

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet gelten die textlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan "Neckarsteinacher Straße" in der Fassung der Veröffentlichung vom 10.11.1994 mit folgender Änderung fort:

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
Die abweichende Bauweise gestattet innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläch einen Grenzanbau an die nördliche Grundstücksgrenze.

B. Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines der Nahversorgung dienenden großflächigen Einzelhandelsbetriebs einschließlich der für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen. Zulässig sind

- ein Einzelhandelsgeschäft (SB–Lebensmittelmarkt einschließlich sonstiger Wa des periodischen Bedarfs sowie Aktionsartikel) mit einer Verkaufsfläche von max. 950 m2
- die dem Einzelhandelsgeschäft zugeordneten Stellplätze und ihre Zufahrten.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Bauweise

Die abweichende Bauweise gestattet innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche einen Grenzanbau an die südliche Grundstücksgrenze.

4. Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten

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

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

- (1)

Stellplatzflächen sind – soweit nicht wasser– oder bodenschutzrechtliche Belange entgegen stehen – wasserdurchlässig zu befestigen.
- (2)

Die Verwendung fester Brennstoffe ist unzulässig.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung

für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(1)

Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,60 m (gemessen in 1,0 Höhe über dem Boden) sind zu erhalten. Bei einer baubedingten Beseitigung ist ein Ausgleich (in der Regel eine Ersatzpflanzung) nachzuweisen.

(2)

Je 5 Stellplätze ist mindestens je ein einheimischer, großkroniger Laubbau in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 14–16 cm) zu pflanzen. Die Pflanzfläche ist gegen Überfahren zu sichern.

(3)

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 heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

(4)

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

(5)

Vorhandene Bäume und Gehölze sind auf die Pflanzverpflichtung anzurechnen.

7. 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

Örtliche Bauvorschriften

Im Mischgebiet gelten die örtlichen Bauvorschriften (Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) der Satzung über den Bebauungsplan "Neckarsteinacher Straße" in der Fassung der Veröffentlichung vom 10.11.1994 unverändert fort.

Bodenschutz

Innerhalb des Planungsgebiets liegt eine Altlastenverdachtsfläche vor. Bei Baugenehmigungsverfahren ist daher das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein–Neckar zu beteiligen.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist unverzüglich das Umweltamt/Unter Bodenschutzbehörde beim Landratsamt des Rhein–Neckar–Kreises zu verständigen.

Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, Zisternen und gegebenenfalls Rückhaltebecken anzulegen. Weiterhin wird eine Brauchwassernutzung empfohlen.

Denkmalpflege

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden–Württemberg, archäologische Denkmalpflege, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, 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
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Roterle	Alnus glutinosa
Grauerle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Silberweide	Salix alba

Obstbäume (Hochstämme alter Sorten)

Äpfel	(Gravensteiner, Jakob Fischer, James Grieve, Goldparmäne, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambour, Brettacher, Jonathan, Berlepsch, Bohnapfel, Glockenapfel)
Birnen	(Stuttgarter Geishirtle, Gellerts Butterbirne, Schweizer Wasserbirne, Alexander Lucas, Gräfin von Paris, Gelbmöstler, Palmischbirne)
Zwetschen	und Pflaumen (Ersinger Frühzwetsche, Ontariopflaume, Quillins Reneklode, Hauszwetsche)
Kirschen	(Büttners rote Knorpelkische, Heldelfinger Riesenkirsche, Grosse schwarze Knorpel, Schneiders späte Knorpel)
Walnuss	

Sträucher

Besenginster	Cytisus scorpiarius
Faulbaum	Frangula alnus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Coryllus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Evonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum lantana
Salweide	Salix caprea
Korbweide	Salix viminalis
Purpurweide	Salix purpurea
Weißdorn	Crataegus monogyna / oxyacantha
Wildrose	Rosa canina / rubiginosa