

GE/e H max 8,0m  
s. Text Ziff. I.2  
0,6 (10)  
b Dachf. u. Dachn.  
s. Einschrieb v.  
Text Ziff. II.11  
FD, gD  
ZD  
DN 25-30°

GE/e III max 9,0m  
s. Text Ziff. I.2  
0,8 (20)  
b FD, gD  
s. Text Ziff. II.11

GE/e III max 9,0m  
s. Text Ziff. I.2  
0,8 (20)  
b FD, gD  
s. Text Ziff. II.11

**Zeichenerklärung**

**Textteil**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§9(7) BauGB
	Gewerbegebiet mit Einschränkung	§8 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§16 u. 20(1) BauNVO
	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze	§19 BauNVO
	Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze	§20 BauNVO
	Max. Gebäudehöhe über dem im Mittel gemessenen Straßenniveau	§16(3)2 BauNVO
	besondere Bauweise (siehe Textteil Ziffer I Nr.3)	§22(4) BauNVO
	Flachdach	§73(1)1 LBO
	Zelt- oder Dachstuhl mit zulässiger Dachneigung	§73(1)1 LBO
	Flachgeneigtes Dach (Pultdach, Sheddach, Satteldach)	§73(1)1 LBO
	Baulinie	§23(2) BauNVO
	Baugrenze	§23(3) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5) BauNVO
	Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen	§16(5) BauNVO
	Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche	§9(1)15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§9(1)25a und (6) BauGB
	Pflanzgebiet für das Anpflanzen von Bäumen: (siehe Textteil Ziffer I Nr. 8)	§9(1)25a BauGB
	Pflanzbindung für vorhandene Einzelbäume	§9(1)25b BauGB
	Schrammbord	§9(1)11 BauGB
	Fahrbahn	§9(1)11 BauGB
	Gehweg	§9(1)11 BauGB
	Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg	§9(1)11 BauGB
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	§9(1)11 BauGB
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (ausgenommen Landwirtsch. Verkehr)	§9(1)11 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§9(1)10 u. 6 BauGB
	Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers	§9(1)21 BauGB
	Nachrichtliche Übernahme	§9(6) BauGB
	Höhenschichtlinie	
	bestehende Grundstücksgrenze	
	vorgesehene Grundstücksgrenze	
	vorhandener Wassergraben mit Böschung	
	Elektrisches Erdkabel	
	vorhandene Einzäunung mit Tor	

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

**I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)**

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

1.1 Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE/e) gemäß §8 und 1(9) i.V.m. §1(4) und (5) BauNVO

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

Ausnahmsweise zulässig sind:  
Speditionsbetriebe, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (gem. §23(1) BauNVO).

Unzulässig sind:  
Alle nicht genannten Nutzungen des §8 BauNVO, insbesondere jedoch Einzelhandelsbetriebe.

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind nicht zulässig.

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse max. (s. Einschrieb)

2.2 Zulässige Gebäudehöhe über der im Mittel gemessenen Oberkante der für die Erschließung erforderlichen Straße (max) (s. Einschrieb)

2.3 Grundflächenzahl (s. Einschrieb)

2.4 Geschoßflächenzahl (s. Einschrieb)

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

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

4. Nebenanlagen:  
(§14(1) und §23(5) BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind:  
(§9(1)10 BauGB)

Die Sichtdreiecke in die Brambacher Straße bzw. L1095 sind von jeder sich behindernden 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:  
(§9(1)4 BauGB und §12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Innerhalb des Gewerbegebiets (GE/e) können Garagen nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet und die Anordnung städtebaulich vertretbar ist.

7. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen:  
(§9(1)11 BauGB)

Pro Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt mit einer max. Breite von 8,0m zulässig. Eine Ausnahme gilt für Grundstücke mit einer straßenseitigen Grundstücksfront von mehr als 50m Länge. Hier sind je eine Ein- bzw. Ausfahrt zulässig mit jeweils max. 5,0m Breite.

8. Pflanzgebiet:  
(§9(1)25a BauGB)

Im Norden und Westen des Flangebietes entlang der L 1095 sind in einem Abstand von 10m hochstämmige Laub- oder Obsthäuser zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Zwischenbereiche sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Bäume und Sträucher müssen standortgerecht und heimisch sein. An den im Plan außerhalb des Pflanzstreifens gekennzeichneten Stellen sind ebenfalls standortgerechte großkronige heimische Laub- oder Obsthäuser zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. 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.)  
Walnuß, Eberesche, Weibereiche, Ulme, Feldahorn, Junghans regia, Sorbus intermedia, Sorbus aria, Ulmus minor, Acer campestre

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

**II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:  
(§73(1)1 und 7 LBO)

1.1 Dachformen:  
Zulässig sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Sheddächer, sofern sie hinter einer Attika der Sicht entzogen sind, sowie Zelt- oder Dachstuhl in den dafür besonders ausgewiesenen Teilflächen.

