

# Stadt Neckarsulm

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gottesäcker" (PlanNr. 13.02/1)



### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062).

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 am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 30 des Gesetzes vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

**Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (NatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015 (GBl. 2015, 585).

### Textfestsetzungen

Gem. § 12 Abs. 3 a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

##### Teilbereich 1 „Büro- und Verwaltungsgebäude“

Der TB1 „Büro- und Verwaltungsgebäude“ dient der Unterbringung eines Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäudes sowie der dazugehörigen Versorgungsinfrastruktur, Stellplätze, Tiefgaragen und sonstige nutzungsbezogene Nebenanlagen.

- Zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Stellplätze,
  - Tiefgaragen,
  - sonstige nutzungsbezogene Nebenanlagen

##### Teilbereich 2 „Parkhaus“

Das TB2 „Parkhaus“ dient der Unterbringung eines Parkhauses sowie der dazugehörigen Versorgungsinfrastruktur, Stellplätze und sonstige nutzungsbezogene Nebenanlagen

- Zulässig sind:
- Parkhaus
  - Stellplätze,
  - sonstige nutzungsbezogene Nebenanlagen

#### 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 als Höchstmaß festgesetzt und ist durch die Gebäudehöhe definiert. Die Gebäudehöhe wird bei Flachdächern 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. 2,50 m,
- Brüstungen/ Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m.
- Solaranlagen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m

#### Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb mittels Baugrenzen festgesetzt.

#### Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

Die im Lageplan dargestellte Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der eingetragenen Fahrbahnmarkierungen gelten als Richtlinien. Bei ausbautechnischen Erfordernissen sind Abweichungen zulässig.

#### Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen sind gemäß Planzeichnung festgesetzt und anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Fußwege zulässig.

#### Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung fixierten Leitungsrechte sind zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers festgesetzt.

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

Bei der Fixierung der Pflanzgebote (Bäume und Sträucher) handelt es sich um Standorte, die aus ausbautechnischen und gestalterischen Gründen in Abstimmung mit der Bau-rechtsbehörde verschoben werden können.

##### Maßnahme M1: Pflanzung einer Streuobstwiese

Ansaat einer extensiven, artenreichen Wiese; Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen zur ökologischen Aufwertung des Bestandes.

##### Pflanzbindung

Die mit Pflanzbindung belegten Flächen (M2), Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu pflegen, bzw. bei Wegfall durch artengleiche Neupflanzungen zu ersetzen.

##### Begrünung von Stellplätzen

Ebenerrdige Stellplatzanlagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterterrassen oder Porensteine zu befestigen

##### Hinweise

##### Technische Regelwerke

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden, technischen Regelwerke können bei der Stadt Neckarsulm, Marktstraße 18, Bauverwaltungsamt während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

##### Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen ist zum Schutz von Vogelbruten und Fledermausquartieren nur in der Zeit vom 1.Oktober bis 28. Februar zulässig. Vor Baufeldräumung hat eine Kontrolle potenzieller Quartierbäume für Fledermäuse auf Fledermausbesatz zu erfolgen. Bei Nicht-besiedelung hat der Verschluss der Höhlen zu erfolgen. Bei Bestiedlung hat die Installation von Ersatzquartieren und die Einschränkung der Fälzeiten zu erfolgen, vorsichtiges Fällen kann unter Aufsicht der ökologischen Baubegleitung erfolgen.

##### Rück- und Umbau / Bauzeitenregelung

Falls Gebäude in der Wochenstubezeit (15. April bis 31. August) rück- bzw. umgebaut werden, sind diese durch eine ökologische Baubegleitung auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren zu überprüfen. Ggf. vorsichtiger Rückbau unter Aufsicht und Anlage von Ersatzquartieren.

An Gebäuden mit Vogelbruten dürfen während der Brutzeit der betroffenen Vogelarten (März bis Oktober) keine Bautätigkeiten erfolgen.

##### CEF-Maßnahmen

Vor Baubeginn ist eine spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen, um die ggfs. erforderlichen vorgezogenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festzulegen.

##### Denkmalschutz

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)

##### Bergbaugesetz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Berauberechtigung (Berkwerkseigentum) „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 (BergG) würde Schadenersatz nach § 115 ff. BergG geleistet.

##### Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlicher anderer Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wiederzuverwenden. Bei der Wiederverwendung darf er ausschließlich Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken dienen.

##### Baumschutzsatzung

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

### Zeichenerklärung

#### 1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und § 23 BauNVO)

— — — — — Baugrenze

#### 2. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

#### 3. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Verkehrsgrünfläche

#### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebot für das Anpflanzen von hochstämmigen Obstbäumen

Vorhandene Bäume bzw. Streuobstwiese mit Pflanzbindung

Vorhandene Sträucher mit Pflanzbindung

M1 / M2 Maßnahmenflächen (Bezeichnung)

#### 5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Versorgers

L1 Gas

L2 Entwässerung

L3 Fernwärme

L4 Telekommunikation

#### Nutzungsschablone

TB 206,00 m üNN

Abgrenzung VEP

Auftraggeber: **Stadt Neckarsulm**

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gottesäcker" (PlanNr. 13.02/1)

Plan: Satzungsfassung

Bearbeitet	Name	Datum	Maßstab	1:1.000	Plan-Nr.:	1
Gezeichnet	dre	08.01.18	Projekt-Nr.	PK17-027	Rev.	A
Geprüft						

**FIRU** Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltpolitik mbH

Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern  
Tel: +49 631 36245-0  
Fax: +49 631 36245-9  
firu.k1@firu-mbh.de

Berliner Straße 10  
13187 Berlin  
Tel: +49 30 298775-0  
Fax: +49 30 298775-29  
firu-berlin@firu-mbh.de

Schloßstraße 5  
56068 Koblenz  
Tel: +49 201 914798-0  
Fax: +49 201 914798-19  
firu-ko@firu-mbh.de

Am Staden 27  
66121 Saarbrücken  
Tel: +49 681 4038421  
firu-sb@firu-mbh.de

www.firu-mbh.de