



### ZEICHENERKLÄRUNG

GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GEE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) Eingeschränkt (§ 1 (4) und (5) BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
0,6	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
8,0	Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)
TH	Traufhöhe als Höchstgrenze über NN (§ 16 (2) BauNVO)
O	offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
a <sub>1</sub> a <sub>2</sub> a <sub>3</sub>	abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) s. Textteil
FD	Flachdach (s. Textteil)
↔	Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirst-richtung) (§ 9 (1) 2 BauGB)
St	Begrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)
—	Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)
—	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
⊕	Straßenhöhen (§ 9 (1) 11, § 9 (2) BauGB)
F	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB) Fußwege
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB) Verkehrsgrün
—	Flächen für Aufschüttungen für Verkehrsanlagen (§ 9 (1) 26 BauGB)
—	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
—	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)
⊙	Umspannstation (§ 9 (1) 12 BauGB)
●	Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)
●	Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) 25 BauGB)
---	Grundstücksgrenzen - unverbindliche Vorschläge
—	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16(5) BauNVO)
—	Abgrenzung der Geschößzahl innerhalb eines Baugebietes (§ 16(5) BauNVO)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im gesamten Plangebiet sind nicht zulässig: Einzelhandelsbetriebe, Speditionen und Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) BauNVO. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen gemäß § 8 (3) 1 BauNVO, aber nur in den Obergeschossen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Getränkehandel.

**1.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)**  
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind allgemein zulässig:  
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) 2 und 4 BauNVO  
2. Geschäfts- und Bürogebäude gemäß § 6 (2) 2, sowie sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, im Sinne von § 6 (2) 4. Nicht zulässig sind alle nicht genannten Nutzungen des § 8 BauNVO.

**2. Bauweise § 22 BauNVO**  
Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO:  
a1: offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge  
a2: offene Bauweise, jedoch einseitige Grenzbebauung zulässig  
a3: offene Bauweise, jedoch einseitige Grenzbebauung vorgeschrieben

**3. Nebenanlagen §§ 14 und 23 (5) BauNVO**  
Nebenanlagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**4. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB**  
Die wesentlichen Gebäudokanten sind parallel zur Baugrenze zu errichten.

**5. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO**  
Innerhalb des Plangebietes werden private Stellplätze nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen. Garagen und Stellplätze sind darüberhinaus auch in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**6. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB**  
Die Grundstücke sind nur über die gebietsinterne Planstraße zu erschließen. Pro Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt mit einer max. Breite von 8,0 m zulässig. Eine Ausnahme gilt für Grundstücke mit einer straßenseitigen Grundstücksfront von mehr als 50 m Länge. Hier sind je eine Ein- bzw. Ausfahrt zulässig mit jeweils max. 5,0 m Breite.

**7. Pflanzgebote § 9 (1) 25 a BauGB**  
Entsprechend dem Planeintrag sind standortgerechte, heimische großkronige Bäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Auswahl werden folgende Baumarten vorgeschlagen: Stilleiche, Sommerlinde, Spitzahorn, Hainbuche und Feldahorn. Auf privaten Grundstücken ist je 150 qm nicht überbauter Fläche ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von 15 cm gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Die durch Einzelpflanzgebote fixierten Bäume werden auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet. Bei der Fixierung der Pflanzgebote handelt es sich um Baumstandorte, die aus aus bautechnischen und gestalterischen Gründen in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde verschoben werden können.

**8. Höhenlage der Gebäude § 9 (2) BauGB**  
Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen wird als Höhe über NN festgesetzt, gemessen zwischen der im Mittel gemessenen Straßen-OK. (geplante Erschließungsstraße) entlang der jeweiligen Gebäude und der Gebäude-OK.

**9. Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 (2) BauGB**  
Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 50 cm über bzw. unter bestehendem Gelände zulässig. Dabei darf keine komplette Freilegung von Untergeschossen möglich werden.

