

**Zeichenerklärung**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	59 (7) BauGB
	Gewerbegebiet mit Einschränkung (s. Textteil Ziffer I Nr. 1.1 u. 1.2)	58 BauNVO
	Industriegebiet mit Einschränkung (siehe Textteil Ziffer I Nr. 1.3)	59 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze	519 BauNVO
	Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze	520 BauNVO
	Baumassenzahl	521 BauNVO
max. 120m	Max. Gebäudehöhe von der im Mittel gemessenen Straßenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenhaut/Dachhaut	516 (3) 2 BauNVO
	Offene Bauweise	522 (2) BauNVO
	Besondere (abweichende) Bauweise (siehe Textteil Ziffer I Nr. 3.2)	522 (4) BauNVO
FD	Flachdach	573 (1) 1 LBO
gD	Flachgeneigtes Dach (Pultdach, Satteldach, Sheddach)	573 (1) 1 LBO
	Baugrenze	523 (3) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	516 (5) BauNVO
	Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen	516 (5) BauNVO
	Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche	59 (1) 15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	59 (1) 25a und 16 BauGB
	Pflanzgebot für das Anpflanzen von Bäumen (siehe Textteil Ziffer I Nr. 8)	59 (1) 25a BauGB
	Pflanzbindung für vorhandene Einzelbäume	59 (1) 25b BauGB
	Vorhandene Einzelbäume ohne Pflanzbindung	
	Pflanzgebot für das Anpflanzen von Sträuchern	59 (1) 25a BauGB
	Stellplätze (nachrichtlich)	59 (1) 4 BauGB
	Verkehrsflächen o. Zweckbaut.	59 (1) 11 BauGB
	Fahrbahn	
	Böschung gepflanzt	59 (1) 26 BauGB
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	59 (1) 11 BauGB
	Leitungsnetz zugunsten der Stadt Neckarsulm, sowie der Versorgungsnetze	59 (1) 31 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	59 (1) 10 u. 6 BauGB
	Fläche für Versorgungsanlage (Umspannung)	59 (1) 12 BauGB
	Nachrichtliche Übernahme	59 (1) BauGB
	Elektrischer Erdkabel	
	Bestehende Kanalschächte, Einläufe etc.	
	Höhenschnittlinie	
	Bestehende Grundstücksgrenze	
	vorgeschene Grundstücksgrenze	
	vorhandene Böschung	
	vorhandene Einzäunung	

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse bzw. Gebäudehöhe	50-fache
GFZ	GFZ oder BMZ	der Nutzungs-
Bauweise	Dachform	schablone

**Textteil**

In Ergänzung der Planzeichen und des Planeintrages wird gemäß 59 BauGB folgendes festgesetzt:

**I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (59 BauGB)**

1. Art der baulichen Nutzung:

(59 (1) BauGB und §§1-15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE/e1) gemäß 58 und 1 (9) i.V.m. §1 (4) und (5) BauNVO

Allgemein zulässig sind nur: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (gem. 58 (3) 1 BauNVO), sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind: Alle nicht genannten Nutzungen des 58 BauNVO, insbesondere jedoch Einzelhandels- und Speditionsbetriebe.

1.2 Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE/e2) gemäß 58 und 1 (9) i.V.m. §1 (4) und (5) BauNVO

Allgemein zulässig sind: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (gem. 58 (3) 1 BauNVO), sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind: Alle nicht genannten Nutzungen des 58 BauNVO, insbesondere jedoch Einzelhandels- und Speditionsbetriebe.

1.3 Industriegebiet mit Einschränkung (GI/e) gemäß 59 BauNVO i.V.m. §1 (5) und (9) BauNVO

1.3.1 Genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind nur ausnahmsweise zulässig (§1 (5) BauNVO).

1.3.2 Zulässig sind Metallbearbeitungs- und -verarbeitungsbetriebe, sowie Betriebe, deren Lästigkeitsgrad nicht höher liegt (§1 (4) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung:

(59 (1) 1 BauGB und §§16-21 BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse max. (s. Planeintrag)

2.2 Zulässige Gebäudehöhe über der im Mittel gemessenen Straßenoberkante (max.) (s. Planeintrag)

2.3 Grundflächenzahl (s. Planeintrag)

2.4 Geschoßflächenzahl (s. Planeintrag)

3. Bauweise:

(59 (1) 2 BauGB und §22 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise

3.2 Besondere Bauweise (b): offen, jedoch Gebäudelängen über 50m zulässig.

4. Nebenanlagen:

(§14 (1) und §23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind:

(59 (1) 10 BauGB)

Die Sichtflächen an der Bismarckstraße, der Brambacher Straße und an der L 1095 sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

6. Flächen für Garagen und Stellplätze:

(59 (1) 4 BauGB und §12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Innerhalb des Gewerbegebiets (GE/e 1 u. 2) können Garagen ausnahmsweise auch außerhalb der in Satz 1 genannten Flächen zugelassen werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet und die Anordnung städtebaulich vertretbar ist.

7. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen:

(59 (1) 11 BauGB)

Im Gewerbegebiet (GE/e 1 u. 2) ist pro Grundstück nur eine Ein- und Ausfahrt mit einer max. Breite von 8,0m zulässig. Eine Ausnahme gilt für Grundstücke mit einer straßenseitigen Grundstückfront von mehr als 50m Länge. Hier sind je eine Ein- bzw. Ausfahrt zulässig mit jeweils max. 5,0m Breite.

8. Pflanzgebot:

(59 (1) 25a BauGB)

Im Industriegebiet (GI/e) sind an den mit Pflanzgebot belegten Flächen standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Im Gewerbegebiet (GE/e 1+2) sind entlang der Brambacher Straße und der Poststraße in einem Abstand von 10m hochstämmige, großkronig heimische Laub- od. Obstbäume zu pflanzen u. dauernd zu unterhalten. Die Zwischenbereiche, sowie der Bereich zwischen den unterschiedlichen Gewerbegebieten, sind mit Sträuchern zu pflanzen. Bäume und Sträucher müssen standortgerecht heimisch sein. Die zu pflanzenden Bäume sollen einen Mindeststammumfang von 20cm haben. 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 nachfolgenden Bäume und Sträucher werden dieser Forderung gerecht.

Bäume:

- Obstbaumarten (Apfel, Birne, Süßkirsche, etc.)
- Waldkiefer
- Junglans regia
- Eberesche
- Sorbus intermedia
- Mehlbeere
- Sorbus aria
- Ulm
- Ulmus minor
- Feldahorn
- Acer campestre

Sträucher:

- Hainbuche
- Carpinus betulus
- Haselnuß
- Corylus avellana
- Hartriegel (rot)
- Cornus sanguinea
- Rotdorn
- Crataegus laevigata
- Liguster (Rainweide)
- Ligustrum vulgare
- Schlehe
- Prunus spinosa
- Hundsrose
- Rosa canina
- Holunder
- Sambucus nigra
- Clematis
- Clematis vitalba

**II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

(§73 (1) 1 und 7 LBO)

1.1 Dachformen/Dachdeckung GE/e 1+2:

Zulässig sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Sheddächer, sofern sie hinter einer Attika der Sicht entzogen sind. Glänzende Metallblechdeckungen sind nicht zulässig.

1.2 Dachflächen GE/e 1+2:

Zusammenhängende Dachflächen einzelner Gebäude von mehr als 500m<sup>2</sup> sind mindestens zu 50% zu begrünen. Von einer Begrünung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Dachfläche für die aktive Nutzung der Sonnenenergie herangezogen wird.

1.3 Außenwände:

Mindestens 20% der Außenwandflächen sind mit rankenden oder schlingenden Gewächsen zu begrünen. Der Anteil der begrüneten Außenwandflächen ist gemäß §1 (5) BauNVO in den Bauvorlagen (Gebüdensichten) darzustellen. Hell leuchtende und besonders helle Farben mit einem Hellwert von mehr als 80% bzw. weniger als 20% sind nicht zulässig. Mit dem Baugesuch sind auf Anforderung Farb- und Materialmuster vorzulegen. Die Auswahl muß einvernehmlich mit dem Planungsamt der Stadt Neckarsulm erfolgen.

1.4 Gliederung der Baukörper:

Bei Gebäudelängen über 30m ist eine Gliederung des Baukörpers durch eine geeignete farbliche Gestaltung mit Versprünge und Versätzen von mindestens 1,0m Tiefe, durch Teilverglasungen oder durch Begrünung von mindestens 30% der straßenseitigen Außenwand sicherzustellen.

1.5 Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistungen zulässig. Werben für betriebsfremde Zwecke, Unternehmen oder Artikel sind unzulässig. Werbeanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich als integrierter Bestandteil der Gestaltung und Architektur des Gebäudes und der Nachbarbebauung unterordnet. Dies gilt insbesondere für die Größe, Farbgestaltung, Beleuchtung und Anordnung der Werbeanlage. Dynamische Werbeanlagen wie Laufschriften, Lichtspiele, bewegliche Konstruktionen etc. sind unzulässig. Wechselnde Werbeanlagen auf Fassaden- und Fensterflächen sind unzulässig. Fahnenwerbung ist nur ausnahmsweise und nur mit maximal einer Fahne je Baugrundstück zulässig. Werbeanlagen, die nicht an der Fassade oder an Gebäude angebracht sind, sind darüber hinaus nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere der L 1095, sind Blendwirkungen zu vermeiden. Dachwerbungen sind unzulässig.

