

# Zeichenerklärung

|                                  |   |   |
|----------------------------------|---|---|
|                                  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans             | § 9 (7) BauGB                                       |
|                                  | Kerngebiet  | § 9 (1) 1 BauGB                                     |
|                                  | Öffentliche Verkehrsflächen verkehrsberuhigter Bereich (Mischnutzung) | § 9 (1) 11 BauGB                                    |
| z. B. 1.0                        | Grundflächenzahl  | § 16 (2) 1 BauNVO                                   |
| z. B. 2.5                        | Geschossflächenzahl   | § 16 (2) 2 BauNVO                                   |
| III                              | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze                               | § 16 (2) 3 BauNVO                                   |
| a                                | abweichende Bauweise ( s. Textteil Ziffer I.4 )                       | § 9 (1) 4 BauGB<br>§ 22 (4) BauNVO                  |
| g                                | geschlossene Bauweise ( s. Textteil Ziffer I.4 )                      | § 9 (1) 3 BauGB<br>§ 22 (4) BauNVO                  |
|                                  | Baugrenze   | § 9 (1) 2 BauGB<br>§ 9 (3) BauGB<br>§ 23 (3) BauNVO |
|                                  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen                                | § 1 (4) BauNVO<br>§ 16 (5) BauNVO                   |
|                                  | Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen                            | § 16 (5) BauNVO<br>§ 16 (5) BauNVO                  |
|                                  | Firstrichtung   | § 9 (1) 2 BauGB                                     |
| SD / DN                          | Satteldach / Dachneigung  | § 74 (1) LBO  |
| z. B. Th 13,5 m                  | maximal zulässige Traufhöhe ( s. Textteil Ziffer I.6 )                | § 16 (2) 4 BauNVO                                   |
| z. B. Fh 14,5 m                  | maximal zulässige Firsthöhe ( s. Textteil Ziffer I.6 )                | § 16 (2) 4 BauNVO                                   |
|                                  | Gehrecht im Erdgeschoss ( s. Textteil Ziffer I.9 )                    |   |
|                                  | Verbindungsgang im 1. und 2. OG                                       |   |
| Füllschema der Nutzungsschablone |   |   |
| Art der Nutzung                  | Gebäudehöhen  |   |
| Grundflächenzahl                 | Geschossflächenzahl   |   |
| Bauweise                         | Dachform / Dachneigung  |   |



## TEXTTEIL

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

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB) Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO *\*)*
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB) (§§ 16-21 BauNVO) Grundflächenzahl entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung als Höchstgrenze.
- 3. Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 (9) 3 BauNVO) Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
- 4. Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB) Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.  
*Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO:*  
In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden können.
- 5. Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB) Für die Ausrichtung der Firstrichtungen ist die Eintragung in der Planzeichnung verbindlich.
- 6. Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO i. V. m. § 16 (4) BauNVO) Trauf- und Firsthöhen entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung als Höchstgrenze.  
Firsthöhe: Der Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) und dem First darf das im Plan festgesetzte Maß nicht übersteigen.  
Traufhöhe: Der Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut darf das im Plan festgesetzte Maß nicht übersteigen.
- 7. Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO) Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind, sofern sie als Gebäude errichtet werden, unzulässig.
- 8. Garagen** (§ 9 (1) 4 i. V. m. § 9 (3) BauGB und § 12 BauNVO) Garagen unter Gelände (Tiefgaragen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen der Grundstücke sowie der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Eine Unterbauung der öffentlichen Verkehrsfläche ist dabei in 2 Ebenen unterhalb der Straßenoberkante zulässig.
- 9. Mit Rechten belastete Flächen** (§ 9 (1) 21 BauGB) Die im Plan festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt und jederzeit zugänglich zu halten.

*\*) geändert durch Plan 01.01/19 am 09.10.2005 (Ausschluss Vergünstigungen)*

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 (1) LBO)

- 1. Dachform und Dachneigung** Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude siehe Planeinschrieb.

### III. Hinweise

- 1. Bergbauggebiet** (§ 9 (5) BauGB) Das Plangebiet liegt im Bereich des Bergwerkeigentums der Südwestdeutsche Salzwerke AG. Obgleich eine Gewinnung von Steinsalz hier nicht geplant ist, kann es zu Geräuschwahrnehmungen infolge untertägiger Sprengungen im benachbarten Bergwerk Kochendorf kommen.
- 2. Bodenfunde** (§ 9 (6) BauGB) Beim Vollzug der Planung können bislang unbekannte Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Diese Funde sind unverzüglich der 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 Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

## Umschreibung

Das Plangebiet liegt zwischen der Rathausstraße im Norden, dem Flst. 54 (Rathaus) im Westen, der Lammgasse im Süden und den Flurstücken, Flst. 51/2 (Rathausstraße 8), 51/4 (Lammgasse 11) im Osten.  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt nachfolgende Flurstücke ein: 51, 51/3, 51/5, 52/1, 52/2, 52/3 und 54 (Teilfläche).

