

"Rötel", 8. Änderung

Bebauungsplan und Erlass der örtlichen Bauvorschriften

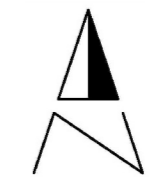
Plan Nr.: 20.01/8

hier: zeichnerischer Teil

Planung: Denninger

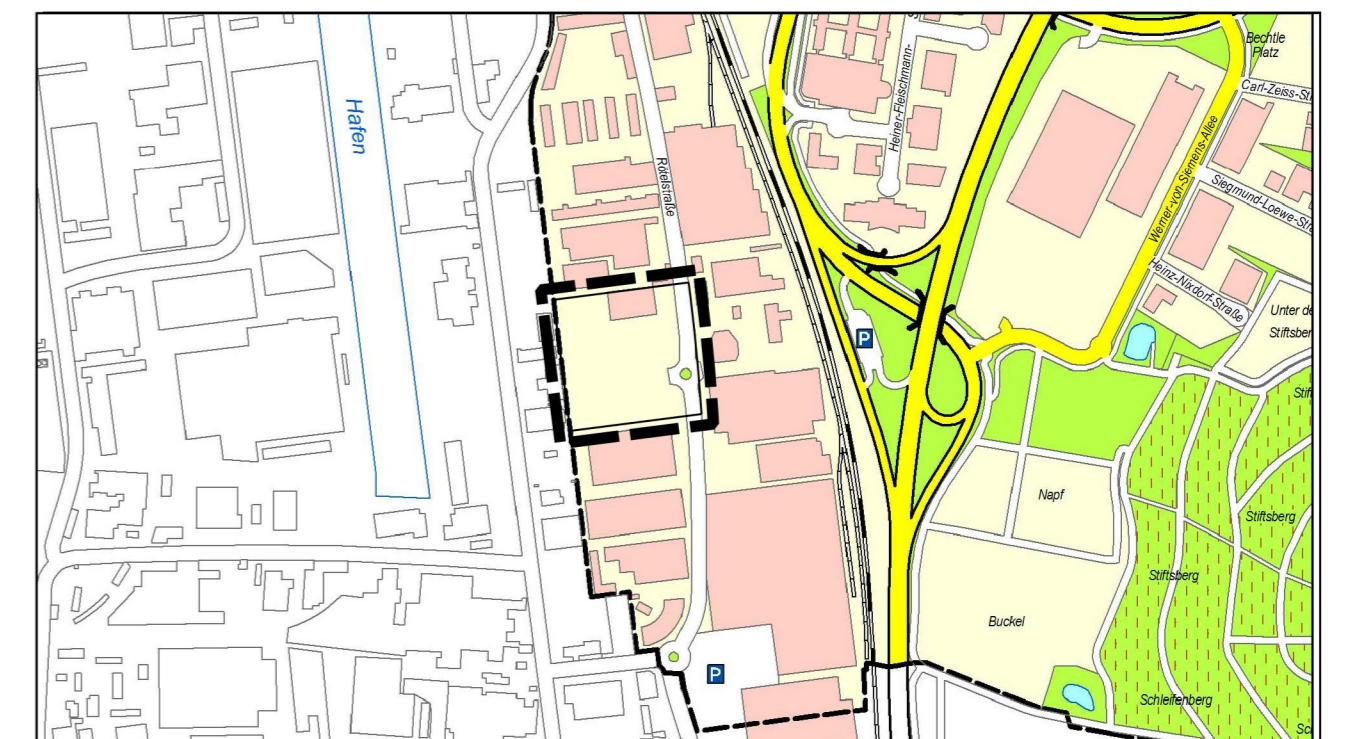
Zeichnung: Wimmer

Datum: 15.09.2017



1:1.000
bei DIN A1

Übersichtsplan ohne Maßstab



Gefertigt

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

Amt für Stadtentwicklung
Neckarsulm, den 15.09.2017

Denninger

AZ: N:\A611 STADTPLANUNG\PROJEKTE\Stadtplanung\Neckarsulm_SUED\BPlan 20.01_8 Rötel
X:\621.4 B - Pläne+Satzungen\20.01_8_Rötel

Zeichenerklärung



Räumlicher Geltungsbereich
des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

