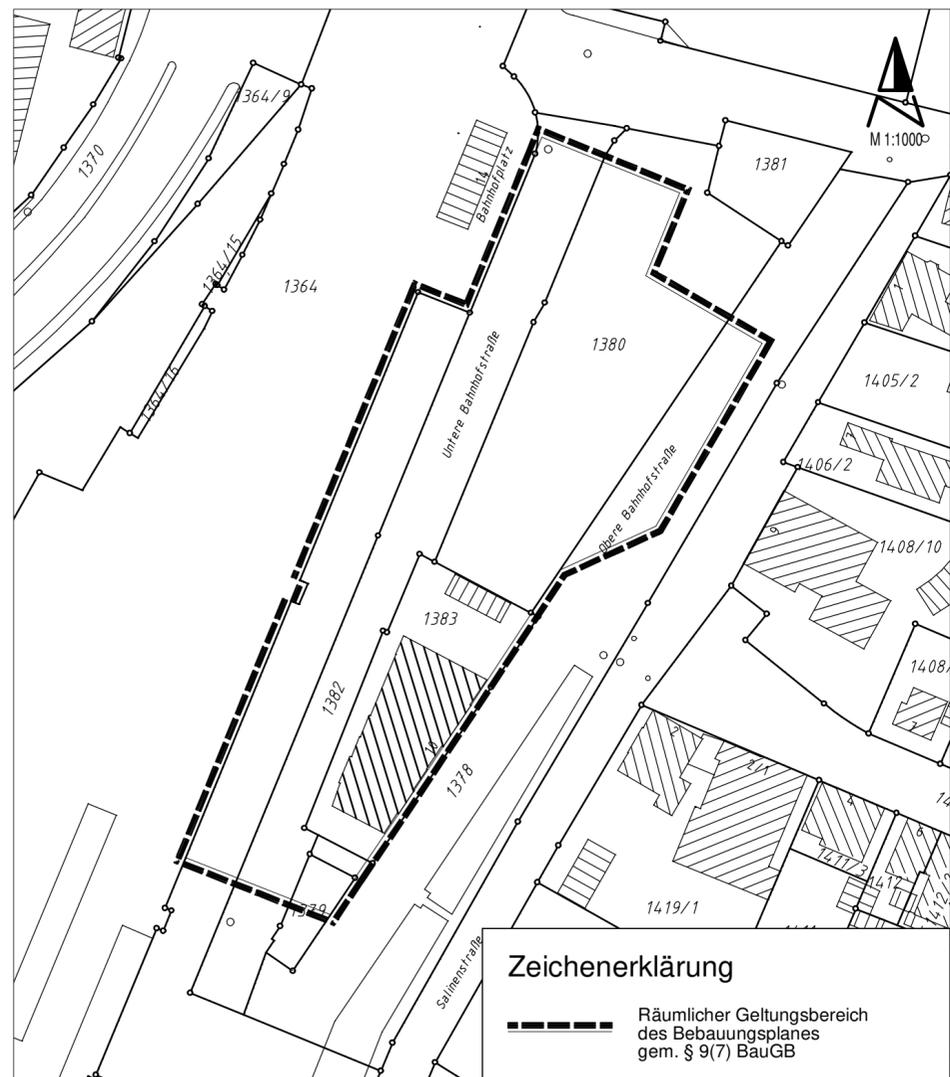




Stadt Neckarsulm

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 06.06

"Hotel am Bahnhof" M 1:1000



Zeichenerklärung

----- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9(7) BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung „Hotel am Bahnhof“ in Neckarsulm – Plan Nr. 06.06

Anlagen

- Vorhaben- und Erschließungsplan „Hotel am Bahnhof“ (VEP)
- Begründung zum Bebauungsplan vom 08.11.2013
- Lageplan des Amts für Stadtentwicklung, Abt. Stadtplanung, vom 08.11.2013 mit Darstellung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Umschreibung

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. Flst. 1383/0 und Teilflächen von Flst. 1364/18, 1379/0, 1382/0, 1380/0 und 1378/0. Die räumliche Abgrenzung ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan des Amts für Stadtentwicklung, Abt. Stadtplanung, vom 28.10.2013.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S.2141) zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S.132) zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58) zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