1.2 Dachflächen:  
Im Bereich der max. II-geschossigen Bauweise sind zusammenhängende Dachflächen einzelner Gebäude mit mehr als 500m<sup>2</sup>, mit Ausnahme der Sheddächer mindestens zu 50% zu begrünen. Von einer Begrünung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Dachfläche für die aktive Nutzung von Sonnenenergie herangezogen wird.

1.3 Außenwände:  
Mindestens 20% der Außenwandflächen sind mit rankenden oder schlingenden Gewächsen zu begrünen. Hell leuchtende und besonders dunkle Farben mit einem Hellbezugswert von mehr als 30% bzw. weniger als 20% sind nicht zulässig. Mit dem Baugesuch sind auf Anforderung Farbe- und Materialmuster vorzulegen. Die Auswahl muß einvernehmlich mit dem Planungsamt der Stadt Neckarsulm erfolgen. Darstellung in den Bauvorlagen gem §1(5) BauVorl.VO.

1.4 Gliederung der Baukörper:  
Bei Gebäudelängen über 30m ist eine Gliederung des Baukörpers durch eine geeignete farbliche Gestaltung, durch Verprünge oder Versätze von mindestens 1,5m Tiefe, durch Teilverglasung oder durch die Begrünung von mindestens 10% der straßenseitigen Außenwand erforderlich.

1.5 Werbeanlagen:  
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung 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 unterordnen. Dies gilt insbesondere für die Größe, Farbgestaltung, Beleuchtung und Anordnung der Werbeanlage. Dynamische Werbeanlagen wie Laufschriften, Lichtspiele, bewegliche Konstruktionen etc. sind unzulässig. Wechselnde Werben 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 am 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 genannten Höhen über der im Mittel gemessenen Höhe der Straßenseite bis zum Scheitelpunkt der Außenhaut/Dachhaut dürfen mit Ausnahme von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Bel- und Entlüftungsanlagen, 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 Säule und Gitterkonstruktionen) sind nur bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig und einzugraben.

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 Parkflächen verwendet werden, als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Im Bereich der Stellplätze ist je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Plätze für bewegliche Abfallbehälter außerhalb der Gebäude sowie Abstell- und Lagerplätze sind dauernd einzugraben, daß sie dem öffentlichen Einblick entzogen sind.

**III HINWEISE**

1. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Denkmal- und Bodenschutzbehörde 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 Denkmal- und Bodenschutzbehörde oder das Denkmalamt mit einer Verzögerung der Frist einverstanden ist (§20 BauGB). Auf die Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten nach §33 BauGB wird verwiesen.

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

3. Die Erdreichoberflächenhöhe (EPH) wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

4. Das gesamte Flangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (WSZ III) eines geplanten Wasserschutzgebietes (z.B. die Wasserversorgung "Dietelhof").