1.6 Gebäudehöhen:

(§73 (1) 7 LBO)

Die unter Ziffer I Nr. 2.2 genannten Höhen über der im Mittel gemessenen Höhe der Straßenoberkante (Industrie-straße) bis zum Schnittpunkt der Außenhaut/Dachhaut dürfen mit Ausnahme von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Belüftungsanlagen, Aufzugsanlagen u.ä., nicht überschritten werden.

2. Einfriedigungen:

(§73 (1) 5 LBO)

Geschlossene Einfriedigungen (wie Mauern, Palisaden, Bretterwände etc.) sind nur bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig. Transparente, tote Einfriedigungen (wie Zäune und Gitterkonstruktionen) sind nur bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig und einzugrünen.

3. Außenanlagen:

(§73 (1) 5 LBO)

Eine Nutzung der Vorplatzbereiche zu Arbeits- oder Lagerzwecken ist unzulässig. Diese Flächen sind, sofern sie nicht als Geh-, Zufahrts- und Stellplatzflächen verwendet werden, als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Plätze für bewegliche Abfallbehälter außerhalb der Gebäude, sowie Abstell- und Lagerplätze sind derart einzugrünen, daß sie dem öffentlichen Einblick entzogen sind.

Gestaltung der privaten Stellplätze und Verkehrsflächen:

Im Bereich der Stellplätze ist je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbäum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Großflächige Versiegelungen der privaten Verkehrsflächen sind durch folgende Ausbauten zu vermeiden:

- Intensiv beanspruchte Stellplatz- und Verkehrsflächen wie LKW- und Zufahrtsbereiche: Verbundpflaster und nur ausnahmsweise Asphalt.
- Extensiv genutzte Stellplatz- und Verkehrsflächen im PKW-Bereich: Rasengittersteine, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Feinkiesbelag.

**III HINWEISE**

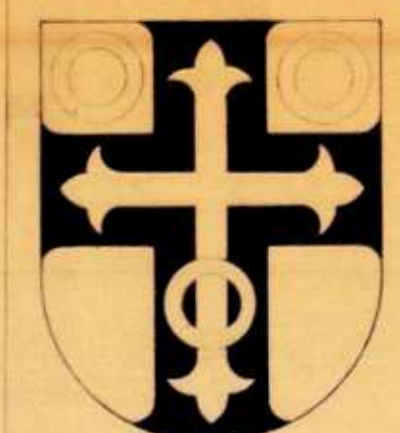
1. Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verköpfung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG). Auf die Abmung von Ordnungswidrigkeiten nach §33 DSchG wird verwiesen.

2. Mit dem Baugesuch ist als Teil der Bauvorlagen ein Pflanzplan einzureichen, der Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstücks enthält.

3. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

4. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der "weiteren Schutzzone (MSZ III)" eines geplanten Wasserschutzgebietes für die Wasserversorgung "Diebsgraben".