A. Planungsrechtliche Festsetzungen



Industriegebiet

§ 9 (1) Nr.1 BauGB
i.V.m. § 9 BauNVO



Gewerbegebiet

§ 9 (1) Nr.1 BauGB
i.V.m. § 8 BauNVO

0,7

Grundflächenzahl

§ 9 (1) Nr.1 BauGB
i.V.m. § 19 BauNVO

10,0

Baumassenzahl

§ 9 (1) Nr.1 BauGB
i.V.m. § 21 BauNVO

b

besondere Bauweise

§ 9 (1) Nr.2 BauGB
i.V.m. § 22 BauNVO



Baugrenze

§ 9 (1) Nr.2 BauGB
i.V.m. § 23 BauNVO



Straßenverkehrsflächen
mit Straßenbegleitgrün

§ 9 (1) Nr.11 BauGB



Fußweg

§ 9 (1) Nr.11 BauGB

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

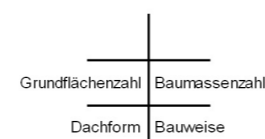
FD

Dachform

§ 74 (1) Nr.1 LBO



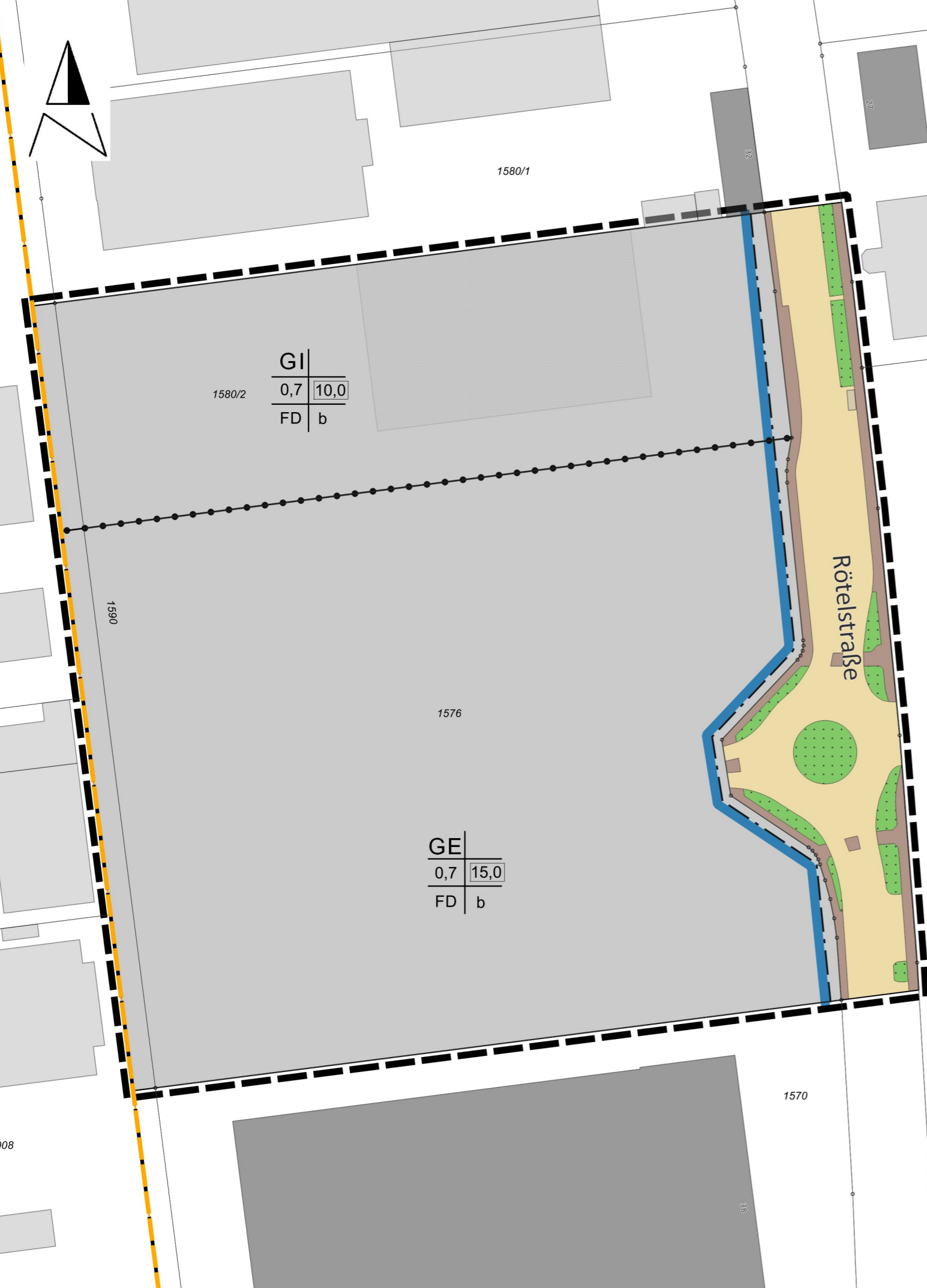
Abgrenzung unterschiedlicher
Festsetzungen



Füllschema der Nutzungsschablone



Gemarkungsgrenze



Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. §§ 1 (5) und 1 (6) Nr.1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe,
- Lagerhäuser,
- Öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen

Unzulässig sind:

- Lagerplätze,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe

In Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bleiben die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans („Rötel“, 6. Änderung, rechtsverbindlich seit 12.11.2004) unberührt. Zusätzlich werden auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Darüber hinaus unzulässig sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) BauNVO.

