



UMSCHREIBUNG

Das Plangebiet schließt ein:

Teile von: Flst. Nr. 1525/1 Neckartalstraße 11100, 1520/4 Neckargartacher Straße, 1574 Ausstraße, 1550/1 Ausstraße 37, 1550/2, 1550/3 Neckargartacher Straße 73, 1558 Ausstraße 34, 1558/1 Ausstraße 40.

Ganz: Flst. 1555

ÄNDERUNG

Bebauungsplan Nr. 40.04 "Binsig"

RECHTSGRUNDLAGE

Aufgestellt nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1993 (GBl. S. 770) und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577).

GEFERTIGT 12.08.1992

BEARBEITET

Vermessungsbüro KÖPF

7100 Heilbronn, Schulgasse 11

(Greiner)

Dipl. Ing. (FH) für Vermessung

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

Planungsamt Neckarsulm
(Grabbe)

VERFAHREN

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB vom ... 10.09.1993 ...
- Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB vom ... 10.09.1993 ...
- Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am ... 10.09.1993 ...
- Auslegungsbeschluss vom ... 10.09.1993 ...
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
 - Bekanntmachung vom ... 29.03.1993 ...
 - Auslegungsfrist vom ... 04.04.1993 bis ... 05.05.1993 ...
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB vom ... 27.05.1993 ...
- Angezeigt dem Regierungspräsidium Stuttgart am ... 21.07.1993 ...
- Erlaß des Regierungspräsidium Stuttgart vom ... 17.08.1993 ...
- In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom ... 10.09.1993 ...

ZUR BEURKUNDUNG

STADT NECKARSULM

den 10.09.1993

gez. Blust

(DR.-ZIEGER) (BLUST)

OBERBÜRGERMEISTER

5. Fertigung
Die Übereinstimmung mit der
Urschrift beurkundet
Neckarsulm, den 10.09.93
Planungsamt:
(Signature)

Textteil

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

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung:

(§9 (1) BauGB und §51-15 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) gemäß §8 BauNVO

1.1. Abweichung von der Art des Baugebiets (§15 BauNVO)

Allgemein zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§8(3)1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung:

(§9(1)1 BauGB und §516-21 BauNVO)

2.1. Zahl der Vollgeschosse max.

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

2.3. Geschößflächenzahl (GFZ)

entsprechend dem Planeinschrieb

3. Bauweise:

(§9(1)2 BauGB und §22 BauNVO)

besondere Bauweise: offen, jedoch Gebäudelängen bis 250m zulässig.

entsprechend dem Planeinschrieb

4. Nebenanlagen:

(§14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig. Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 2 BauNVO sind, sofern keine Flächen festgesetzt sind, als Ausnahmen zulässig.

5. Garagen (1-geschossig) und überdachte Stellplätze:

(§9(1)4 BauGB und §12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Sie sind ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Flächen, jedoch nur als Grenzbau mit einer max. Länge von 9m, zulässig.

6. Garagengeschosse:

(§21a BauNVO)

Garagengeschosse sind ausnahmsweise auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.

7. Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen:

(§9(1)12 u. 13 BauGB u. §21a(2) BauNVO)

Diese Flächenanteile sind ausnahmsweise der Grundstücksfläche hinzuzurechnen.

8. Pflanzgebot:

(§9(1)25a BauGB)

Bei der Fixierung der Pflanzgebote handelt es sich um Baumstandorte, die aus ausbautechnischen und gestalterischen Gründen in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde verschoben werden können. Die zu pflanzenden Bäume müssen standortgerecht heimisch sein und sollen einen Mindeststammumfang von 20cm haben, gemessen in 1m Höhe.

Die nachfolgend aufgeführten Bäume werden dieser Forderung gerecht:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Füllschema	Acer plantanoides	Spitzahorn
GRZ	GFZ	der	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
-	Bauweise	Nutzungsschablone	Quercus robur	Stieleiche
			Quercus petraea	Traubeneiche
			Carpinus betulus	Hainbuche
			Fagus sylvatica	Rotbuche

Die mit flächenhaftem Pflanzgebot belegte Fläche (pfg 1) ist mit Rasen, Stauden, Bodendeckern und Rankern zu bepflanzen.

9. Verkehrsflächen:

(§9(1)11 BauGB)

Die im Lageplan dargestellte Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie die eingezeichneten Fahrbahnmarkierungen gelten als Richtlinien. Bei ausbautechnischen Erfordernissen können diese geringfügig geändert werden.

Zeichenerklärung

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9(7) BauGB

GE Gewerbegebiet §8 BauNVO

V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §16 u. 20(1) BauNVO

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze §19 BauNVO

2,2 Geschößflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze §20 BauNVO

b besondere Bauweise (s. Textteil Ziffer I Nr.3) §22(4) BauNVO

Baugrenze §23(3) BauNVO

Offentliche Verkehrsflächen §9(1)11 BauGB

Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen

Einschnittsböschung

Entwässerungsmulde

Bankett

befestigte Fahrbahn

Grünstreifen / Verkehrsgrünfläche

Gehweg

Dammböschung

Pflanzgebot für das Anpflanzen von hochstämmigen Bäumen (s. Textteil Ziffer I Nr.8) §9(1)25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Textteil Ziffer I Nr.8) §9(1)25a BauGB

Nachrichtliche Übernahme §9(6) BauGB

Abwasserleitung

Grundstücksgrenze

geplante Stützmauer

Flächen, bei deren Bebauung (Ausbau des Untergeschosses) besondere Vorkehrungen bei der Abwasserbeseitigung zu treffen sind (Pumpe, Rückschlagventil).

Baugebiet

GRZ

GFZ

Bauweise

Füllschema

der

Nutzungsschablone

Abwasserleitung

Grundstücksgrenze

geplante Stützmauer

Flächen, bei deren Bebauung (Ausbau des Untergeschosses) besondere Vorkehrungen bei der Abwasserbeseitigung zu treffen sind (Pumpe, Rückschlagventil).

Baugebiet

GRZ

GFZ

Bauweise

Füllschema

der

Nutzungsschablone

Abwasserleitung

Grundstücksgrenze

geplante Stützmauer

Flächen, bei deren Bebauung (Ausbau des Untergeschosses) besondere Vorkehrungen bei der Abwasserbeseitigung zu treffen sind (Pumpe, Rückschlagventil).

Baugebiet

GRZ

GFZ

Bauweise

Füllschema

der

Nutzungsschablone

Abwasserleitung

Grundstücksgrenze

geplante Stützmauer

Flächen, bei deren Bebauung (Ausbau des Untergeschosses) besondere Vorkehrungen bei der Abwasserbeseitigung zu treffen sind (Pumpe, Rückschlagventil).

Baugebiet

GRZ

GFZ

Bauweise

Füllschema

der

Nutzungsschablone

Abwasserleitung

Grundstücksgrenze

geplante Stützmauer