**10. Leitungsrecht § 9 (1) 21 BauGB**  
Von der Biegung der Erschließungsstraße aus wird in Richtung Norden über die derzeitigen Grundstücke Flst 687/1, 687, 688, 691 und 692 ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neckarsulm für die Führung einer Abwassersammelleitung D= 600 festgesetzt. Die Trasse ist von tiefwurzelnden Bäumen freizuhalten.

### FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Dachform/ Dachneigung	

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 73 (1) LBO**  
**1.1. Dachform und Dachneigung**  
Allgemein zulässig sind im gesamten Plangebiet Flachdächer. Ausnahmsweise zulässig sind flachgeneigte Dächer und Sphärdächer bis zu einer max. Dachneigung von 10 Grad, sofern sie hinter einer Attika der Sicht entzogen sind.

**2. Werbeanlagen § 73 (1) LBO**  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Werbung 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 unterordnen. Dies gilt insbesondere für die Größe, Farbgestaltung, Beleuchtung und Anordnung der Werbeanlagen. Dynamische Werbeanlagen wie Laufschriften, Lichtspiele, bewegliche Konstruktionen etc. sind unzulässig. Bei Grundstücksflächen bis zu 2500 qm sind Werbeanlagen in einer Größe von max. 2,0 qm je Betriebseinheit zulässig. Bei Grundstücksflächen über 2500 qm sind Werbeanlagen in einer Größe von max. 4,0 qm je Betriebseinheit zulässig.

**3. Niederspannungsfreileitungen § 73 (1) 4 LBO**  
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

**4. Stellplatzflächen § 73 (1) 5 LBO**  
Die Stellplätze, mit Ausnahme der Zufahrten, dürfen nur mit Rasengittersteinen oder Steinbelägen mit Rasenfugen von mind. 2,0 cm Breite ausgeführt werden. Die privaten Stellplatzanlagen sind so zu errichten, daß je 4 Stellplätze mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gepflanzt wird.

**5. Grundstückseinfriedung § 73 (1) 5 LBO**  
Geschlossene Einfriedungen (wie Mauern, Palisaden, Bretterwände etc.) sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Transparente, tote Einfriedungen (wie Zäune und Gitterkonstruktionen) sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig und einzuzünnen. Lebende Einfriedungen sind als gestaffelte Buschpflanzung ohne Höhenbegrenzung und als geschlossene Hecke bis zu 1,5 m Höhe zulässig.

**6. Außenanlagen § 73 (1) 5 LBO**  
Plätze für bewegliche Abfallbehälter außerhalb der Gebäude, sowie Abstell- und Lagerplätze in den rückwärtigen Bereichen sind derart einzuzünnen, daß sie öffentlichem Einblick entzogen sind.

# HINWEISE

- Mit dem Baugesuch sind auf Anforderung Farb- und Materialmuster vorzulegen. Die Auswahl muß einvernehmlich mit dem Planungsamt der Stadt Neckarsulm erfolgen.
- Mit dem Baugesuch ist als Teil der Bauvorlagen ein Pflanzplan einzureichen, der Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstückes enthält.
- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
- Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde 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 (§20DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §33 DSchG wird verwiesen.
- Es wird darauf hingewiesen, daß unter dem gesamten Plangebiet der Abbau von Steinsalz vorgesehen ist. An der Oberfläche ist mit geringen Geräuschwahrnehmungen und Bodenschwingungen zu rechnen.
- Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 30 cm zu dulden.

