

## **STADT NECKARGEMÜND**

# **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "NECKARSTEINACHER STRASSE 23- 25 – ÄNDERUNG 1“**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Neckarsteinacher Straße 23-25“ ist für seinen Geltungsbereich als Neufassung des bisherigen Bebauungsplans ausgestaltet. Der Ursprungsbebauungsplan wird somit für diesen Teilbereich durch die 1. Änderung vollständig ersetzt. Die 1. Änderung gibt damit für seinen Geltungsbereich das gültige Planungsrecht abschließend wieder.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Neckarsteinacher Straße 23-25 bleibt jedoch für das Flurstück 3181 weiterhin gültig.

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Das Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“ dient der Unterbringung von der Nahversorgung dienendem großflächigen Einzelhandel einschließlich der für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen. Zulässig sind

- Einzelhandel für Lebensmittel und sonstiger Waren des periodischen Bedarfs sowie Aktionsartikel mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>
- die dem Einzelhandel zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Einfahrten.

Von der insgesamt maximal zulässigen Verkaufsfläche darf maximal ein Anteil von 15 % durch über die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren hinausgehende zentrenrelevante Sortimente beansprucht werden.

1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf für Nebenanlagen, für Stellplätze und ihre Einfahrten sowie für sonstige privaten Verkehrsflächen überschritten werden.

#### **3. Bauweise**

In der abweichenden Bauweise ist im Bereich der festgesetzten Baulinie an die südliche Grundstücksgrenze anzubauen. Die maximal zulässige Gebäudelänge ist

*Stadt Neckargemünd, Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Neckarsteinacher Straße 23-25 –  
Änderung 1“* *Satzungsfassung vom 28.09.2021*

---

auf 58 m begrenzt.

**4. Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten**

Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Einfahrten sind innerhalb der "Fläche für Stellplätze und ihre Einfahrten" sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- 5.1 Stellplatzflächen sind – soweit nicht wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange entgegen stehen - wasserdurchlässig zu befestigen.
- 5.2 Die Verwendung fester Brennstoffe ist unzulässig.
- 5.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warm-weißen LEDs oder andere Lampen mit entsprechender Wirkung auf Insekten zum Einsatz kommen. Die Abstrahlrichtung der zu installierenden Beleuchtungselemente ist nach unten auszurichten.
- 5.4 Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern - ausgeschlossen.
- 5.5 Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen sind nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. eines Jahres zulässig.

**6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- 6.1 Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Verlust unverzüglich durch großkronige Laubbäume der Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang von 16-18 cm zu ersetzen.
- 6.2 Je 5 Stellplätze ist mindestens je ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 14-16 cm) zu pflanzen. Die Pflanzfläche ist gegen Überfahren zu sichern.
- 6.3 Die Dachflächen sind zu mindestens 80 % extensiv mit einer autochthonen Blütmischung, deren Zusammensetzung im Hauptanteil aus Blütenpflanzen und nicht aus Sukkulenten besteht, zu begrünen; die Dachflächenbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.
- 6.4 40 – 60 % der nicht überbauten und nicht für Stellplätze und ihre Zufahrten nutzbaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen mit Offenlandcharakter (Gräser, Stauden) anzulegen. Die verbleibenden Freiflächen sind mit standortgerechten

*Stadt Neckargemünd, Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Neckarsteinacher Straße 23-25 –  
Änderung 1“* *Satzungsfassung vom 28.09.2021*

---

heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

6.5 Das Anpflanzen nicht heimischer Bodendecker (z.B. Cotoneaster) sowie von Koniferen (einschließlich Thuja) ist unzulässig.

6.6 Vorhandene Bäume und Gehölze sind auf die Pflanzverpflichtung anzurechnen.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBauO)**

### **7. Werbeanlagen**

7.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

7.2 Werbeanlagen am Gebäude dürfen die Traufkante oder Attika der Gebäudefassade nicht überragen.

7.3 Sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich sogenannter Skybeamer sowie akustische Werbung sind unzulässig. Unzulässig sind zudem indirekt beleuchtete Werbeanlagen.

### **8. Einfriedungen**

Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis maximal 1 m Höhe, ansonsten bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Abweichend davon ist bei einem Versatz von mind. 1,50 m in das Grundstück Einfriedungen bis zu 2,0 m Höhe zulässig.

## **HINWEISE**

### **Immissionsschutz**

Das Sondergebiet ist hinsichtlich der Lärmemissionen eingeschränkt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den benachbarten Gebieten ist gegebenenfalls im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **Grundwasserschutz**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu beantragen ist.

Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

*Stadt Neckargemünd, Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Neckarsteinacher Straße 23-25 –  
Änderung 1“* *Satzungsfassung vom 28.09.2021*

---

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.

Zum Schutz des Grundwassers wird empfohlen, bei Regenrinnen und Regenfallrohre auf unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) zu verzichten.

### **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Die im Sondergebiet auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.

Der Überlauf einer Zisterne muss entweder

- über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
- an die Kanalisation angeschlossen werden.
- über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

### **Bodenschutz**

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des §12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26

*Stadt Neckargemünd, Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Neckarsteinacher Straße 23-25 –  
Änderung 1“* *Satzungsfassung vom 28.09.2021*

---

hingewiesen.

### **Artenschutz**

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Fledermäuse sowie europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

### **Denkmalpflege**

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu melden. Die Fundstelle ist vier Werkzeuge nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, Abs.1 DSchG).

### **Artenliste**

Zur Bepflanzung der Freiflächen wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

#### **Bäume**

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium

#### **Sträucher**

Besenginster	Cytisus scorpiarius
Hartriegel	Cornus sanguinea

*Stadt Neckargemünd, Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Neckarsteinacher Straße 23-25 –  
Änderung 1“*

---

*Satzungsfassung vom 28.09.2021*

Hasel	Coryllus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum lantana
Salweide	Salix caprea
Weißdorn	Crataegus monogyna / oxyacantha
Wildrose	Rosa canina / rubiginosa