

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. mit § 1 (6) Nr.1 BauNVO)

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.

Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe und Lagerplätze gemäß § 8 (1) Nr.1 BauNVO, Wohnungen gemäß § 8 (3) Nr.1 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gemäß § 8 (2) Nr.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 der Eintragung in der Planzeichnung.

Gemäß § 19 (4) Satz 3, darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) Nr.1 bis 3 genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO i.V.m. § 18, 20 BauNVO)

Anzahl der Vollgeschosse

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist als Obergrenze festgesetzt.

Maximale Traufhöhe (TH)

Die maximale Traufhöhe (TH) ist als Abstand zwischen der im Mittel gemessenen Oberfläche der zugeordneten Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut bestimmt. Sie darf auch durch untergeordnete Bauteile und Überdachungen nicht überschritten werden.

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

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

4. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkplatzflächen

Die Oberfläche der öffentlichen Parkplatzflächen ist wasserdurchlässig auszuführen.

6. Mit Rechten belastete Flächen (§ 9 (1) Nr.13 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr.21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (LR)

Die im Plan festgesetzte Fläche ist als Überfahrts- und Wegefläche für die Allgemeinheit jederzeit und dauerhaft zugänglich und befahrbar zu halten.

Die Fläche ist zudem mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belegt. Tiefwurzelnder Bewuchs ist nicht zulässig.

7. Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8. Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr.26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von max. 0,25 m und einer Tiefe von maximal 0,30 m vom Eigentümer ohne Entschädigung zu dulden. Darüber hinaus sind, falls zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, Stützmauern auf der Grundstücksgrenze, sowie Böschungflächen auf den Grundstücken entlang der Grundstücksgrenze zu dulden.

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

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

1.1 Dachform

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind lediglich an Fassaden und an Überdachungen und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Grundstück lediglich

- zwei Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von jeweils 8,0 m,
- ein Pylon mit einer maximalen Höhe von 8,0 m sowie
- eine Anschlagtafel mit einer maximalen Höhe von 1,50 m und eine Breite von 1,00 m, die von öffentlichen Straßenverkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3,00 m einhält, zulässig.

Werbeanlagen, die an der Fassade angebracht werden, müssen zu den Gebäudeaußenkanten einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten und dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass von ihnen keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit, insbesondere durch Blendung oder Sichtbehinderung ausgeht.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht,
- Werbeanlagen mit wechselnder Werbung (dynamische Werbeanlagen) oder bewegten Bildern (Videoboards),
- Dachwerbeanlagen, die über die Traufe bzw. den Gebäudeabschluß hinausgehen oder auf der Dachfläche selbst angebracht werden,
- Werbeanlagen, insbesondere Anschlagtafeln, als bzw. auf Einfriedigungen.

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

Beim Vollzug der Planung können bislang unbekanntes 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 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.



