

"Mühlrain", 3. Änderung

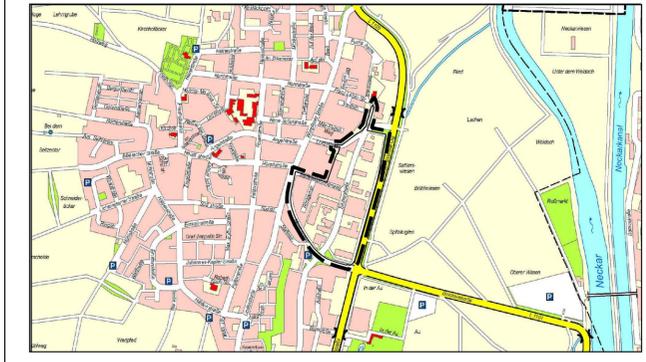
Bebauungsplan

Plan Nr.: 42.02/3
 hier: zeichnerischer Teil

Planung: Bauder
 Zeichnung: Kienle
 Datum: 31.10.2016

Übersichtsplan ohne Maßstab

1:1.000
 bei DIN A1



Fertigt

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

Amt für Stadtentwicklung
 Neckarsulm, den 31.10.2016

Bauder

AZ: ggis:A611 STADTPLANUNG/PROJEKTE/STADTPLANUNG/GE/BEPLAN 42.02_3 Mühlrain 3. Änderung.pdf; X:\651\4-B-Pläne\Satzungen\42.02_3 Mühlrain_3. Änderung\BEPLAN 42.02_3

Anlagen

Umschreibung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Stadtteils Obereisesheim. Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen begrenzt durch die Silberstraße und den Stäfflesbrunnenweg im Norden, im Südwesten durch die Herrengasse und im Osten durch die Neckartalstraße (L1100).

Die räumliche Abgrenzung ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan des Amts für Stadtentwicklung, Abt. Stadtplanung, vom 31.10.2016

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S.617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S.501) m.W.v. 01.03.2015
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeiungsverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

Verfahrensvermerke für die Satzung über den Bebauungsplan

- Aufstellungsbeschluss** vom **27.02.2014**
gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB
- Ortsübliche Bekanntmachung** am **03.03.2014**
gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB
- Auslegungsbeschluss** am **15.12.2016**
- Öffentliche Auslegung**
gem. § 3 (2) BauGB
4.1 Bekanntmachung vom **05.01.2017**
4.2 Auslegungsfrist vom **16.01.2017** bis **17.02.2017**
- Satzungsbeschluss** vom **23.03.2017**
gem. § 10 BauGB
- Ausfertigung**
Stadt Neckarsulm, den **24.03.2017**
- In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 28.03.2017**

Stadt Neckarsulm, den

Hertwig,
 Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen

Die im Bebauungsplan Nr. 42.02. getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Textteil Ziffer A Nr. 1), werden durch untenstehende Festsetzungen ersetzt. Alle übrigen zeichnerischen, textlichen und sonstigen Festsetzungen des Plans Nr. 42.02 bleiben unberührt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 1 BauNVO)

Entsprechend der Abgrenzung in der Planzeichnung:

Mischgebiet (MI)

§ 6 BauNVO 1990 i.V.m. § 1 (5) und 1 (6) BauNVO 1990

- Zulässig sind
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 6. Gartenbaubetriebe

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind nicht zulässig:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind auch die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Gegliedertes Gewerbegebiet (GE 1)

§ 1 (4) Nr. 1 BauNVO; § 8 BauNVO 1990 i.V.m. § 1 (5) und 1 (6) BauNVO 1990

- Zulässig sind:
1. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasie untergeordnet sind.
2. Verkaufsstätten in Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben. Ausnahmsweise können an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von im Gewerbegebiet ansässigen Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben sowie Großhandelsbetriebe zugelassen werden, wenn sie dem Verkauf von Produkten aus eigener Herstellung dienen, im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb stehen und sich dem Großhandels-, Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb deutlich unterordnen.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind nicht zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe
2. Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebskassenstellen, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind)
3. Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
2. Vergnügungsstätten

Gegliedertes Gewerbegebiet (GE 2)

§ 1 (4) Nr. 1 BauNVO; § 8 BauNVO 1990 i.V.m. § 1 (5) und 1 (6) BauNVO 1990

- Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Verkaufsstätten in Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben. Ausnahmsweise können an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von im Gewerbegebiet ansässigen Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben sowie Großhandelsbetriebe zugelassen werden, wenn sie dem Verkauf von Produkten aus eigener Herstellung dienen, im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb stehen und sich dem Großhandels-, Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb deutlich unterordnen.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind nicht zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe
2. Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebskassenstellen, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind)
3. Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zweck
3. Vergnügungsstätten

Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

(§ 9 (6) BauGB)

Alltlastenverdachtsflächen
 Bei den gekennzeichneten Flächen handelt es sich um Alltlastenverdachtsflächen, die im Rahmen einer historischen Erhebung durch das Landratsamt Heilbronn ermittelt wurden.

Hochwasser
 Das Plangebiet grenzt unmittelbar an Flächen für den vorbeugenden Hochwasserschutz an (Ausbreitungsflächen HQ 100). Bei Hochwasser ist im Plangebiet mit Druckwasser zu rechnen.

Zeichenerklärung

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes § 9 (7) Nr.9 BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen

- MI Mischgebiet § 6 BauNVO
- GE1 Gegliedertes Gewerbegebiet (G1) siehe Textteil § 8 BauNVO
- GE2 Gegliedertes Gewerbegebiet (G2) siehe Textteil § 8 BauNVO
- Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB
- Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB
- Flächen für Versorgung § 5 (2) Nr.4 BauGB
- Umformerstation
- Pumpwerk
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahme

- Alltlasten
- HQ 100 Überschwemmungsfläche

