

ZEICHENERKLÄRUNG

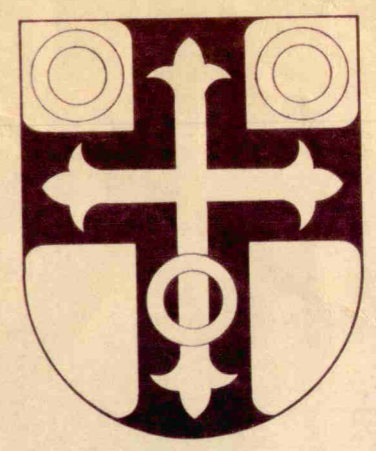
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB
	Gewerbegebiet (s. Textteil) hier: GE 1, GE 2 und GE 3	§ 8 BauNVO
	Industriegebiet (s. Textteil)	§ 9 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen - Art und Maß	§ 16 (5) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen - Höhe der baulichen Anlagen	§ 16 (5) BauNVO
	Baulinie	§ 23 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
	Baumassenzahl	§ 21 BauNVO
	Höhe der baulichen Anlagen (s. Textteil)	§ 16 (2 - 4) BauNVO
	$OK = z.B. 17,5$ zwingend $OK = z.B. 10,5$ Höchstgrenze $OK = z.B. 7-10,5$ Mindest- u. Höchstgrenze	
	abweichende Bauweise (s. Textteil) hier: a 1 und a 2	§ 22 (4) BauNVO
	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	Flachdach	§ 73 (1) 1 LBO
	verbindliche Firstrichtung	§ 9 (1) 2 BauGB
	Öffentliche Verkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Vonverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hier: Parkfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegleitgrün/Verkehrsgrün	§ 9 (1) 11 BauGB
	Anschluß an Verkehrsflächen: Ein- bzw. Ausfahrten	§ 9 (1) 11 BauGB
	Zu- und Ausfahrtsverbot	§ 9 (1) 11 BauGB
	Fläche für Versorgungsanlagen: (Trafostation/Freileitungsmast)	§ 9 (1) 12 BauGB
	Führung von Versorgungsleitungen: elektr. Freileitung (110 KV-F)	§ 9 (1) 13 BauGB
	Fläche für die Wasserwirtschaft: Regenrückhaltebecken	§ 9 (1) 16 BauGB
	Stellplätze (s. Textteil)	§ 9 (1) 4 BauGB
	Mit Rechten zu belastende Flächen (s. Einscrieb und Textteil) hier: LR 1, LR 2 u. GFR	§ 9 (1) 21 BauGB
	Pflanzgebot - zu pflanzender Einzelbaum (s. Textteil)	§ 9 (1) 25 a BauGB
	Pflanzbindung - zu erhaltender Einzelbaum (s. Textteil)	§ 9 (1) 25 b BauGB
	Pflanzgebot für flächenhaftes Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Gewächsen (s. Textteil)	§ 9 (1) 25 a BauGB
	Pflanzbindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Gewächsen (s. Textteil)	§ 9 (1) 25 b BauGB
	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen als Bestandteil des Baugrundstücks, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. der Verkehrsfläche notwendig sind	§ 9 (1) 26 BauGB
	Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche über NN	§ 9 (2) BauGB
	Nachrichtlich:	
	Abgrenzung des geplanten Gebäudes (unverbindlich)	
	Gliederung der öffentlichen Verkehrsfläche (unverbindlich)	
Füllschema der Nutzungsschablone:		
Art der Nutzung	Gebäudehöhenfestsetzung	
Grundflächenzahl	Baumassenzahl	
Bauweise	Dachform	

