



Planzeichenerklärung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Parkfläche
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Verkehrsgrünfläche
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Anpflanzen von Bäumen
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze VEP

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Baden-Württemberg) (NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015 (GBl. 2015, S85), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. 1233, 1250).

2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

"Im Rahmen der textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung sind auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes für dessen Bereich ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3 a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)."

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauNVO)

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans dient der Unterbringung eines Betriebsrestaurants mit der dazugehörigen Versorgungsinfrastruktur, Schulungsbereichen, Fitnessbereichen und sonstigen nutzungsbezogenen Nebenanlagen.

Zulässig sind:

- Betriebsrestaurant inkl. Küchenbereichen, Sozialbereichen und Gemeinschaftsbereichen,
- Zugehörige Versorgungsinfrastruktur mit Hauswirtschaftsräumen, Technik- und Haustechnikräumen, Lagerflächen, Vorratsräumen und Sanitärreinrichtungen,
- Schulungsbereichen,
- Fitnessbereichen,
- sonstige nutzungsbezogene Nebenanlagen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, § 18 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans als Höchstmaß festgesetzt und ist durch die Gebäudehöhe definiert. Die Gebäudehöhe wird bei Flachdächern und flach geneigten Dächern durch die Attika definiert. Alle Angaben sind absolute Maße in Metern bezogen auf Normalnull (NN).

Die im Bebauungsplan festgesetzten, Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch:

- nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von max. 1,50 m,
- Aufzugsmaschinenhäuser/ Treppenhäuser bis zu einer Höhe von max. 1,50 m,
- Vorrichtungen und Anlagen für die extensive Begrünung von Flachdächern bis zu einer Höhe von max. 1,50 m,
- Brüstungen/ Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m,
- Solaranlagen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m,

sofern sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb mittels Baugrenzen festgesetzt.

2.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude errichtet werden, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb des Baufesters ausnahmsweise zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

2.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die für die Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß Planzeichnung festgesetzt.

2.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Verkehrsgrünflächen sind gemäß Planzeichnung festgesetzt und anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Dachbegrünung

Mindestens 75 % der Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern sind ab einer Mindestgröße von 10 m² extensiv mit einer belebten Substratschicht von mindestens 15 cm Dicke dauerhaft zu erhalten, sofern die Dachflächen keine Überdachungen von (Dach-)Terrassen und Dachterrassen sind oder die Dachflächen durch Randkiesstreifen oder technische Anlagen belegt sind (Technische Anlagen: Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen sowie sonstige nutzungsbedingte technische Aufbauten). Hierbei sind anfallende Dachflächenwasser zurückzuhalten. Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden.

Pflanzbindung

Die mit Pflanzbindung belegten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen, bzw. bei Wegfall durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.

Bei der Fixierung der Pflanzgebote (Bäume) und Grünflächen (Verkehrsgrün) auf dem Flurstück 8207 (teilweise im Geltungsbereich) handelt es sich um Standorte, die aus ausbautechnischen und gestalterischen Gründen in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde verschoben werden können.

3 Örtliche Bauvorschriften

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „2. Änderung des Bebauungsplanes „Gottesäcker“, Stadt Neckarsulm. Bestandteile dieser Satzung sind die nachfolgenden Ausführungen.

Dachform

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung und nur bis zu einer Größe von 3,0 m² zulässig. Das Hinausragen / Überstehen von Werbeanlagen über die Gebäudekanten ist unzulässig.

Werbungen für betriebsfremde Zwecke, Unternehmen oder Artikel sind unzulässig.

Gestaltung der Dächer

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) sind nicht zulässig.

Außenantennen

Parabolantennen, Satellitenempfangsanlagen und sonstige Außenantennen sind nur auf dem Dach zulässig, sofern dort ausreichende Empfangsmöglichkeiten gegeben sind und sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Frei stehende Anlagen sind unzulässig.

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur in Form von durchlässigen Stabgitterzäunen in Kombination mit zusätzlichen vegetativen Eingrenzungen (eingewachsen) sowie in Form von vegetativen Abgrenzungen (Hecken) bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Ebenso zulässig sind Toranlagen aus Stabgitter als Eingang entlang der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Anforderungen an die Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Die Errichtung oberirdischer Freileitungen ist nicht zulässig.