**STADT NECKARSULM**

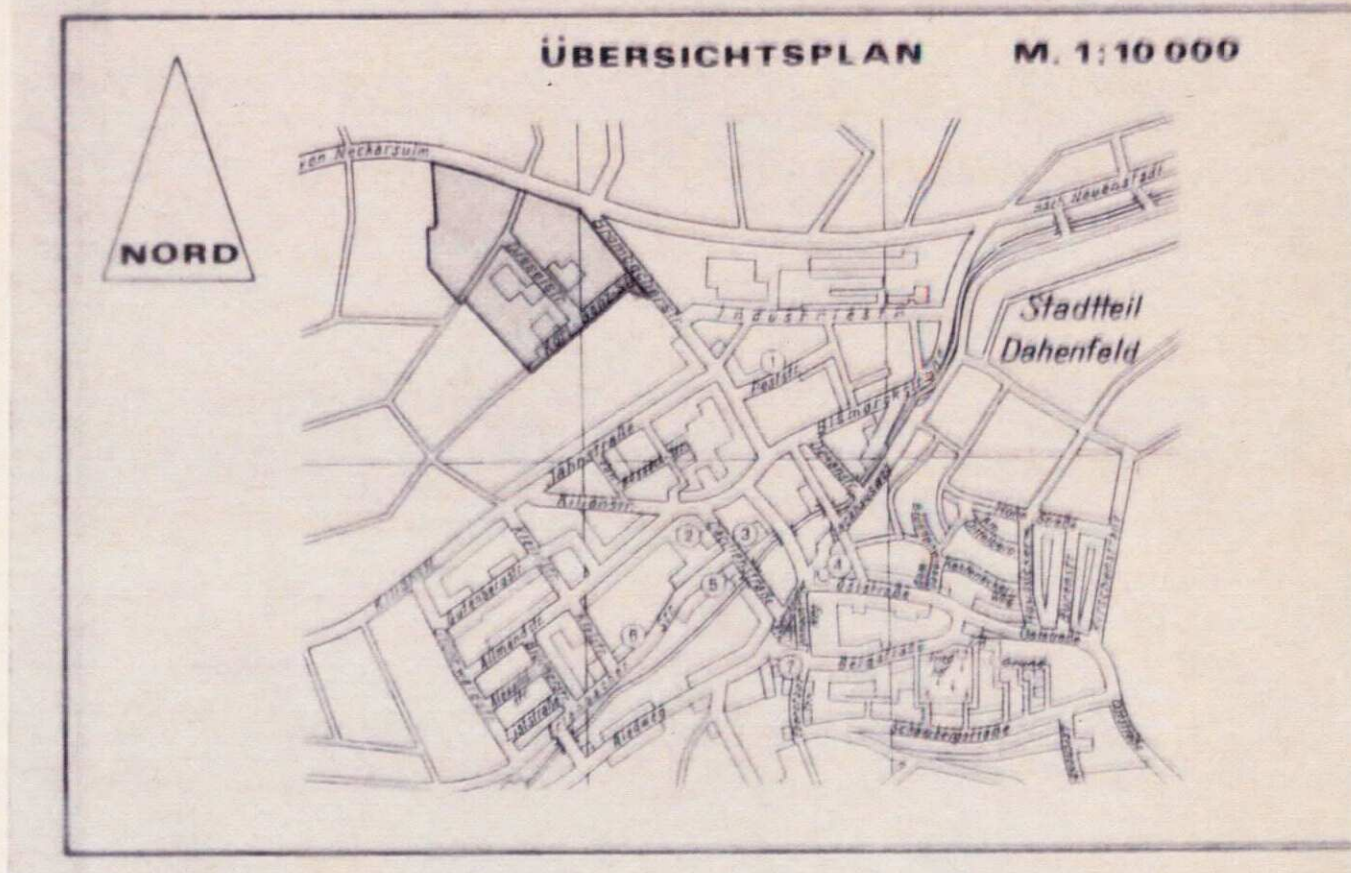
**BEBAUUNGSPLAN**

**PLAN NR. 30.06/2**

**Mostäcker**

**2. Änderung u. Erweiterung**

**LAGEPLAN M. 1:500**



**UMSCHREIBUNG**

**DAS PLANGEBIET SCHLIESST EIN:**

Flurstücke 3475, 3480, 3484, 3560/1, 3560/7, 3560/8, 3560/2, 3560/3, 3560/6, 3600/1, 3600/2, 3600/3, 3570/1 (Dieselstraße), 3580/1 (Karl-Benz-Straße), 3679, 3680, 3681.

Teile von Flurstück 3481 (Weg), 3583(Weg), 3410, 3409, 3405, 3403, 3400, 3592 (Weg), 3572 (Weg), 3677, 3676, 3682, 3574 (Brambacher Straße), 3573

**ÄNDERUNG**

Bebauungsplan 30.06/1 „Mostäcker“ 1. Änderung

**RECHTSGRUNDLAGE**

Aufgestellt nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1987 (BGBl. I S. 132), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) der Fassung vom 28. 11. 1983 (GBl. S. 770) und der Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. 10. 1983 (GBl. S. 577).

**GEFERTIGT 15. 11. 1991/18.05.1992**

**BEARBEITET:**

Vermessungsbüro H. KÖPF  
7100 Heilbronn, Schulgasse 11  
(Greiner)  
Dipl. Ing. (FH) für Vermessung

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

Planungsamt Neckarsulm  
K. Grabbe

**VERFAHREN**

- Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB vom 17.11.1988 § 213
- Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB vom 01.12.1988
- Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 28.08.1991
- Auslegungsbeschluß vom 02.07.1992 § 81
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
  - Bekanntmachung vom 03.07.1992
  - Auslegungsfrist vom 13.07.1992 bis 13.08.1992
- Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB vom 27.08.1992 § 101
- Angezeigt dem Regierungspräsidium Stuttgart am 17.09.1992  
Erlaß des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 30.11.1992 Nr. 22-251-2210-30-Neckarsulm
- In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 11.12.1992

**ZUR BEURKUNDUNG:**

**STADT NECKARSULM**  
den 11. 12. 1992

gez. Blust

(BLUST)  
(DR. KLOTZ)  
OBERBÜRGERMEISTER

**5. Fertigung**  
Die Übereinstimmung mit der Urschrift bestätigt  
Neckarsulm, den 11.12.1992  
Bauverwalter  
[Signature]