

STADT NECKARGEMÜND

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

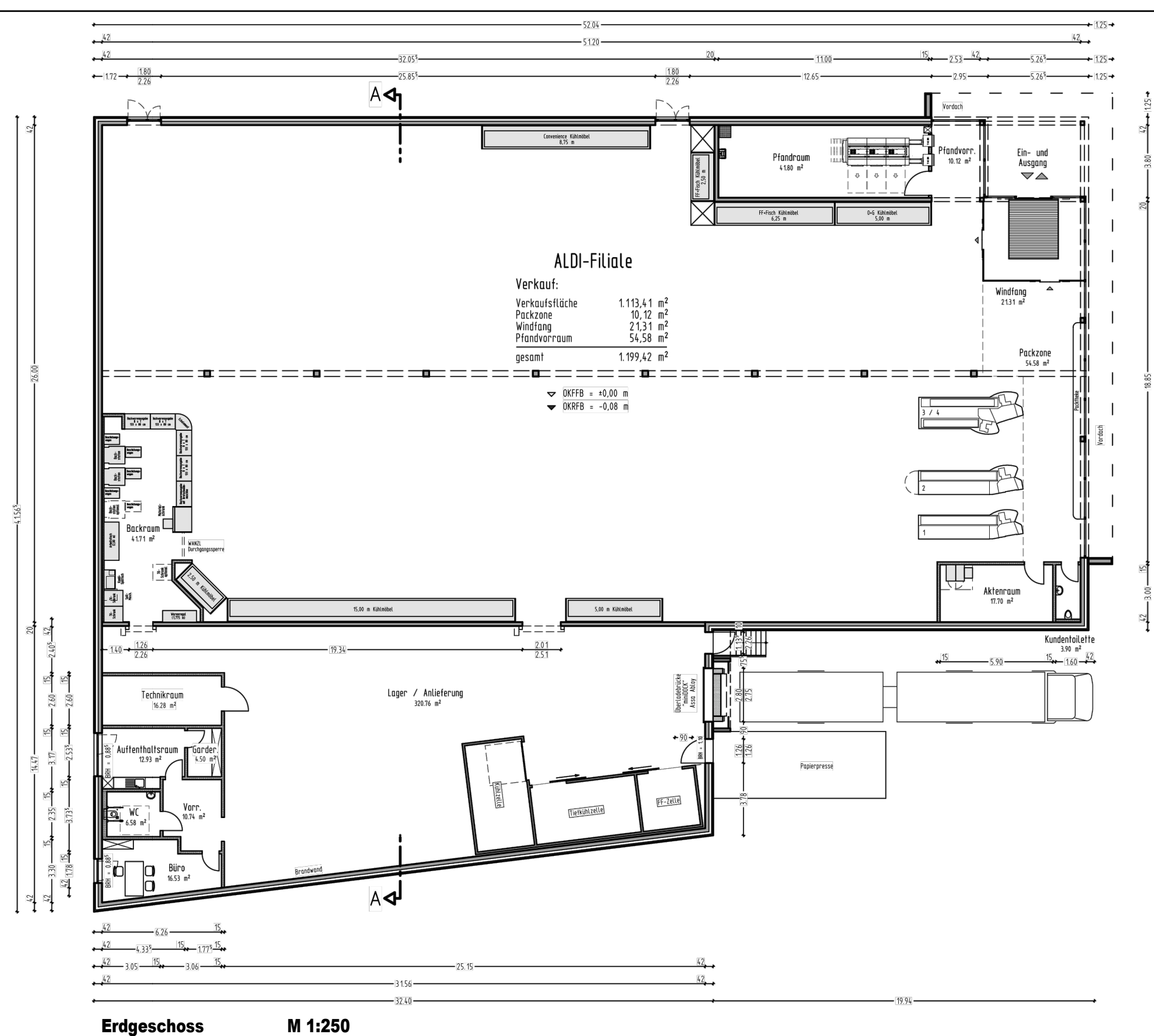
"NECKARSTEINACHER STRASSE 23-25 - ÄNDERUNG 1"

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



LEGENDE

- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Gebäude Planung mit Dachbegrünung + Solaranlage
- PKW - Stellplätze
- Grünfläche
- Zugang Gebäude
- Grundstückzufahrt
- Baum, erhalten
- Baum, Neupflanzung
- Randeingrünung