TEXTTEIL

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB	
1.1. Gewerbegebiete - GE § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (4) und (5) BauNVO	
1.1.1. GE 1	Allgemein zulässig sind nur: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahme: zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal gem. § 8 (3) 1 BauNVO. Unzulässig sind: Alle nicht genannten Nutzungen des § 8 BauNVO, insbesondere jedoch Einzelhandels- und Speditionsbetriebe.
1.1.2. GE 2	Allgemein zulässig sind nur: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahme: zulässig sind: Speditionsbetriebe, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (gem. § 8 (3) 1 BauNVO). Unzulässig sind: Alle nicht genannten Nutzungen des § 8 BauNVO, insbesondere jedoch Einzelhandels- und Speditionsbetriebe.
1.1.3. GE 3	Allgemein zulässig sind nur: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahme: zulässig sind: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (gem. § 8 (3) 1 BauNVO). Unzulässig sind: Alle nicht genannten Nutzungen des § 8 BauNVO, insbesondere jedoch Einzelhandels- und Speditionsbetriebe.
1.2. Industriegebiet - GI § 9 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (9) BauNVO	Im Industriegebiet sind nur die Nutzungen "Fleischwerk", sowie Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Ausnahme: zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (gem. § 9 (3) 1 BauNVO).
1.3. Überbaubare Grundstücksflächen	Überbaubare Grundstücks-Teilflächen, die vom flächenhaften Pflanzgebot Pfg 2 überdeckt sind, dürfen nur bis zu 60 % ihrer Fläche überbaut werden (s. Textteil A 6.).
2. Bauweise §§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 (4) BauNVO	
2.1. Für die abweichende Bauweise a 1 gilt die offene Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.	
2.2. Für die abweichende Bauweise a 2 gilt die geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster)	
3. Höhen der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB i. V. m. §§ 16 (3) 2 u. 18 BauNVO	
3.1. Die im Plangebiet festgesetzten Höhen sind die Maße über der im Mittel gemessenen, vorhandenen Geländeoberfläche der jeweils höhenbegrenzten überbaubaren Fläche (Ausnahme: LR 1).	
3.2. Innerhalb des Schutzstreifens der 110 KV-Freileitung (LR 1) sind die Höhen der baulichen Anlagen als Maße über NN per Einscrieb fixiert.	
4. Größe des Baugrundstücks § 9 (1) 3 BauGB	Die Mindestgröße des Baugrundstücks wird mit 2700 m ² festgesetzt.
5. Flächen für Garagen und Stellplätze § 12 (6) BauNVO	Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebiete GE 2 und GE 3, sowie des Industriegebietes GI allgemein zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebiete GE 1 sind oberirdische Garagen nur ausnahmsweise zulässig. Oberirdische Stellplätze, sowie Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Flächen für Pflanzbindungen und Pflanzgebote allgemein zulässig. In der mit Pfg 2 festgesetzten Pflanzgebotsfläche ist ausnahmsweise eine Stellplatznutzung bis zu 60 % der Pfg-Fläche zulässig. Oberhalb des Regenrückhaltebeckens sind ausnahmsweise Stellplätze durch Überdeckung des Beckens zulässig.
6. Pflanzgebote § 9 (1) 25 a BauGB	Auf den ausgewiesenen Standorten sind standortgerechte Laubbäume gemäß Gehölzauswahlliste zu pflanzen. Private Stellplatzanlagen sind so zu errichten, daß je 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubb Baum gemäß Gehölzauswahlliste gepflanzt wird. Innerhalb des Verkehrsgrüns sind die verbleibenden Flächen zwischen den festgesetzten Baumstandorten mit Wiese, Rasen oder Wildstauden anzulegen. Pfg 1 - Eingrünung der Gewerbegebiete Auf den ausgewiesenen Flächen sind großkronige Laubbäume mit einem Maximalabstand von 10 m und Laubsträucher (mindestens 3 x verschult) gemäß Gehölzauswahlliste zu pflanzen. Pfg 2 - Eingrünung privater Grün- und Verkehrsflächen Auf den ausgewiesenen Flächen sind mindestens 40 % der Flächen mit großkronigen Bäumen (Maximalabstand 10 m) und Laubsträucher (mindestens 2 x verschult) gemäß Gehölzauswahlliste zu pflanzen. Die Restflächen im Bereich der Baum- und Strauchstandorte sind mit Wildstauden bzw. Wiese landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Pfg 3 - Grünzonen mit ökologischer Bedeutung Auf den ausgewiesenen Flächen sind großkronige Laubbäume und Laubsträucher gemäß Gehölzauswahlliste zu pflanzen. 30 % bis 40 % der Pflanzgebotsfläche kann der Sportanvegetation mit Initialpflanzung/-ansatz überlassen werden. Die zu pflanzenden Einzelbäume dürfen einen Stammumfang von 25 cm nicht unterschreiten.
7. Pflanzbindung § 9 (1) 25 b BauGB	Innerhalb der mit Pflanzbindung ausgewiesenen Flächen sind alle vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen in ihrem Bestand zu schützen und zu erhalten bzw. bei Wegfall zu ersetzen.
8. Immissionsschutz § 9 (1) 23 BauGB	Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Heizungen mit festen und flüssigen Brennstoffen ausgeschlossen.
9. Mit Rechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB	LR 1: Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers in Form eines 40 m breiten Schutzstreifens unter der 110 KV-Freileitung. Dieser Bereich darf nur in eingeschränkter Höhe (siehe Einscrieb) und im Einvernehmen mit dem Leitungsträger bebaut werden. LR 2: Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers für die Verlegung und Wartung einer Entwässerungsleitung. Die mit leitungsrechtlich belastete Fläche LR 2 darf nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnenden Gehölzen bepflanzt werden. GFR: Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger (siehe Einscrieb)

