15.02.2006, rechtskräftig seit dem 01.03.2006, wie folgt festgesetzt:  
Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Wenn bei der Berechnung der Zahl notwendiger Stellplätze Bruchteile entstehen, ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden, bei Gebäuden mit 1 Wohnung auf 2 Stellplätze.

**2.4 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücksteile (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**  
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Erschließungs- und Stellplatzflächen als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Lose Stein/Materialschüttungen sind nicht zulässig.

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Neckarwestheim  
Gemarkung: Neckarwestheim

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften**

**Mauer, 2. Änderung**

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.  
Projektnummer: 1 2013 0264

Fellbach, den 21.11.2018/10.04.2019

**Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1), §13a BauGB)	am	27.09.2017
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	30.11.2018
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	05.12.2018
Örtsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	14.12.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	21.12.2018 bis 31.01.2019
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	10.04.2019
Ausgefertigt: Neckarwestheim, den.....		

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB)

am 18.04.2019  
Zur Beurkundung:  
Winkler, Bürgermeister