Verfahrensvermerke

- | | | |
|--|--------------------------|--|
| 1. Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 (1) i.V.m. §§ 13, 13a BauGB | vom | 24.10.2013 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung
gem. §2 (1) Satz2 BauGB | am | 07.11.2013 |
| 3. Auslegungsbeschluss | am | 28.11.2013 |
| 4. Öffentliche Auslegung
gem. § 3 (2) BauGB
5.1 Bekanntmachung
5.2 Auslegungsfrist | vom
von | 02.12.2013
10.12.2013 bis 10.01.2014 |
| 5. Satzungsbeschluss
gem. § 10 BauGB | vom | 30.01.2014 |
| 6. Ausfertigung
Stadt Neckarsulm, den 03.02.2014 | | |
| 7. In Kraft getreten durch Bekanntmachung | vom | 28.02.2014 |

zur Beurkundung:
Stadt Neckarsulm, den

Scholz,
Oberbürgermeister

Scholz,
Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen

A. Bestandteil der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan „Hotel am Bahnhof“ bestehend aus den nachfolgend genannten Unterlagen, gefertigt jeweils durch die Dipl. Ing. H. + T. Müller, Freie Architekten GbR, Öhringen

- Erläuterungsbericht vom 04.11.2013
- Lageplan (Plan 01) im Maßstab 1:500 vom 04.11.2013
- Lageplan Baumbestand (Plan 02) im Maßstab 1:500 vom 04.11.2013
- Grundriss UG (Plan 04) im Maßstab 1:200 vom 04.11.2013
- Grundriss EG (Plan 03) im Maßstab 1:200 vom 04.11.2013
- Grundriss OG-1 (Plan 05) im Maßstab 1:200 vom 04.11.2013
- Grundriss OG-2 (Plan 06) im Maßstab 1:200 vom 04.11.2013
- Grundriss DG (Plan 07) im Maßstab 1:200 vom 04.11.2013
- Ansicht Ost Obere Bahnhofstraße (Plan 08) im Maßstab 1:200 vom 04.11.2013
- Ansicht West Untere Bahnhofstraße (Plan 09) im Maßstab 1:200 vom 04.11.2013

B. Ergänzende Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Sonstiges Sondergebiet i.S.v. § 11 BauNVO „Hotel“
Zulässig ist ein Beherbergungsbetrieb mit angeschlossener Gastronomie.
- 2. Überbaubare Fläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
Die überbaubare Fläche wird durch die im Lageplan dargestellten Gebäude definiert. Die nachträgliche Errichtung weiterer baulicher Anlagen ist nicht zulässig.
- 3. Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
Offene und überdachte Stellplätze sind nur entsprechend der Darstellungen des VEP (Lageplan VEP) zulässig.
- 4. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
Zur Sicherung der in der Anlage zum Bebauungsplan eingetragenen öffentlichen Leitungen und Wegeverbindungen werden zugunsten der Versorgungsträger bzw. der Öffentlichkeit Leitungsrechte bzw. Geh- und Fahrrechte festgesetzt.
- 5. Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
Die im Lageplan Baumbestand (VEP Plan 02) dargestellte Bepflanzung ist entsprechend dem darin enthaltenen Planeinschrieb (Legende) durchzuführen. Der verbleibende Baumbestand wie auch die Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Das Flachdach des Hotelneubaus (Staffeldachgeschoss) ist mit einer extensiven Dünnschichtbegrünung (Substratdicke min. 10 cm) auszuführen.
- 6. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (3) BauGB)**
Die Höhenlage des Hotel-Gebäudes werden entsprechend den Angaben im VEP wie folgt festgesetzt:
EFH: 160,00 m ü.N.N.
Firsthöhe: 171,70 m ü.N.N (Festsetzung als Höchstgrenze)

C. Hinweise

- 1. Schutz des Grundwassers**
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt Heilbronn (Bauen, Umwelt und Planung) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge der 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 der Stadt Neckarsulm (Bauverwaltungsamt) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, es sei denn, das Regierungspräsidium Stuttgart Referat Denkmalpflege ist mit einer Verkürzung der Frist einverstanden (§ 20 Denkmalschutzgesetz). Auf die Ahnung von Ordnungswidrigkeiten nach §33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.
- 4. Rohstoffvorkommen und -gewinnung (Bergbau)**
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb einer Bergbauberechtigung der Südwestdeutschen Salzwerke AG und in der Nähe des Grubengebäudes Heilbronn.

Gefertigt

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

Am für Stadtentwicklung

Neckarsulm, den 08.11.2013

Liedtke