10. Fläche für die Regelung des Wasserabflusses/Fläche für Stellplätze, § 9 (1) 16 BauGB i. V. m. § 9 (1) 4 BauGB	Die Fläche des bestehenden Regenrückhaltebeckens wird als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Eine Überdeckung dieser Fläche mit anschließender Nutzung für Stellplätze ist zulässig (siehe Einscrieb).
11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 (1) 26 BauGB	Innerhalb der Baugrundstücke werden Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, durch Planeinscrieb (-zeichnung) festgesetzt.
B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	Örtliche Bauvorschriften nach § 73 LBO
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	
a) Dachform, Dachneigung und Dachdeckung	Für die Dachform ist der Planeinscrieb maßgebend. Für die Teile des Plangebietes ohne Planeinscrieb gilt: Zulässig sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung, sowie Schreddächer mit Metalldeckungen, Glasdächer, begrünte Dächer oder bekietete Dächer.
b) Fassaden	Die Fassaden der baulichen Anlagen sind so zu gestalten, daß sie sich in die geplante und bestehende Nachbarbebauung einfügen. Dies betrifft insbesondere die vertikal betonte Fassadengliederung, die Materialwahl und Farbgestaltung. Durchgehend glatte und profilierte Außenwände von mehr als 300 m ² müssen durch Rücksprung von mindestens 0,5 m Tiefe oder durch Materialwechsel oder durch Fassadenbegrünungselemente mit jeweils einer Mindestbreite von 2,0 m vertikal gegliedert werden. Auf ungegliederte horizontale Fassadenbänder ist zu verzichten. Mit Ausnahme von Glasbauelementen sind glänzende und reflektierende Fassadenmaterialien unzulässig. Hell leuchtende und besonders dunkle Farben mit einem Hellbezugswert von mehr als 80 % bzw. weniger als 20 % sind nicht zulässig. Mit dem Baugesuch sind auf Anforderung Farb- und Materialmuster vorzulegen. Die Auswahl muß einvernehmlich mit dem Planungsamt der Stadt Neckarsulm erfolgen.
2. Einfriedigungen	Geschlossene Einfriedigungen (wie Mauern, Palisaden, Bretterwände etc.) sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Transparente, tote Einfriedigungen (wie Zäune und Gitterkonstruktionen) sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig und einzuzäunen. Lebende Einfriedigungen sind als gestaffelte Buschpflanzung ohne Höhenbegrenzung und als geschlossene Hecke bis zu 1,5 m Höhe zulässig (siehe Gehölzauswahlliste Nr. 4)
3. Außenanlagen	a) Mit dem Baugesuch ist als Teil der Bauvorlagen ein Grünstellungsplan einzuzureichen, der Aussagen über die Gestaltung der Außenanlage des gesamten Grundstücks enthält. b) Plätze für bewegliche Abfallbehälter außerhalb der Gebäude, sowie Abstell- und Lagerplätze sind derart einzuzugrenzen, daß sie öffentlichem Einblick entzogen sind. c) Gestaltung der privaten Stellplätze und Verkehrsflächen Grünflächige Versiegelungen der privaten Verkehrsflächen sind durch folgende Ausbaumaßnahmen zu vermeiden: Intensiv beanspruchte Stellplatz- und Verkehrsflächen wie LKW- und Zufahrtsbereiche: Verbundpflaster und nur ausnahmsweise Asphalt. Extensiv genutzte Stellplatz- und Verkehrsflächen im PKW-Bereich: Rasengittersteine, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrassen oder Feinkiesbelag.
