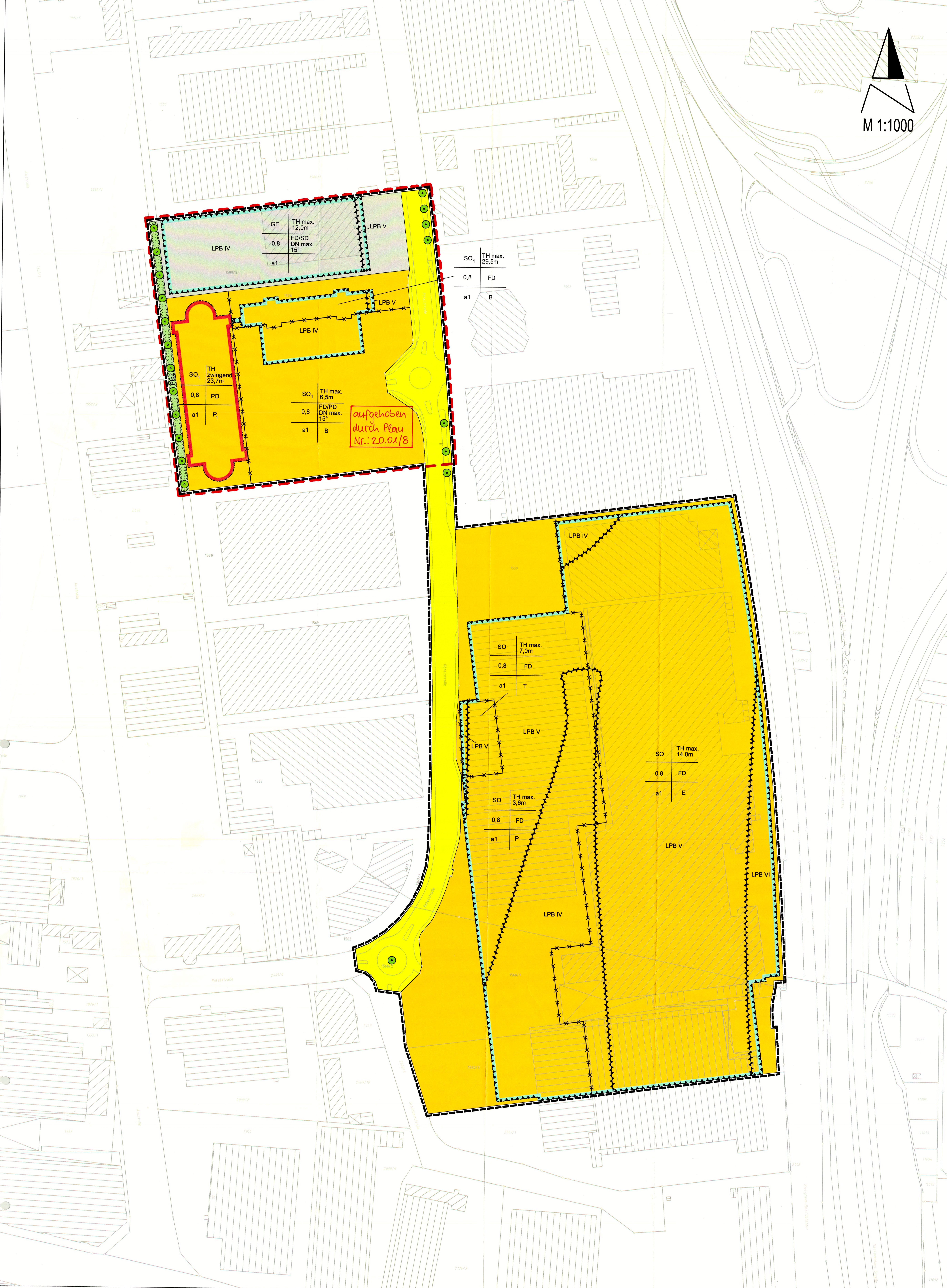


Zeichenerklärung

(Linie)	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften	§ 9 (7) BauGB

A. Planungsrechtliche Festsetzungen — BauGB, BauNVO

GE	Gewerbegebiet (s. Textteil A 1)	§ 8 BauNVO
SO	Sondergebiet (s. Textteil A 1)	§ 11 BauNVO
TH max.	maximal zulässige Traufhöhe (s.Textteil A 2.1)	§ 18 BauNVO
TH zwingend	zwingende Traufhöhe (s.Textteil A 2.1)	§ 18 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
a1	abweichende Bauweise (s.Textteil A 3.1)	§ 22 (4) BauNVO
(rote Linie)	Baulinie	§ 23 (2) BauNVO
(türkise Linie)	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
(gelbe Fläche)	öffentliche Verkehrsfläche (Gliederung nachrichtlich dargestellt)	§ 9 (1) Nr.11 BauGB
z.B. LPB IV	Flächen und Maßnahmen für Immissionsschutz (LPB - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, s. Textteil A 6)	§ 9 (1) Nr.24 BauGB
(grüne Fläche)	Flächen für Anpflanzungen / Pflanzgebote (s.Textteil A 7)	§ 9 (1) Nr.25a BauGB
Pfg2	Anlage von Wiesenflächen	§ 9 (1) Nr.25a BauGB
(Kreis)	Pflanzgebot Einzelbaum (Pfg1)	§ 9 (1) Nr.25a BauGB
(Kreis mit Punkt)	Pflanzbindung Einzelbaum	§ 9 (1) Nr.25b BauGB

B. Bauordnungrechtliche Festsetzungen — LBO

FD	Flachdach	
SD DN max 15°	Satteldach mit maximaler Dachneigung von 15°	§ 74 (1) Nr. 1 LBO
PD DN max 15°	Pultdach mit maximaler Dachneigung von 15°	

C. Hinweise

—×—×—	Abgrenzungslinie unterschiedlicher Festsetzungen
z.B. E	Bereichsbezeichnung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	maximale Traufhöhe
Grund-flächenzahl	Dachform
Bauweise	Bereichs-bezeichnung

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

GE Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe (§ 8 (2) Nr. 1) sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 (2) Nr. 2). Die Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 1 und 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

