

GE 1	120 m
0,8	(20)
a1	FD / qD
	DN max. 15°

GE 1	110 m
0,8	(20)
a2	FD / qD
	DN max. 15°

GE 1	150 m
0,8	(20)
a1	FD / qD
	DN max. 15°

GE	120 m
0,8	(20)
a1	FD / qD
	DN max. 15°

GI	-
0,8	(90)
a1	-







# Stadt Neckarsulm

Gewerbegebiet „Rötel“ 4. Änderung

Plan-Nr. 20.01/4

Bebauungsplan

Bearbeitet Heilbronn, den 10.9.1999

Dipl. Ing. WALTER KÖPF  
Ingenieurbüro für Vermessungswesen  
Limesstraße 9 • 74080 Heilbronn

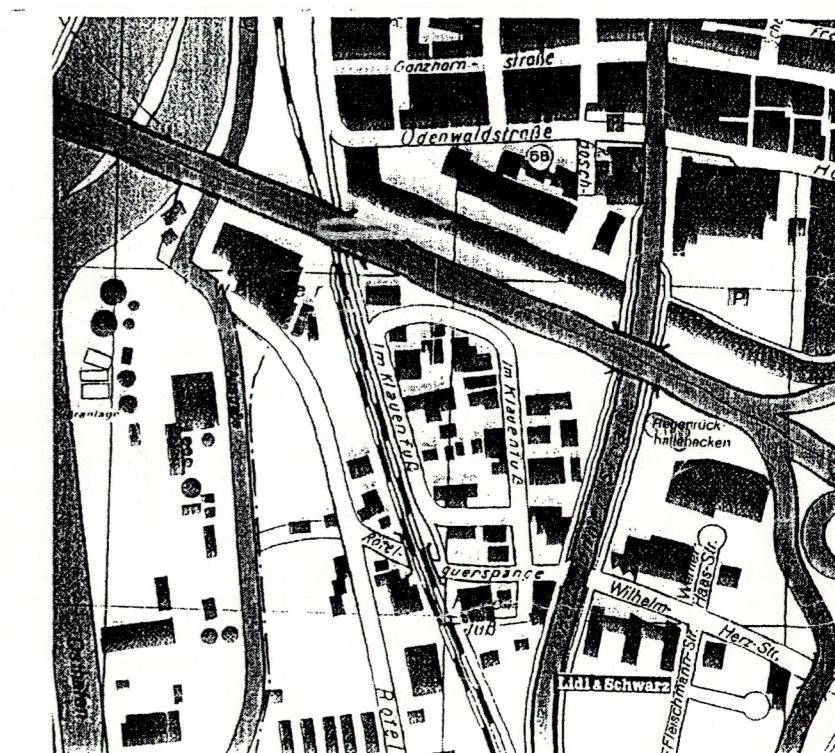
Für den Inhalt des Bebauungsplans mit seinen rechtlichen Festsetzungen,  
bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Hinweisen

Neckarsulm, den 10.9.1999

Planungsamt Neckarsulm

(Klebe)

Übersichtsplan M 1 : 10 000



UMSCHREIBUNG:

DAS PLANGEBIET SCHLIESST FOLGENDE FLURSTÜCKE EIN:

1296/4, 1296/5, 1364 ( Teilfläche ), 1371 ( Teilfläche ), 1500/1 ( Teilfläche ), 1500/2, 1511, 1518, 1519, 1520, 1520/3, 1520/4, 1521, 1522 ( Teilfläche ), 1527/1, 1527/2, 1527/8, 1527/9, 1527/10, 1527/13, 1550 ( Teilfläche ) und 1560 ( Teilfläche ).

RECHTSGRUNDLAGEN:

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch ( BauGB )

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 ( BGBl. I S. 2141 )

Landesbauordnung für Baden-Württemberg ( LBO )

in der Fassung vom 08.08.1995 ( GesBl. S. 617 ).

Baunutzungsverordnung ( BauNVO )

in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung ( BGBl. I S. 132 )

Planzeichenverordnung ( PlanZVO )

in der Form vom 18.12.1990 ( BGBl. I S. 58 ).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben und durch die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt. Dies gilt insbesondere für die Bebauungspläne 20.01/2 und 20.01/3.

VERFAHRENSVERMERKE:

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB      | vom 30.3.1995                 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | vom 07.04.1995                |
| 3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB          | am 07.07.1999                 |
| 4. Auslegungsbeschluss                           | vom 30.09.1999                |
| 5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB      |                               |
| 5.1 Bekanntmachung                               | am 16.06.2000                 |
| 5.2 Auslegungsfrist                              | vom 26.06.2000 bis 27.07.2000 |
| 6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB         | vom 27.07.2000                |
| 7. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB            | am 07.11.2000                 |

Zur Beurkundung

Neckarsulm, den.....