Folgende Eintragungen (unterstrichen) wurden ergänzt:

- Umspannstation, in der Planzeichnung
- Auswahl vorgeschlagener Baumarten zum Pflanzgebot (siehe Pkt. 7 der PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN)
- Pkt. 6 unter HINWEISE

18.05.1992

*Grabbe*  
(GRABBE)

# VERFAHRENSDATEN

PLANFERTIGER	ORplan, Arbeitsgemeinschaft für Orts- und Regionalplanung, Städtebau und Architektur, Stuttgart <i>S. Zieppitz</i> , Fr. Arch. Dipl.-Ing. S. Zieppitz
AUFSTELLUNGS- BESCHLUSS	Aufstellung beschlossen vom Gemeinderat gem §2 (1) BBauGB in der Sitzung vom 12.11.1987 § 235
BEKANNTMACHUNG	Aufstellungsbeschluß ortsüblich bekanntgemacht gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB 16.01.1988
BÜRGER- BETEILIGUNG	Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB durch öffentliche Versammlung am 12.10.1988
TRÄGER BETEILIGUNG	Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB mit der Auslegung (§4 (2) BauGB)
AUSLEGUNGS- BESCHLUSS	Entwurf gebilligt und Auslegung des Entwurfs beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates vom 28.11.1991 § 161
AUSLEGUNG	Öffentlich ausgelegt nach § 3 (2) BauGB vom 20.02.1992 bis 20.03.1992 aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung vom 10.02.1992
SATZUNG	Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB in der Sitzung des Gemeinderates vom 02.07.1992 § 79
ANZEIGE	Nach § 11 BauGB und § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBaug dem Regierungspräsidium Stuttgart angezeigt am 03.09.1992
ERLASS	Des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 12.10.1992 No. 22-251-2210-42-Neckarsulm
RECHTSKRAFT	Der Bebauungsplan ist durch die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der Auslegung nach § 12 BauGB in Kraft getreten am 23.10.1992
BEURKUNDUNG	Zur Beurkundung: Stadt Neckarsulm, den 27.10.1992

gez. Dr. Zieger (Dr. Klotz) Oberbürgermeister  
i. V. Dr. Zieger Bürgermeister

**5. Fertigung**  
Die Übereinstimmung mit der  
Urschrift beurkundet:  
Neckarsulm, den 13.11.92  
Bauverwaltungsamt:  
*Grabbe*

# STADT NECKARSULM



## BEBAUUNGSPLAN FUCHSHALDE PLAN NR. 42.03

### ÄNDERUNG

### GRUNDLAGEN

BAUGB IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 MIT ÄNDERUNGEN BIS EINSCHLISSLICH 31. AUGUST 1990  
 PLANZV IN DER FASSUNG VOM 30. JULI 1981  
 BAUNVO IN DER FASSUNG VOM 23. JANUAR 1990 MIT ÄNDERUNGEN BIS EINSCHLISSLICH 31.08.1990  
 LBO IN DER FASSUNG VOM 28.11.1983 MIT ÄNDERUNGEN BIS EINSCHLISSLICH 22. FEBRUAR 1988  
 PLANUNTERLAGE: VERMESSUNGSBÜRO HELMUT KÖPF, HEILBRONN, 03.05. UND 21.5.1990

