

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Klauenfuß Süd“, Plan Nr. 19.02/6 und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften**

## **TEXTTEIL**

### **Umschreibung**

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 1667, 1666, 1665, 1663, 1662, 1661, 1659 und 1668 (teilweise). Die räumliche Abgrenzung ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan des Amts für Stadtentwicklung und Gebäudewirtschaft, Abt. Stadtplanung und Geoinformation, vom 17.01.2020.

Mit Inkrafttreten dieses Plans treten im Geltungsbereich die bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Klauenfuß“, Plan Nr. 19.02, r.v. seit 04.005.1979, sowie der 5. Änderung des Bebauungsplans, Plan Nr. 19.02/5, r.v. seit 04.06.2004, außer Kraft.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans, Plan Nr. 19.02/4, r.v. seit 30.07.2004, welche die Zulässigkeit von Werbeanlagen regelt, bleibt weiterhin auch für das Plangebiet in Kraft.

### **Rechtsgrundlage**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## Verfahrensvermerke für die Satzung über den Bebauungsplan

**1. Aufstellungsbeschluss** vom 02.04.2020  
gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. §§ 12, 13a BauGB

**2. Ortsübliche Bekanntmachung** am 02.04.2020  
gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB

**3. Auslegungsbeschluss** vom

**4. Öffentliche Auslegung**

gem. § 3 (2) BauGB

4.1 Bekanntmachung vom

4.2 Auslegungsfrist vom

bis

**5. Satzungsbeschluss**

gem. § 10 BauGB vom

gem. § 74 LBO vom

**6. Ausfertigung**

Stadt Neckarsulm, den

Hertwig

Oberbürgermeister

**7. In Kraft getreten durch Bekanntmachung** vom

Zur Beurkundung:

Stadt Neckarsulm, den

Hertwig

Oberbürgermeister

# Textliche Festsetzungen

## **A. Bestandteile der Satzungen**

Bestandteil der Satzungen ist neben den ergänzenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Klauenfuß Süd“ vom XX.XX.2021, gefertigt durch Schwarz Architekten, Stuttgart.

## **B. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Zulässig sind die im VEP beschriebenen Nutzungen. Andere Nutzungen sind nicht zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO)**

#### **2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)**

Die in den Schnittplänen angegebenen Gebäudehöhen sind verbindlich; sie dürfen auch durch nachträgliche Änderungen die in diesen Plänen genannten Maße nicht überschreiten.

### **3. Überbaubare Fläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubare Fläche wird durch die im Gesamtkonzept dargestellten Gebäude definiert. Nachträgliche Erweiterungen der Gebäude sind nicht zulässig.

### **4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Die Errichtung von Nebenanlagen, die nicht im VEP enthalten sind, ist nicht zulässig.

### **5. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (3) BauGB)**

Die EFH aller Gebäude wird entsprechend den Angaben im VEP auf 156,00 m ü. NN festgesetzt.

Von der Höhenlage darf max. ± 50 cm abgewichen werden.

## **C. Ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen** **(Örtliche Bauvorschriften - § 74 LBO)**

### **1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) LBO)**

#### **1.1 Dachform**

Zulässig sind ausschließlich begrünte Flachdächer, die als Retentionsdächer auszuführen sind.

#### **1.2 Dachaufbauten**

Technische Dachaufbauten sind nur gemäß den Plandarstellungen zulässig. Sie sind von der Dachkante zurückgesetzt zu errichten und dürfen die Attika um max. 4 m überragen.

#### **1.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig. Zur Heilbronner Straße hin sind ausschließlich lebende Einfriedungen in Form von Hecken zulässig.

## **D. Hinweise**

### **1. 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.

### **2. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlicher anderer Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden.

3. **Archäologischer Denkmalschutz/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 der Stadt Neckarsulm (Bauverwaltungsamt) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern das Regierungspräsidium Stuttgart - Referat Denkmalpflege - mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

---

Gefertigt:

Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen rechtlichen Festsetzungen und Hinweisen:

**MARGGRAFARCHITEKTUR**

Esslingen, den 17.06.2021