4 Hinweise

Technische Regelwerke

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden, technischen Regelwerke können bei dem

Bauverwaltungsamt der Stadt Neckarsulm, im Rathaus Neckarsulm, Marktstraße 18, 74172 Neckarsulm während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Natur- und Artenschutz

Im Plangebiet sind nach Beendigung der Bauarbeiten Gehölzpflanzungen geplant. Dabei ist darauf zu achten, dass gebietsheimische Gehölze verwendet werden.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 für Arten der FFH-RL, Anhang IV und der europäischen Vogelarten kann bereits im Rahmen der Relevanzuntersuchung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Weitere Untersuchungen sind aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.

Bezüglich der Einfriedung ist darauf zu achten, dass der Zaun einen Abstand von 10 cm zum Boden hat, um die Durchwanderbarkeit von Kleintieren zu gewährleisten.

Es ist darauf zu achten, dass bei größeren Glasflächen nicht spiegelndes Glas als Vogelschutz verwendet wird.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Bodenschutz

Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen durch die zuständige Behörde des Landkreises Heilbronn bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) hingewiesen.

Oberboden, der bei Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Stadt und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen.

Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen § 43 Abs. 6 WG. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Wiederverwendung von Bodenaushub

Bodenaushub ist nach seiner Verwertungsseignung zu beurteilen (s. Heft 24 Technische Verwertung von Bodenaushub, Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg) und bei entsprechender Qualifizierung wiederzuverwerten. Das anfallende Erdaushubmaterial ist, soweit vertretbar und soweit zulässig, auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Hierbei gelten für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke vorgesehen ist, (v.a. Lagerung und Einbringung), die Vorgaben des Heftes 10, Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg. Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 vorzugehen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Einer "Vor- Ort-Verwertung" des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Werden im Zuge der Bauarbeiten erhebliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Heilbronn zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/ oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Denkmalschutz

An der Erhaltung von ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte es im Zuge der geplanten Anpassungen an die aktuelle Baunutzungsordnung zu Bodeneingriffen in bisher unbebauten Arealen innerhalb einer Denkmalfäche kommen, wird eine frühzeitige Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart an den Genehmigungsverfahren und um Vorlage der Baugesuche bei jenem Landesamt notwendig. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Weiterhin gilt: Beim Vollzug der Planung können bislang unbekannt 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 (§ 30 DSchG).

Bergbaubereich

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung (Bergwerkseigentum) „Konsolidiertes Gruben- und Solefeld der Salinen Friedrichshall und Ciemenschall“ der Südwestdeutsche Salzwerke AG sowie „Alfred-Paul neu“ des Landes Baden-Württemberg. Dieses Bergwerkseigentum stellt einen Rechtstitel dar, der zu Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole berechtigt.

Wird die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz oder Sole in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Auswirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des gültigen Bundesberggesetzes (BbergG) würde Schadenersatz nach § 115 ff. BbergG geleistet.

Wasser- und Grundwasserschutz

Der Bau und Betrieb der Flächenkanalisation (Schmutzwasser) bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung bzw. Benennen nach § 48 WG. Hierin ist auch die Schadlosgkeit der dezentralen Niederschlagswasserableitung nachzuweisen.

Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Neckarsulm hingewiesen.

Verfahren

- 1. Einleitungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB vom 23.02.2021.
2. Ortsübliche Bekanntmachungen gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB vom 26.02.2021.
3. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
3.1. Bekanntmachung vom 28.05.2021
3.2. Auslegungsfrist vom 07.06.2021 bis 06.07.2021
4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) vom 26.05.2021 bis 30.06.2021
5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB vom 30.09.2021
6. In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 02.10.2021

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16.04.2021 mit folgenden Planinhalten Bestandteil des Bebauungsplans „Gottesäcker, 2. Änderung“, Plan Nr. 13.02/2:

- 1. Deckblatt „Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan „Gottesäcker, 2. Änderung““
- 2. Ansicht NW / NO
- 3. Ansicht SO / SW
- 4. Übersicht U01
- 5. Übersicht E00
- 6. Übersicht E01
- 7. Übersicht E02
- 8. Übersicht E03
- 9. Übersicht E04
- 10. Übersicht E05
- 11. Übersicht Dach

Ausfertigung:

[Signature]
(OB Steffen Hertwig, ausgefertigt am 04.10.2021)

Übersichtslageplan (ohne Maßstab)



Geobasisinformationen/Quelle:
https://www.geoportal-bw.de
Dienste: © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg

Auftraggeber:
Schwarz Immobilien GmbH Co. KG

Projekt:
Bebauungsplan "Gottesäcker, 2. Änderung",
Plan Nr. 13.02/2

Plan:
Satzungsfassung

Table with columns: Name, Datum, Maßstab, Blattgröße, Projekt-Nr., Plan-Nr., Gezeichnet, Geprüft