### GEFERTIGT

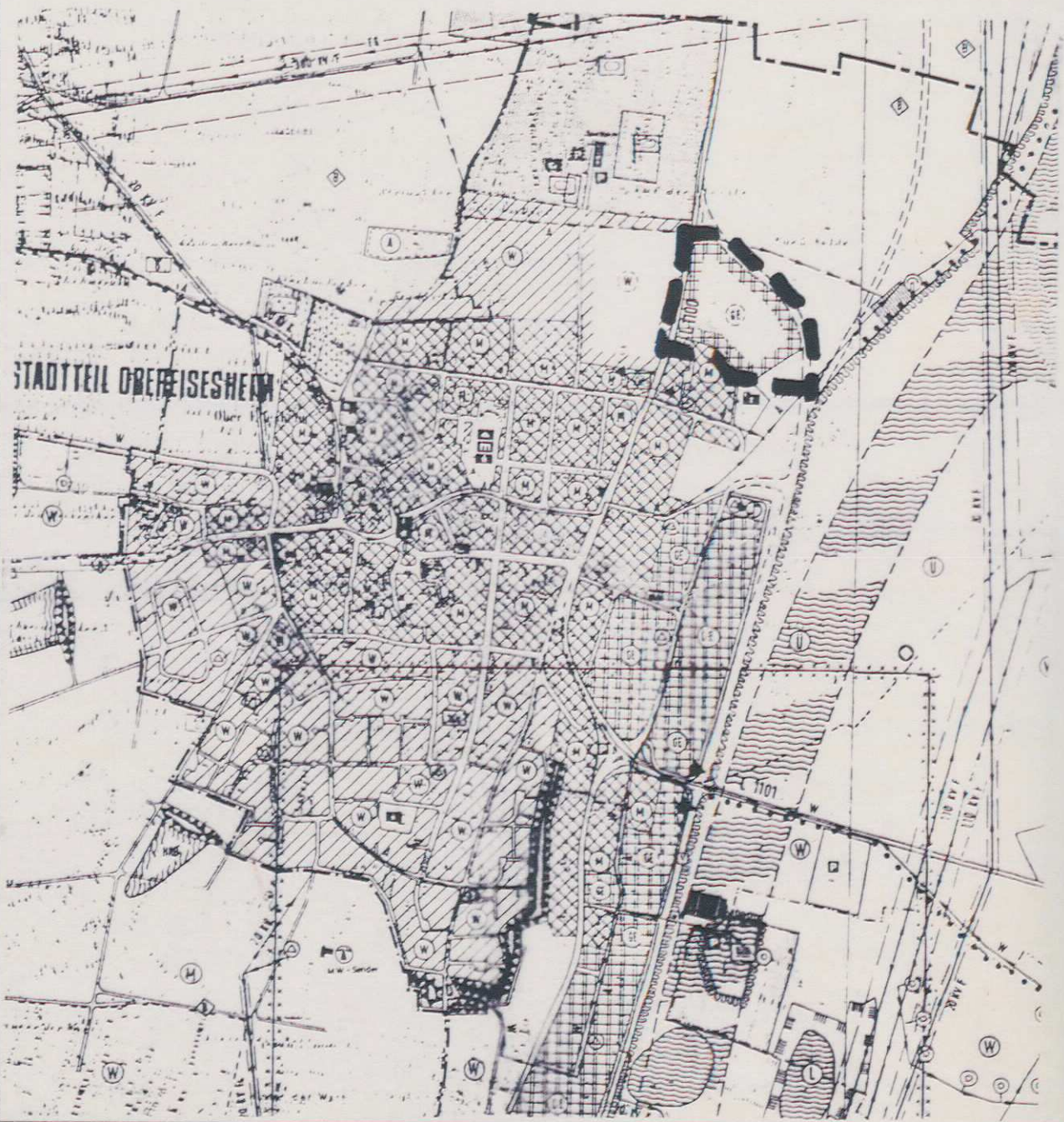
BEARBEITET: Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen rechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Hinweisen.

PLANUNGSAMT NECKARSULM, DEN 05.11.1991 *Grabbe* (GRABBE)

### LAGEPLAN

FLÄCHENNUTZUNGSPLANAUSZUG  
OBEREISESHEIM

M 1:10 000



GEZEICHNET / GEÄNDERT N.N. N.N. M.H.  
 DATUM 10.10.1991 19.12.1991 23.12.1991

PROJEKT

### OBEREISESHEIM - FUCHSHALDE

AUFTRAGGEBER

### STADT NECKARSULM

PLAN

### BEBAUUNGSPLAN ENTWURF

304.PB3.001

PROJEKT-NR. 304 MASSTAB 1:500 NORDEN ▲ DATUM 10.10.91 FORMAT 59,4/32

ORplan

ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR ORTS- UND REGIONALPLANUNG, STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR  
 LOCHER - SCHWANTES - SCHWINGE - ZOEPPRITZ · DIPLOM-INGENIEURE · FREIE ARCHITECTEN  
 STAFFLENBERGSTRASSE 34 · 7000 STUTTGART 1 · TEL 0711 / 23 25 58 FAX 0711 / 649 48 93