Stadt Neckarsulm

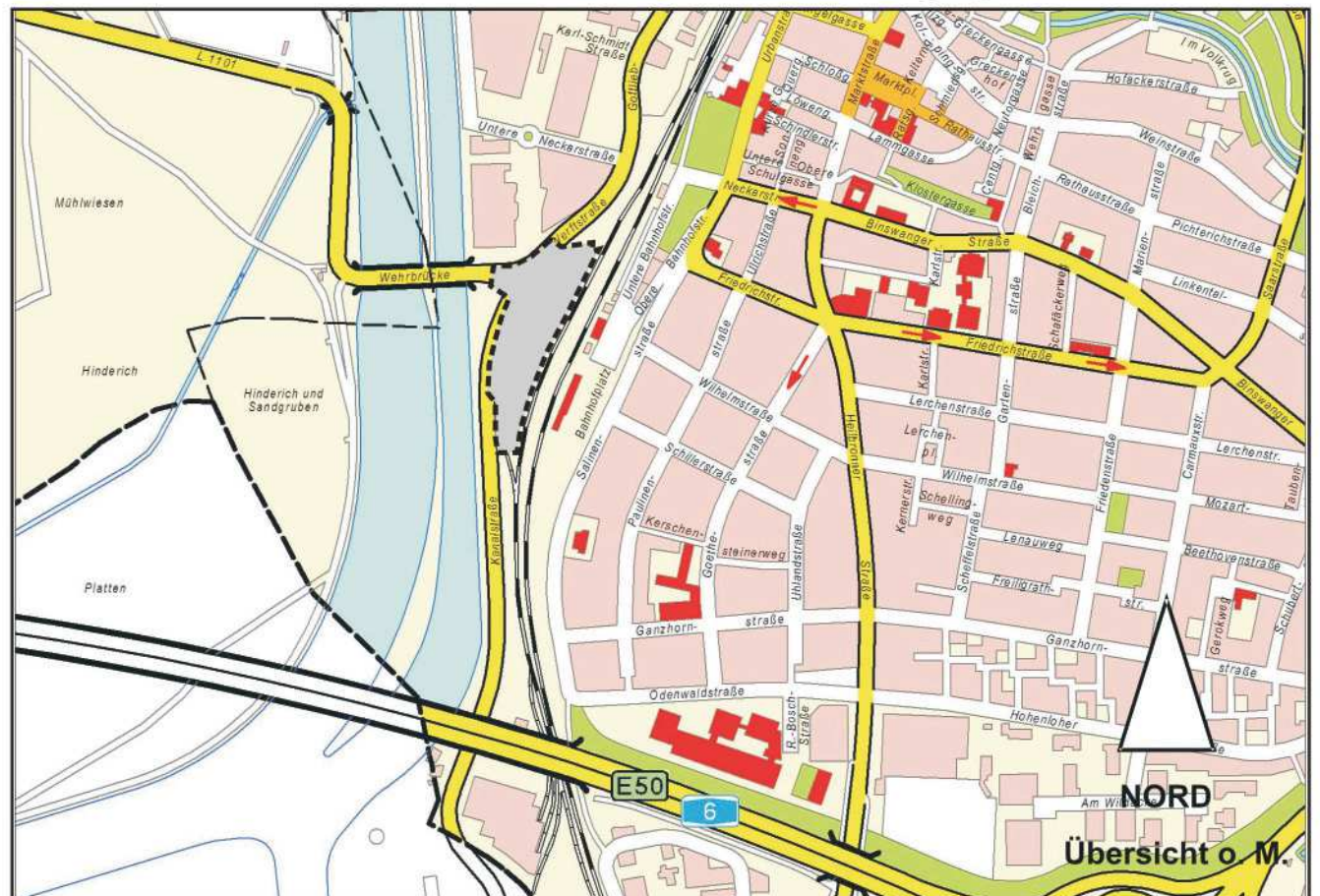
Bebauungsplan

06.04

Westlich des Bahnhofs

und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Lageplan M 1:500



Bearbeitung: S.Weisser/ K.Kienle

Anlagen

Begründung vom 04.07.2007

Umschreibung

Das Plangebiet wird umschlossen von der Werft- bzw. Kanalstraße im Westen und Norden und den Bahngleisen im Osten und umfaßt eine Fläche von 19.362 qm

Rechtsgrundlagen

Es gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2141; zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316))
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. BW. S. 617), zuletzt geändert am 29.10.2003 (GBl. S. 695),

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

Verfahrensvermerke für die Satzungen über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

1. **Aufstellungsbeschluss** vom 19.07.2007
gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

2. **Auslegungsbeschluss** vom 19.07.2007

3. **Ortsübliche Bekanntmachung** vom 23.07.2007
gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB und § 13a (3) BauGB

4. **Öffentliche Auslegung** vom 31.07.2007 bis 31.08.2007
gem. § 3 (2) BauGB

5. **Satzungsbeschluss** vom 25.10.2007
Gem. § 10 BauGB
Gem. § 74 LBO

6. **Ausgefertigt** Blust
Stadt Neckarsulm, den Oberbürgermeister

7. **In Kraft getreten** durch Bekanntmachung vom 02.11.2007

Blust
Oberbürgermeister

Gefertigt

Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und den Hinweisen.

Amt für Stadtentwicklung
Neckarsulm, den 04.07.2007

Schwarz