Bürgermeister

## TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrages wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgesetzt:

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) Gewerbegebiet ( GE ) gem. § 8 BauNVO.  
Gewerbegebiet 1 ( GE 1 ) gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO.  
Vergnügungstypen sind nicht zulässig.  
Industriegebiet ( GI ) gem. § 9 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) (§§ 16-21 BauNVO) Grundflächen-, Geschosflächen- und Baumassenzahl entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung als Höchstgrenze
- Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB) (§ 22 (4) BauNVO) Abweichende Bauweise a1: Wie offene Bauweise, zulässig sind Gebäude mit einer Länge über 50 m.  
Abweichende Bauweise a2: Wie offene Bauweise mit einseitigem Grenzbau an der südlichen Grundstücksgrenze.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (4) u. (18) 8 BauNVO) 1. Max. zulässige Gebäudehöhe: siehe Planeintrag  
2. Bezugspunkte: Von dem im Mittel gemessenen fertigen Gelände bis zur obersten Dachkante.  
Die Gliederung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist unverbindlich.
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB) Für jedes Baugrundstück sind nur maximal 2 Zufahrten zulässig.
- Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB) Leitungsrecht 1 ( LR 1 ): Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neckarsulm Die entsprechend ausgewiesenen Flächen sind von tief wurzelnden Bäumen freizuhalten.  
Leitungsrecht 2 ( LR 2 ): Leitungsrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsunternehmen. Diese Flächen dürfen in Absprache mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen mit Stellplätzen, Lagerflächen o.ä. in Anspruch genommen werden. Eine Bebauung ist nicht zulässig. Die entsprechend ausgewiesenen Flächen sind von tief wurzelnden Bäumen freizuhalten.
- Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB) 1. Pflanzgebot für Einzelbäume An den festgesetzten Standorten sind standortgerechte, großkronige Laubbäume anzupflanzen. Aufgrund ihrer Aufreihung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, der geplanten Stadtbahntrasse und der Gemarkungsgrenze zum Schutz und zur Eingrünung des Gewerbegebiets ist dabei die Baumart einheitlich zu wählen und nur im Einvernehmen mit dem Planungsamt festzulegen. Zum Zeitpunkt der Anpflanzung muss der Stammumfang mind. 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, betragen.  
2. Pflanzgebot für Einzelbäume in Stellplatzanlagen Innerhalb privater Stellplatzanlagen ist nach je 5 angelegten Stellplätzen ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Zum Zeitpunkt der Anpflanzung muss der Stammumfang mind. 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, betragen.  
3. Flächenhaftes Pflanzgebot ( Pfg ) Auf den festgesetzten Flächen sind, neben den Einzelpflanzgeboten nach Ziffer II. 8. 1, heimische, standortgerechte Sträucher i. S. einer Feldhecke anzupflanzen.  
Die Gehölze sind durch artgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.
- Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB)

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO) Dachform  
Zulässig sind nur Flachdächer und flach geneigte Puttdächer bis max. 15° Dachneigung.
- Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich als integraler Bestandteil der Gestaltung und Architektur des Gebäudes unterordnen. Dies gilt insbesondere für Größe, Farbgestaltung, Beleuchtung und Anordnung der Werbeanlagen.  
Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf das max. Maß von 5,00 m je Einzelanlage und Gebäudeseite nicht überschreiten.  
Fahnenwerbung ist nur ausnahmsweise und nur mit max. 3 Fahnenmaststandorten pro Grundstück zulässig.  
Pylon-Werbung ist nur ausnahmsweise zulässig und nur mit max. einem Pylon pro Grundstück zulässig. Dabei darf die max. Höhe von 3,00 m und die max. Breite von 1,00 m nicht überschritten werden.  
Fahnen- und Pylonwerbung sind auf die zulässige Gesamtlänge der Werbeanlagen nicht anzurechnen.  
Werbeanlagen an oder auf Einfriedigungen sind unzulässig.  
Dachwerbeanlagen, dynamische Werbeanlagen ( wie Laufschriften, Lichtspiele oder bewegliche Konstruktionen ) sind unzulässig.  
Leuchtwerbeanlagen sowie Beleuchtung des Geländes und der Gebäude sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.  
In dem im Plan gekennzeichneten Bereich ist als Einfriedigung wegen der optischen Abschirmung zur künftigen Stadtbahn eine Schutzwand von mindestens 4 m Höhe zu errichten.
- Einfriedigung (§ 74 (1) 3 LBO)