## Rechtsgrundlage

Aufgestellt nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (Ges. Bl. S. 617) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

## Änderung

Teilbereich des Ortsbauplans (Baulinienplan) – genehmigt am 03.11.1948- Nr. IV Ho – 3253.

Teilbereich des Bebauungsplans „Altstadt“, Plan Nr. 01.01/9, rechtsverbindlich seit 26.02.1982.

## Gefertigt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Heilbronn, den 6.4.2000

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

*Walter Köpf*  
Greiner

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

Planungsamt  
Neckarsulm, den 6.4.2000

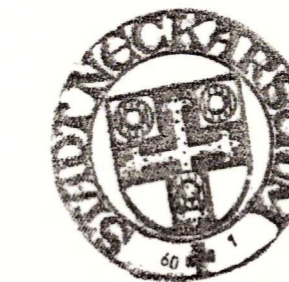
*Klebe*  
Klebe

## Verfahren

- 1. Aufstellungsbeschluss** gem. § 2 (1) BauGB vom 25.02.1999 §12
- 2. Ortsübliche Bekanntmachung** gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB vom 03.03.1999
- 3. Bürgerbeteiligung** gem. § 3 (1) BauGB am 03.11.1999
- 4. Auslegungsbeschluss** vom 20.04.2000
- 5. Öffentliche Auslegung** gem. § 3 (2) BauGB 5.1 Bekanntmachung vom 16.06.2000 5.2 Auslegungsfrist vom 26.06.2000 bis 26.07.2000
- 6. Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB vom 27.07.2000
- 7. In Kraft getreten** durch Bekanntmachung vom 07.11.2000

Zur Beurkundung:

Stadt Neckarsulm, den 07.11.2000



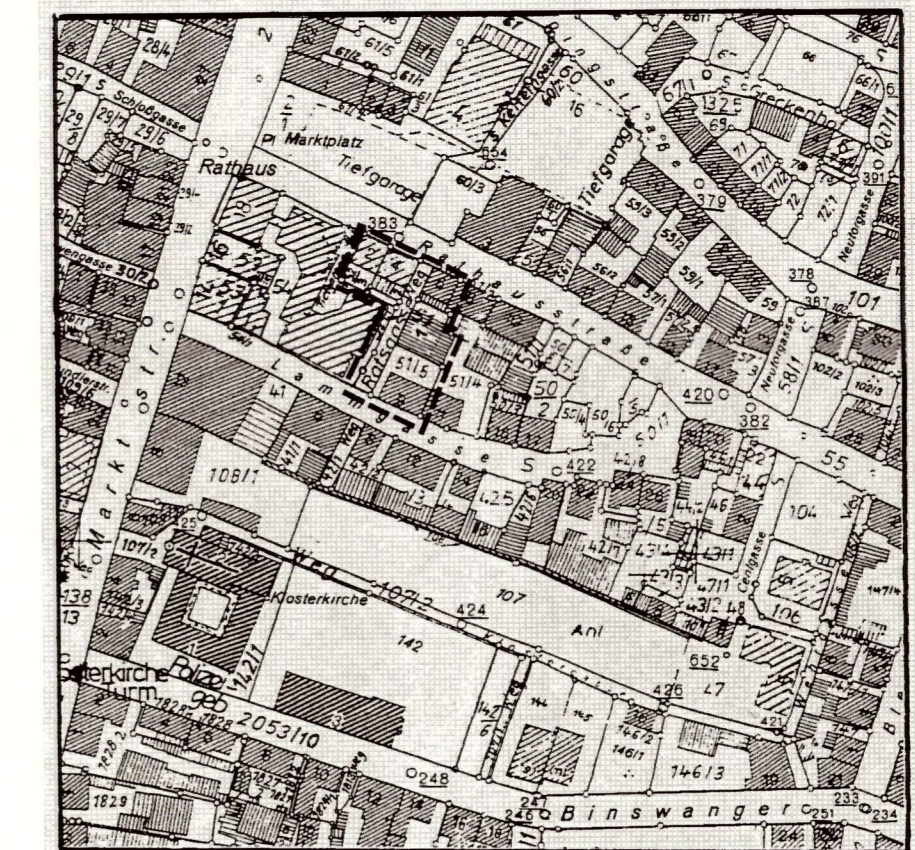
Blust  
Oberbürgermeister

# Stadt Neckarsulm

## Bebauungsplan 01.01/13

### Altstadt 13.Änderung

### Lageplan M 1:500



NORD

Übersicht o. M.