**STADT NECKARSULM**

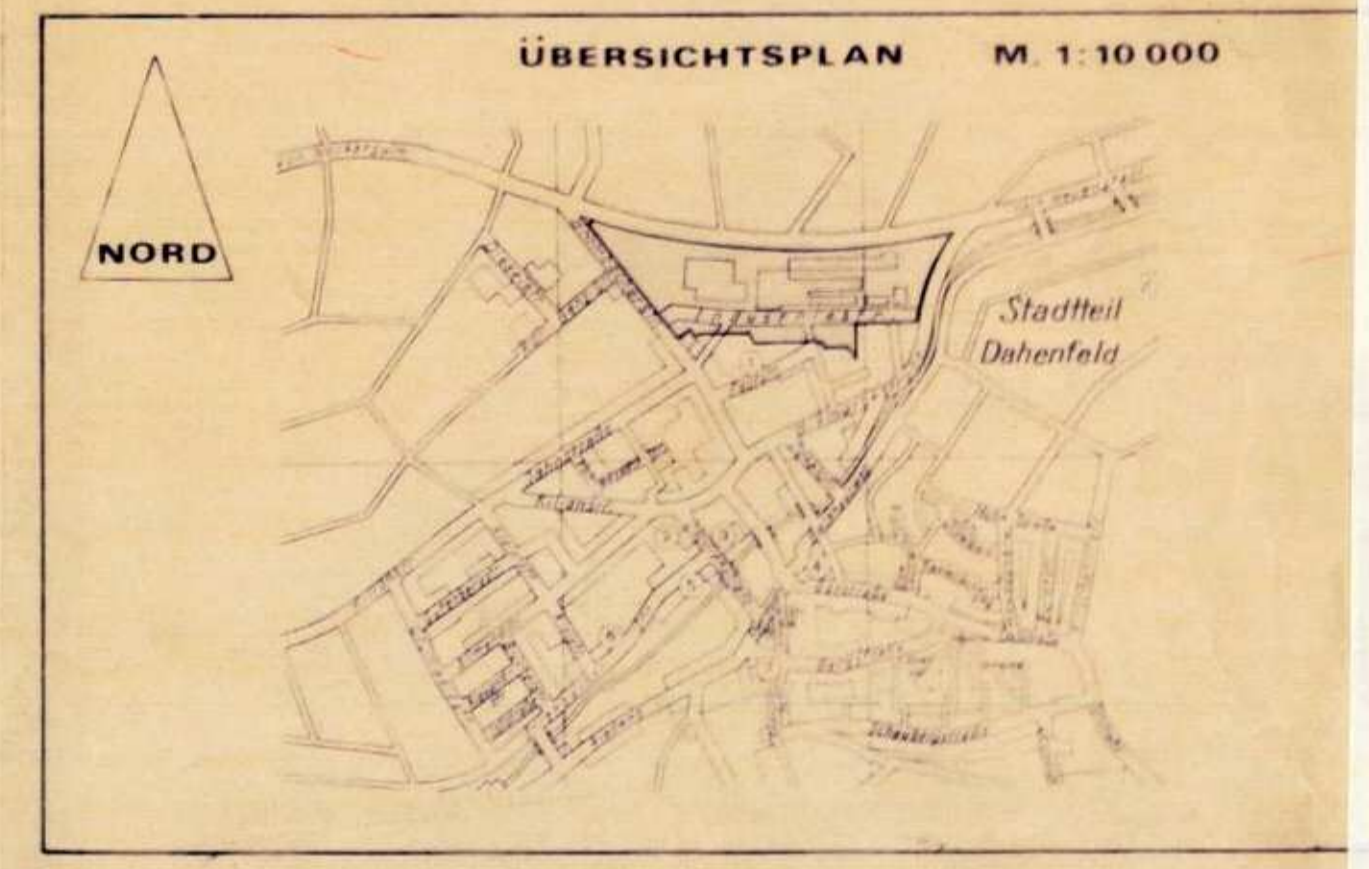


**BEBAUUNGSPLAN**  
**PLAN NR. 31. 01/2**

**Hohl- und Mühlacker**

**2. Änderung**

**LAGEPLAN M. 1:500**



**UMSCHREIBUNG**

**DAS PLANGEBIET SCHLIESST EIN:**

Flurstück 3940 (Industriestr.5), 3774/1, 3879/1, 3872 (Industriestr.9-11), 3870 (Industriestr.13), 3879 (Industriestraße), 3784/1, 3811, 3810, 3809, 3808, 3807, 3806, 3805, 3804, 3854 (Weg), 3823, 3825 (Weg), 3827, 3815, 3816, 3817, 3814, 3818 (Weg), 3819, 3817, 3959.

Teile der Flst. 30 (Bismarckstraße), 3850, 109 (Weg), 3770, 3783, 3798 (Weg), 3803, 3802, 3801, 3800, 3799 (Brambacher Str.14), 3797

**ÄNDERUNG**

Bebauungsplan 31.01/1 "Hohl- und Mühlacker" 1. Änderung

**RECHTSGRUNDLAGE**

Aufgestellt nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1985 (BGBl. I S. 2521), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 132) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) der Fassung vom 11.11.1995 (GBl. S. 270) und der Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 02.10.1993 (GBl. S. 277).

**GEFERTIGT 15.11.1991/18.05.1992**

**BEARBEITET:**  
**Vermessungsbüro H. KÖPF**  
**7100 Heilbronn, Schulgasse 11**  
*H. Köpf*  
(Greiner)  
Dipl.-Ing. (FH) für Vermessung

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

**Planungsamt Neckarsulm**  
*Grabbe*  
(Grabbe)

**VERFAHREN**

- Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB vom 10.01.1991
- Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB vom 01.02.1991
- Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 28.08.1991
- Auslegungsbeschluß vom 02.07.1992
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
  - 5.1. Bekanntmachung vom 03.07.1992
  - 5.2. Auslegungstermin vom 13.07.1992 bis 13.08.1992
- Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB vom 27.08.1992
- Angezeigt dem Regierungspräsidium Stuttgart am 21.09.1992
  - Erlaß des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 23.10.1992 Nr. 22-251-2210-31-Neckarsulm
- In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 04. November 1992

**ZUR BEURKUNDUNG:**  
**STADT NECKARSULM**  
**den 04.11.1992**  
  
gez. Blust  
  
(BLUST)  
**+DR-KLOTZ+**  
**OBERBÜRGERMEISTER**