4. Werbeanlagen	Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbungen für betriebsfremde Zwecke, Unternehmen oder Artikel sind unzulässig. Werbeanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich als integraler Bestandteil der Gestaltung und Architektur des Gebäudes und der Nachbarbebauung unterordnet. Dies gilt insbesondere für die Größe, Farbgestaltung, Beleuchtung und Anordnung der Werbeanlage. Dynamische Werbeanlagen wie Laufschriften, Lichtspiele, bewegliche Konstruktionen etc. sind unzulässig. Werbeanlagen mit einer Größe von mehr als 5,0 m ² je Gebäudeseite sind unzulässig. Wechselseitig Werbungen auf Fassaden- und Fensterflächen sind unzulässig. Fahnenwerbung ist nur ausnahmsweise und nur mit max. einer Fahne je Baugrundstück zulässig.
C GEHÖLZAUSWAHLLISTE	
1. Großkronige Bäume (Pfg 1, 2, 3 + v)	- Acer platanoides - Acer pseudoplatanus - Aesculus hippocastanum - Carpinus betulus - Fraxinus excelsior - Quercus robur - Quercus petraea - Tilia cordata - Tilia platyphyllos - Populus nigra
2. Kleinkronige Bäume (Pfg 1, 2, 3)	- Acer campestre - Fagus sylvatica - Malus sylvestris - Pyrus communis - Sorbus aria - Sorbus aucuparia - Ulmus minor - Alnus incana - Salix alba - Betula pendula - Prunus avium
3. Sträucher (Pfg 1, 2, 3 und Einfriedigungen)	- Cornus mas - Cornus sanguinea - Corylus avellana - Crataegus lucida - Eucalyptus europaeus - Ligustrum vulgare - Lonicera xylosteum - Prunus spinosa - Rosa canina - Rosa rubiginosa - Ribes uva-crispa - Sambucus nigra - Viburnum lantana - Clematis vitalba - Humulus lupulus - Salix triandra - Salix viminalis - Salix purpurea
4. Kletterpflanzen (Einfriedigungen und Fassaden)	- Clematis vitalba - Lonicera caprifolium - Lonicera henryi - Parthenocissus quinquefolia - Hedera helix - Polygonum aubertii
D HINWEISE	
1. a) Dem Bebauungsplan liegt der Grünordnungsplan vom 28.09.1990 und die Begründung vom 28.09.1990 zugrunde. Bezüglich grünplanerischer Maßnahmen im Plangebiet ist auf die Aussagen des Grünordnungsplanes zu achten.	
2. Es wird darauf hingewiesen, daß unter dem gesamten Plangebiet der Abbau von Steinsalz vorgesehen ist. An der Oberfläche ist mit geringen Geräuschwahrscheinungen und Bodenschwingungen zu rechnen.	
3. Beim Vollzug der Planung können denkmalgeschützte Bäume gemacht werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. Auf die Abwendung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DStGB wird verwiesen.	
4. Die Erdgeschosfußbodenhöhe (EFH) wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.	