Ansicht - Südwest M 1:250

Ansicht - Nordost M 1:250

Ansicht - Südost M 1:250

Ansicht - Nordwest M 1:250

Verbindlich sind die Außenmaße der Gebäude, die Fassadengliederung sowie die Anordnung der Außenanlagen, der Stellplatz- und Verkehrsflächen. Die Innenraumaufteilung ist nur nachrichtlich dargestellt.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN



LEGENDE

Signalieren gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

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

a abweichende Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme

Gebäude vorhanden

Flurstücksgrenze vorhanden

Flurstücksnummer vorhanden

Maßangabe in Meter

Gebäude, Abbruch vorgesehen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Neckarsteinacher Straße 23-25“ ist für seinen Geltungsbereich als Neufassung des bisherigen Bebauungsplans ausgearbeitet. Der Ursprungsbebauungsplan wird somit für diesen Teilbereich durch die 1. Änderung vollständig ersetzt. Die 1. Änderung gilt damit für seinen Geltungsbereich des gültigen Planungsrechts 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

- Das Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“ dient der Unterbringung von der Nahversorgung dienenden 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 m²
 - 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.
- 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 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

- Stellplatzflächen sind - soweit nicht wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange entgegen stehen - wasserdurchlässig zu befestigen.
- Die Verwendung fester Brennstoffe ist unzulässig.
- 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.
- Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind - außer bei Trockenmauern - ausgeschlossen.
- 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

- 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.
- Je 5 Stellplätze ist mindestens je ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verplanzter Qualität (Stammumfang von 14-16 cm) zu pflanzen. Die Pflanzfläche ist gegen Überfahren zu sichern.
- 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 Substratsstärke muss mindestens 10 cm betragen.
- 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.
- Das Anpflanzen nicht heimischer Bodendecker (z.B. Cotoneaster) sowie von Koniferen (einschließlich Thuja) ist unzulässig.
- Vorhandene Bäume und Gehölze sind auf die Pflanzverpflichtung anzurechnen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBauO)

7. Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen am Gebäude dürfen die Traufkante oder Attika der Gebäudefassade nicht überragen.
- Sich drehende, blinkende 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

Immissionschutz

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.

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 Niederschlagswasser 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 Bodenzonen 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 DIB-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 schädlos 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 Wasserrechtamt 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-Informationsblätter 24 bis 26 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 archaische 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 Werktage 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	Besenginster	Cytisus scorpiarius
Spitzahorn	Acer platanoides	Hartriegel	Cornus sanguinea
Stieleiche	Quercus robur	Hasel	Corylus avellana
Traubeneiche	Quercus petraea	Kornelkirsche	Cornus mas
Haibuche	Carpinus betulus	Liguster	Ligustrum vulgare
Winterlinde	Tilia cordata	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Schliehe	Prunus spinosa
Traubenkirsche	Prunus padus	Schneeball	Viburnum lantana
Vogelkirsche	Prunus avium	Salweide	Salix caprea
		Weißdorn	Crataegus monogyna / oxycantha
		Wildrose	Rosa canina / rubiginosa

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 10.11.2020
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB 19.11.2020
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB von: bis: 13.11.2020 08.01.2021
- Beschluss der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB 10.11.2020
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB 19.11.2020
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB von: bis: 27.11.2020 08.01.2021
- Über die während der Auslegung eingegangenen Anregungen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. 28.09.2021
- Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB 28.09.2021

Neckargemünd, den

Frank Volk

Bürgermeister

- Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Neckargemünd, den

Frank Volk

Bürgermeister

- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Neckargemünd, den

Frank Volk

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

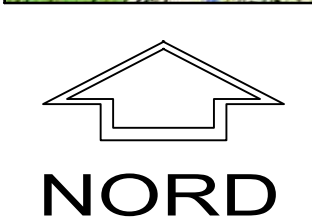
BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PlanZV: Planzeichenvorordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

LBO: § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

GemO: § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 571, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



BAUH.	Stadt Neckargemünd	PROJ. NR.	1854
PROJ.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften	BEARB.	VI
PLAN	"Neckarsteinacher Straße 23-25 - Änderung 1"	GEZ.	MK
		MASSSTB	1:500/1:250
		BLATT	142/55
		DATUM	28.09.2021
BAUH.	Bebauungsplan		