### III. Hinweise

- Bodenfunde: Beim Vollzug der Planung können bislang unbekanntes Sachgeschehen oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Diese Funde 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. Auf die Abmündung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
- Bergbaugesetz: Das Plangebiet liegt im Bereich der Berechtigten der Südwestdeutsche Salzwerke AG. Obgleich eine Gewinnung in diesem Gebiet derzeit nicht geplant ist, können zukünftige bergbaulichen Aktivitäten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. In einem solchen Falle müsste mit Geräuschwahrnehmungen infolge untertägiger Sprengungen gerechnet werden.
- Alllasten: Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Alllasten und Kampfmittelresten aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Insbesondere im Bereich des ehemaligen US-Tanklagers sind Alllasten vorhanden. Die gutachterliche Untersuchung der TÜV Energie und Umwelt GmbH ermittelte eine Bodenbelastung. Hierbei wurde insbesondere eine Kontamination mit Mineralölkohlenwasserstoff festgestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen die wesentlichen Kontaminationsbereiche in den ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen bzw. Stadtbahnflächen. Weitere Gutachten liegen vor bzw. sind in Arbeit.
- Wasserschutzgebiet: Das Wasserschutzgebiet für die Tiefenbrunnen II und III, den Schachtbrunnen „Freibad“ und die Flachbrunnen 1-8 der Stadtwerke Neckarsulm wurden fachtechnisch neu abgegrenzt. Das gesamte Plangebiet liegt damit in der zukünftigen Schutzzone III A des vorgenannten Wasserschutzgebiets.
- Auf die Anzeigepflicht bei einer unvorhergesehenen Grundwassererschließung wird hingewiesen. (§ 37 (4) Wassergesetz)
- Vorlage von Baugesuchen: Mit dem Baugesuch sind qualifizierte Pläne über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen, die die grünordnerischen Maßnahmen aufzeigen. Die Farbgebung der Gebäudefassaden ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen und vor Ort gegebenenfalls an Hand von Farbmustern nachzuweisen.

## Zeichenerklärung

	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB
	Gewerbegebiet ( s. Textteil Ziff. I.1 )	§ 8 BauNVO
	Industriegebiet	§ 9 BauNVO
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze ( s. Textteil Ziff. I.4 )	§ 16 (4) BauNVO § 18 (1) BauNVO
	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
	Geschosflächenzahl	§ 20 BauNVO
	Baumassenzahl	§ 21 BauNVO
	abweichende Bauweise ( s. Textteil Ziff. I.3 )	§ 22 (4) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 (6) BauNVO § 16 (5) BauNVO
	Flachdach ( s. Textteil Ziff. II.1 )	§ 74 (1) LBO
	Geneigtes Dach ( s. Textteil Ziff. II.1 )	§ 74 (1) LBO
	Dachneigung mit max. zul. Neigungswinkel ( s. Textteil Ziff. II.1 )	§ 74 (1) LBO
	Einfriedigungen -Schutzwand siehe Textteil II.3	§ 74 (1) 3 LBO
	Fläche für Stellplätze	§ 9 (1) 4 BauGB
	Öffentliche Verkehrsflächen -Fahrbahn -Parkplatz -Verkehrsgrünfläche -Gehweg	§ 9 (1) 11 BauGB
	Fläche für Versorgungsanlagen -Wasser -Elektrizität	§ 9 (1) 12 BauGB
	Bahnanlagen -Trasse der geplanten Stadtbahn	§ 9 (6) BauGB
	Mit Rechten belastete Fläche - Leitungsrecht 1 und 2 ( s. Textteil Ziff. I.7 )	§ 9 (1) (21) BauGB
	Pflanzgebot für Einzelbäume ( s. Textteil Ziff. I.8 )	§ 9 (1) 25a BauGB
	Flächenhaftes Pflanzgebot ( s. Textteil Ziff. I.8 )	§ 9 (1) 25a BauGB
	Fläche für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers	§ 9 (1) 26 BauGB
	Fläche, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist ( s. Textteil Ziff. III.3 )	§ 9 (5) 3 BauGB
	Geplantes Wasserschutzgebiet ( s. Textteil Ziff. III. 4 )	§ 9 (6) BauGB

### Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl bei GE-Gebieten Baumassenzahl bei GI-Gebieten
Bauweise	Dachform / Dachneigung