1.2 Industriegebiet (§ 9 BauNVO i.V.m. §§ 1 (5) und 1 (6) BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe,
- Lagerhäuser,
- Öffentliche Betriebe,
- Tankstellen

Unzulässig sind:

- Lagerplätze
- Einzelhandelsbetriebe

In Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bleiben die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans („Rötel“, 6. Änderung, rechtsverbindlich seit 12.11.2004) unberührt. Zusätzlich werden auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Darüber hinaus unzulässig sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

2.2 Baumassenzahl (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO und § 21 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

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

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Es gilt die offene Bauweise, jedoch darf hiervon abweichend bei bestehender seitlicher Grenzbebauung auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück auch ohne Grenzabstand an diese angebaut werden. Bauordnungsrechtliche Belange insbesondere des Brandschutzes bleiben hiervon unberührt.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert.

B. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (gem. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

1.1 Dachform

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer.

1.2 Dachbegrünung

Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr.2 LBO)

In Bezug auf die Zulässigkeit von Werbeanlagen bleiben die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans („Rötel“, 5. Änderung, rechtsverbindlich seit 30.07.2004) unberührt.

3. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen / Stellplätze (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

PKW-Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen sind mittels wasserdurchlässiger Beläge auszuführen.

4. Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Als tote Einfriedigungen sind ausschließlich Stabgitterzäune zulässig. Entlang der an öffentliche Flächen angrenzenden Grundstücksgrenzen dürfen tote Einfriedigungen eine Höhe von maximal 2,00 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten.

C. Hinweise

1. 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.

2. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlicher anderer Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden.

3. Archäologischer Denkmalschutz/Bodenfunde (§ 9 (6) BauGB)

Beim Vollzug der Planung können bislang unbekannte Sachen, Sachgesamtheiten 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 der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Neckarsulm anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige 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.

4. Baumschutzsatzung der Stadt Neckarsulm

Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Neckarsulm vom 28.11.1996 und die darin verankerten Schutzziele für bestehende Bäume wird hingewiesen. Die Satzung kann beim Bauverwaltungsamt der Stadt Neckarsulm eingesehen werden.

Anlagen

Begründung zum Bebauungsplan.

Umschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Neckarsulm innerhalb des Gewerbegebiets Rötel. Der Geltungsbereich wird im Westen begrenzt durch die Gemarkungsgrenze zwischen Heilbronn und Neckarsulm und im Osten durch die Rötelstraße. Nördlich und südlich schließen die gewerblich genutzten Grundstücke Flst.Nr. 1570 (Süden) bzw. 1580/1 (Norden) an. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 1576 und 1580/2 sowie teilweise die Flst.Nr. 1550 (Rötelstraße) und 1590.

Die räumliche Abgrenzung ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan des Amts für Stadtentwicklung, Abt. Stadtplanung, vom 22.06.2017.

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S.1298)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S.617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S.99) m.V.v. 01.11.03.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.V.v. 13.05.2017
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.56), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

Verfahrensvermerke für die Satzung über den Bebauungsplan

1. Aufstellungsbeschluss vom **23.02.2017**
gem. § 2 (1) BauGB i.v.m.§ 13 BauGB

2. Ortsübliche Bekanntmachung am **22.06.2017**
gem. §2 (1) Satz2 BauGB

3. Auslegungsbeschluss am **20.07.2017**

4. Öffentliche Auslegung
gem. § 3 (2) BauGB
4.1 Bekanntmachung vom **27.07.2017**
4.2 Auslegungsfrist vom **03.08. bis 08.09.2017**
4.3 Erneute Bekanntmachung vom
4.4 Erneute Auslegungsfrist vom bis

5. Satzungsbeschluss vom
gem. § 10 BauGB

6. Ausfertigung
Stadt Neckarsulm, den

Hertwig,
Oberbürgermeister

7. In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom

Stadt Neckarsulm, den

Hertwig,
Oberbürgermeister