STADT NECKARSULM

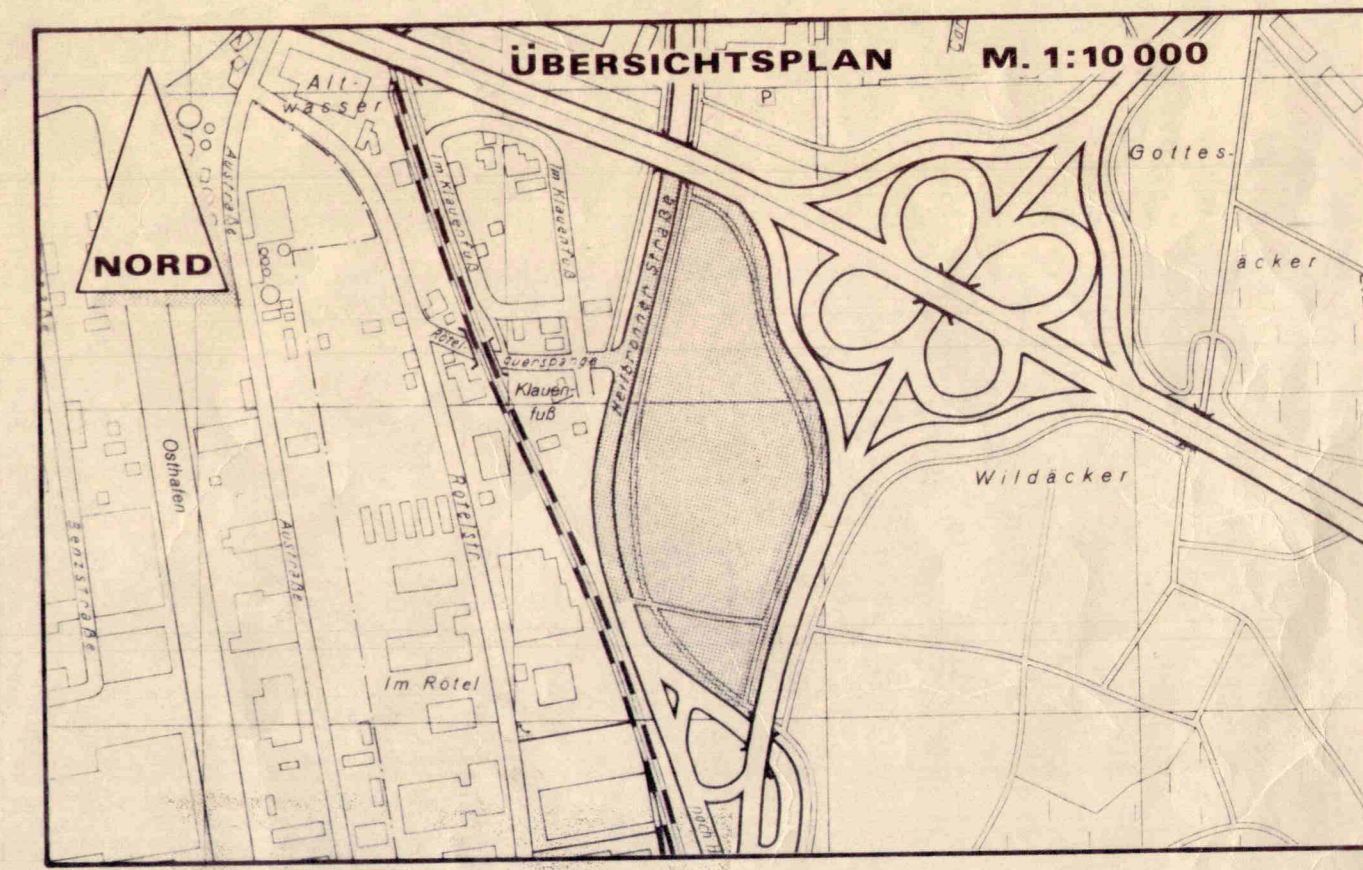


BEBAUUNGSPLAN

PLAN NR. 19.03

GEWERBEBEGRIET SÜD

LAGEPLAN M. 1:500



UMSCHREIBUNG

DAS PLANGEBIET SCHLIESST EIN:
Flurstück Nr. 1690 Im Klauenfuß, 1690/1 Rötelsquerspange, 1690/20, 1910, 1914, 1914/1, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929/1, 1929/2, 1930, 1931, 1932, 1933/1, 1933/2, 1934/1, 1934/2, 1935/1, 1935/2, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952/2, 1953/1, 1953/2, 1953/3, 1955, 1957/1, 1958/1, 1959/1, 1960/1, 1961/1, 1963, 1964/1, 1964/2, 1964/3, 1964/4, 1965/1, 1965/2, 1966/1, 1967/1, 1968/1, 1969/1, 1971, 1973, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1979/1, 1980 Heilbronner Straße, 1985, 1986, 1987, 1990, 1994, 1995, 2147 Bundesautobahn A 6, 2149 Bundesstraße 27, 2194, 2195/1, 2195/2, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200/1, 2200/2, 2201, 2202, 2203, 2204/1, 2204/2, 2211 Bundesstraße 27, 2211/1

ÄNDERUNG

RECHTSGRUNDLAGE

Aufgestellt nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1999 (BGBl. I S. 132), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. 11. 1983 (GBl. S. 770) und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. 10. 1983 (GBl. S. 577).

GEFERTIGT

BEARBEITET: BÖHM / GRABBE

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

PLANUNGSAMT NECKARSULM
den 3. SEPTEMBER 1990

(GRABBE)

VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschiuß gem. § 2 (1) BauGB vom 17. November 1988 § 210
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB vom 30. November 1988
3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 11. Januar 1989
4. Auslegungsbeschiuß vom 9. Oktober 1990 § 210
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
 - 5.1. Bekanntmachung vom 2. November 1990
 - 5.2. Auslegungsfrist vom 12. November 1990 bis 12. Dezember 1990
6. Satzungsbeschiuß gem. § 10 BauGB vom 10. Januar 1991 § 2
7. Angezeigt dem Regierungspräsidium Stuttgart am 11. Januar 1991
Erlaß des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 8. März 1991
Nr. 22-251-2210-19-Neckarsulm
8. In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 18. März 1991

ZUR BEURKUNDUNG:
STADT NECKARSULM
den 20. März 1991

(DR. KLOTZ)
OBERBÜRGERMEISTER