SO Sondergebiet „Einkaufszentren / großflächige Handelsbetriebe" (SO) gem. § 11 (2) BauNVO

Das Sondergebiet „Einkaufszentren / großflächige Handelsbetriebe" dient dem Betrieb von Einzelhandelsbetrieben, großflächigen Handelsbetrieben, Tankstellen sowie der für diese Betriebe erforderlichen Nebenflächen und Parkierungsanlagen. Die Nutzungsarten sind gemäß nachstehender Gliederung des Gebiets (siehe Eintragung in die Planzeichnung) zulässig.

Nutzungen in den Teilbereichen:

- E Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, großflächige Handelsbetriebe sowie die hierfür erforderlichen Büro-, Sozial- und Lagerräume.
- P Zulässig sind Parkhäuser und Stellplätze.
- T Zulässig sind Tankstellen.

SO_1 Sondergebiet „Büronutzung / großflächiger Einzelhandel" (SO_1) gem. § 11 (1) BauNVO i. V. m. § 9 (2) Nr. 2 BauGB

Das Sondergebiet „Büronutzung / großflächiger Einzelhandel" dient der Errichtung und dem Betrieb eines Bürogebäudes, eines großflächigen Lebensmitteldiscountmarkts, eines Einzelhandelsbetriebs sowie der für diese Betriebe erforderlichen Nebenflächen und Parkierungsanlagen. Die Nutzungsarten sind gemäß nachstehender Gliederung des Gebiets (siehe Eintragung in die Planzeichnung) zulässig.

Nutzungen in den Teilbereichen:

- B Zulässig sind ein Bürogebäude, ein großflächiger Lebensmitteldiscountmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1240 m², ein Einzelhandelsbetrieb des Lebensmittelgewerbes mit einer max. Verkaufsfläche von 80 m² sowie 150 Stellplätze. Darüber hinaus sind betriebliche Einrichtungen wie Lagerflächen, Sozialräume und eine Kantine zulässig.
- P1 Zulässig ist ein Parkhaus mit 820 Stellplätzen.

Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB ist vor Nutzungsaufnahme des Bürogebäudes (Bereich B), das geplante Parkhaus im Bereich P1 bereits vollständig zu errichten. Bei Abgang des Parkhauses ist die Fortführung der Büronutzung nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass erneut ein Gebäude mit der gleichen schalldämmenden Wirkung an derselben Stelle erstellt wird.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1 Traufhöhe (§ 16 (3) Nr.2 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe (TH max) sowie die zwingende Taufhöhe (TH zwingend) ist als Abstand zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem gedachten Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut bestimmt. Bei Festsetzung der TH max sind die Werte maximal zulässig. Ist die TH zwingend festgesetzt, so sind die im Plan eingeschriebenen Werte zwingend einzuhalten. Bei Flachdächern darf dieser Wert bei der Festsetzung TH max und TH zwingend durch die Attika um 1,00 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise a1 (§ 22 (4) BauNVO)

Die abweichende Bauweise ist wie folgt definiert: Es gilt die offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m.

4. Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Innerhalb von Stellplatzanlagen ist für jeden sechsten Stellplatz ein hochstämmiger großkroniger Laubbaum (siehe Pflanzliste) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche als Baumscheibe von mind. 2,50 m x 2,50 m oder als Pflanzstreifen in einer Breite von mind. 2,0 m vorzusehen.

6. Maßnahmen zum Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Festsetzung zu baulichen Maßnahmen an den Gebäuden
An den gekennzeichneten Fassadenbereichen sind schutzwürdige Nutzungen nur dann zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen, in den Plan eingeschriebenen Lärmpegelbereichs, die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)

Pflanzgebot 1 (Pfg1)

An den gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume gem. Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die in der Planzeichnung wiedergegebene Lage kann geringfügig verändert werden, sofern es aufgrund der Lage von Leitungen oder Zufahrten erforderlich ist.

Pflanzgebot 2 (Pfg2)

Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Gebietes sind mit einer Gräser- und Kräutermischung aus autochthonem (gebietseinheimischem) Saatgut einzusäen, zu pflegen und zu unterhalten.

8. Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr.25b BauGB)

Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie durch standorttypische Bäume gemäß Pflanzliste C.1 zu ersetzen.

9. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe als Rohfußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0,50 m über der vor dem jeweiligen Grundstück im Mittel gemessenen Straßenhöhe liegen.

B. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 74 LBO)

1. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO i. V. m. §14 (1) BauNVO)

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.

Pro Gebäudeseite und Betrieb sind max. 2 Fassadenwerbeanlagen zulässig. Sie dürfen eine max. Fläche von 5 m² je Anlage nicht überschreiten.

Fahnenwerbung ist nur ausnahmsweise und nur mit max. 3 Fahnenmaststandorten pro Betrieb zulässig.

Pylon-Werbung ist nur mit max. einem Pylon pro Betrieb zulässig. Dabei darf die max. Höhe von 7,00 m und die max. Breite von 1,50 m nicht überschritten werden.

Werbeanlagen an oder auf Einfriedigungen sind unzulässig.

Dachwerbeanlagen, dynamische Werbeanlagen (wie Laufschriften, Lichtspiele oder bewegliche Konstruktionen) sind unzulässig.

Leuchtwerbeanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

2. Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Straßenseitige Einfriedigungen sind als Drahtgeflechte und Gitterkonstruktionen bis 2,00 m Höhe über fertigem Gelände zulässig.

C. PFLANZLISTE

1. Standortgerechte, hochstämmige Laubbäume

Laubgehölze

Acer campestre (Feld-Ahorn)	Populus tremula (Zitterpappel)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Quercus robur (Stiel-Eiche)
Betula pendula (Hänge-Birke)	Sorbus torminalis (Elsbeere)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Tilia cordata (Winter-Linde)
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)	Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

D. HINWEISE

1. Bodenfunde

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 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 Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

2. Bergbaugebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich der Berechtsamen der Südwestdeutsche Salzwerke AG. Obgleich eine Gewinnung in diesem Gebiet derzeitig nicht geplant ist, können zukünftige bergbauliche Aktivitäten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. In einem solchen Falle müsste mit Geräuschwahrnehmungen infolge untertägiger Sprengungen gerechnet werden.

3. 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.

4. Schutz des Grundwassers

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Umweltschutzamt/Landratsamt Heilbronn rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Heilbronn zu benachrichtigen.
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

5. Beleuchtung

Beleuchtungen des Geländes und der Gebäude sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten.

6. DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau

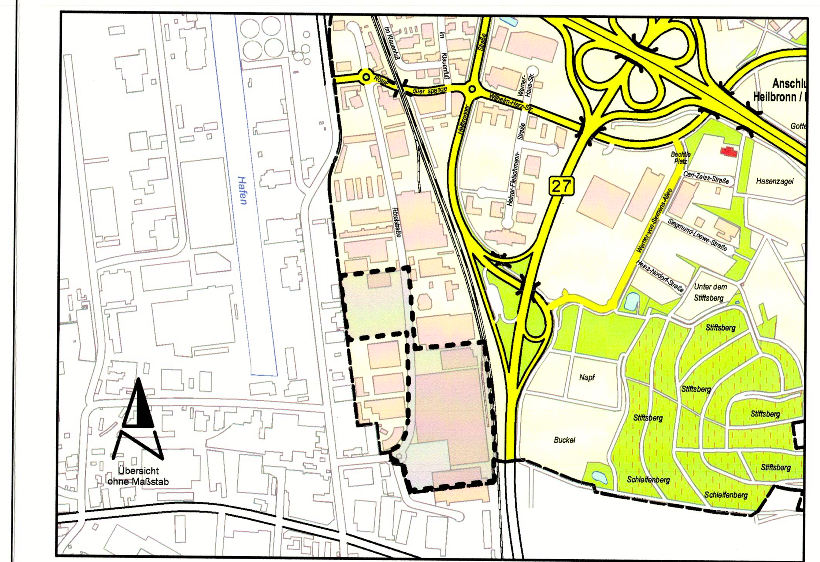
Die unter A 6. erwähnte DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989, kann beim Bauverwaltungsamt der Stadt Neckarsulm zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Stadt Neckarsulm

Bebauungsplan 20.01/7

"Rötel, 7. Änderung"

und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften



Amt für Stadtentwicklung - Abteilung Stadtplanung — Bearbeitung: Greschner, Kienle, Datum: 09.05.2011

Anlagen

- Begründung zum Bebauungsplan vom 09.05.2011 mit Umweltbericht zum Bebauungsplan, Stadt Neckarsulm, Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, Ingenieurbüro Braunstein + Berndt, Backnang vom 09.05.2011
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan, Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg, vom Mai 2011
- Markt- und Wirkungsanalyse vom März 2009, Ergänzende Stellungnahme zur Markt und Wirkungsanalyse vom März 2011, CIMA Beratung + Management, Stuttgart

Umschreibung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden durch das Flurstück 1580/1 und 1557, im Osten durch die Bahntrasse (Flst. 1560, Teil von Flst. 1559, 1560/1 und 1560/3), im Süden durch die Gemarkungsgrenze zur Stadt Heilbronn sowie durch das Flurstück 1570 und im Westen ebenfalls durch die Gemarkungsgrenze zur Stadt Heilbronn, umschlossen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl.I, S.2141; zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl.I, S.2585,2617)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I, S.132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.I, S.466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

Verfahrensvermerke für die Satzungen über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

1. Aufstellungsbeschluss gem.§ 2 (1) BauGB	vom 25.11.2010
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem.§ 2(1) Satz 2 BauGB	vom 30.11.2010
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem.§ 3 (1) BauGB	am 13.12.2010
4. Auslegungsbeschluss	vom 24.05.2011
5. Öffentliche Auslegung gem.§ 3 (2) BauGB	
5.1 Bekanntmachung	vom 26.05.2011
5.2 Auslegungsfrist	vom bis 03.06.2011 - 04.07.2011
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	vom 19.07.2011
gem. § 74 LBO	vom 19.07.2011

7. Ausgefertigt

Stadt Neckarsulm, den 21.07.2011

Scholz
Oberbürgermeister

8. In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 27.07.2011

Scholz
Oberbürgermeister

Gefertigt

Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften, der Pflanzliste und den Hinweisen.

Amt für Stadtentwicklung
Neckarsulm, den 09.05.2011

Greschner

1. Fertigung
Die Übereinstimmung mit der Urschrift beurkundet:
Neckarsulm, den 27.07.2011
Bauverwaltungsamt: