

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

- | | |
|----------------|--------------------|
| Feldhorn | Acer campestre |
| Spitzhorn | 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, Brettscher, Jonathan, Bertepsch, Bohnapfel, Glockenapfel)

Birnen (Stuttgarter Geishirtle, Gelerts Butterbirne, Schweizer Wasserbirne, Alexander

Lucas, Gräfin von Paris, Gelbmöster, Palmischbirne)

Zwetschen und Pflaumen (Ersinger Fritzlwetsche, Ontariopflaume, Quilins Renekode, Hauszwetsche)

Kirschen (Büttners rote Knorpelkirsche, Heidefinger Riesenkirsche, Grosse schwarze Knorpel, Schneiders späte Knorpel)

Walnuss

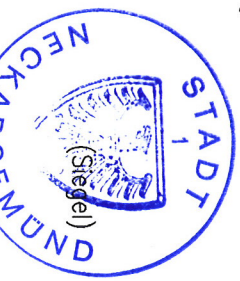
Sträucher

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

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|--|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | 13.07.2004 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-
beschlusses gem. § 2 (1) BauGB | 19.08.2004 |
| 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 (1) BauGB von
bis: | 30.08.2004
24.09.2004 |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden
gem. § 4 (1) BauGB von
bis: | 20.08.2004
30.09.2004 |
| 5. Beschluß über die öffentliche Auslegung des
Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB | 29.11.2005 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gem. § 3 (2) BauGB | 02.02.2006 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes und der
dazugehörigen Begründung gem. § 3 (2) BauGB von
13.02.2006
13.03.2006 | |
| 8. Beteiligung der Fachbehörden
gem. § 4 (2) BauGB von
bis: | 20.08.2004 03.02.2006
30.09.2004 13.03.2006 |
| 9. Abwägung der im Rahmen der Offenlage und der
Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen,
Billigung des Durchführungsvertrages | 25.04.2006 |
| 10. Abschluss Durchführungsvertrag | 17.05.2006 |
| 11. Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung | 04.07.2006 |

Neckargemünd, den 5. Juli 2006



12. Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Neckargemünd, den 5. Juli 2006



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

2. Nov. 2006

Neckargemünd, den 2. Nov. 2006

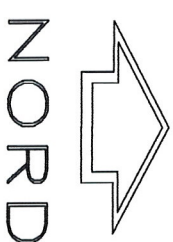
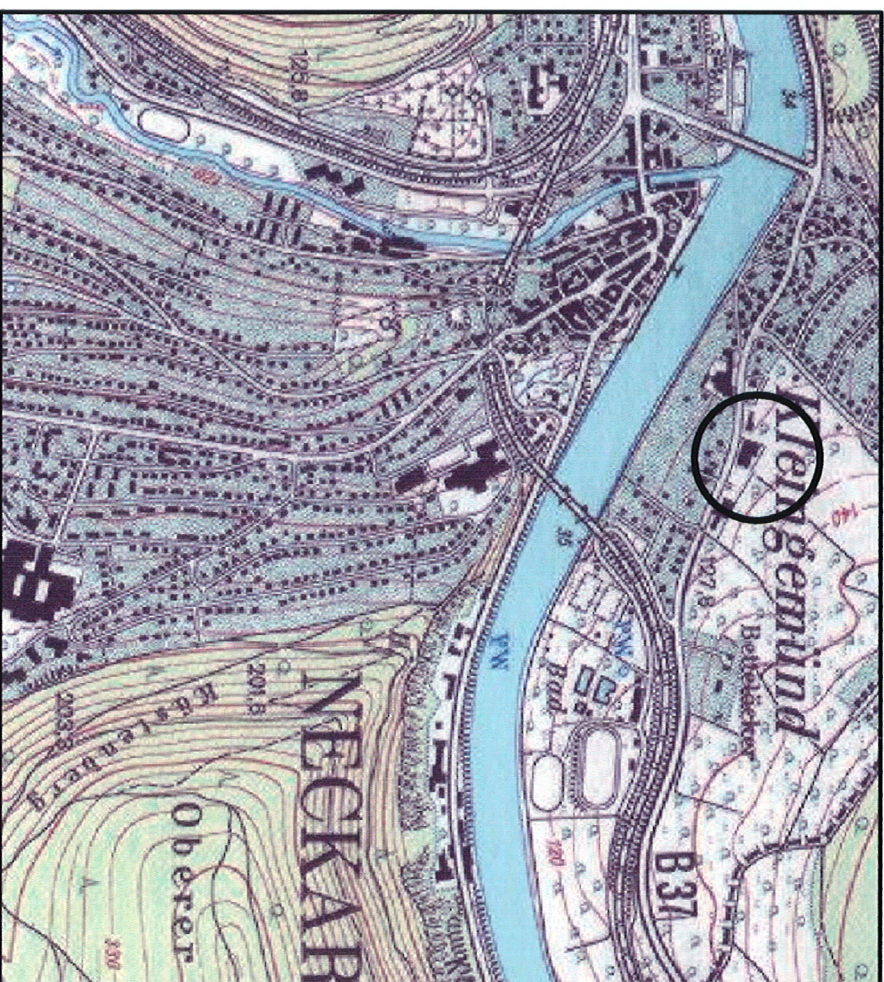


RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.06.2005
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993

PlanZVO: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



NORD

PLANUNGSBÜRO

PISKE

RAUM · STADT · LANDSCHAFT · UMWELT

STADTPLANER · ARCHITEKTEN · INGENIEURE

IN DER MÖRSCHGEWÄNNE 34
D- 67065 LUDWIGSHAFEN- RHEINGÖNHEIM
TEL 0621/54 50 31-34 * FAX 0621/ 54 50 35
e- Mail: info@piske.com

PLAN	BEBAUUNGSPLAN
BAUH.	STADT NECKARGEMÜND
PROJEKT	VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "NECKARSTEINACHER STRASSE 23-25"

LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1–7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet



Sondergebiet "größtflächiger Einzelhandel Nahversorgung"

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- GR Grundfläche
- I, II Zahl der Vollgeschosse, maximal geplantes Gebäude (unverbindlich)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze
- abweichende Bauweise

Flächen für Stellplätze und Garagen

- Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten
- Abgrenzung der Stellplätze (unverbindlich)

Grünflächen



private Grünflächen

B. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

- Bebauungsgrenzlinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des VEP
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

C. Hinweise

- Gebäude vorhanden
- Flurstücksgrenze vorhanden
- Flurstücksnummer vorhanden
- Maßangabe in Meter
- vorhandener Baum, Standort unverbindlich, vgl. textl. Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet gelten die textlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan "Neckarsteiner 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 Grundstücksfläche einen Grenzsanbau 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 Waren 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 Grenzsanbau 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 Landschaft

- (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, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung

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

- (1) Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,60 m (gemessen in 1,00 m 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 verplanzter Qualität (Stammumfang von 14–16 cm 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

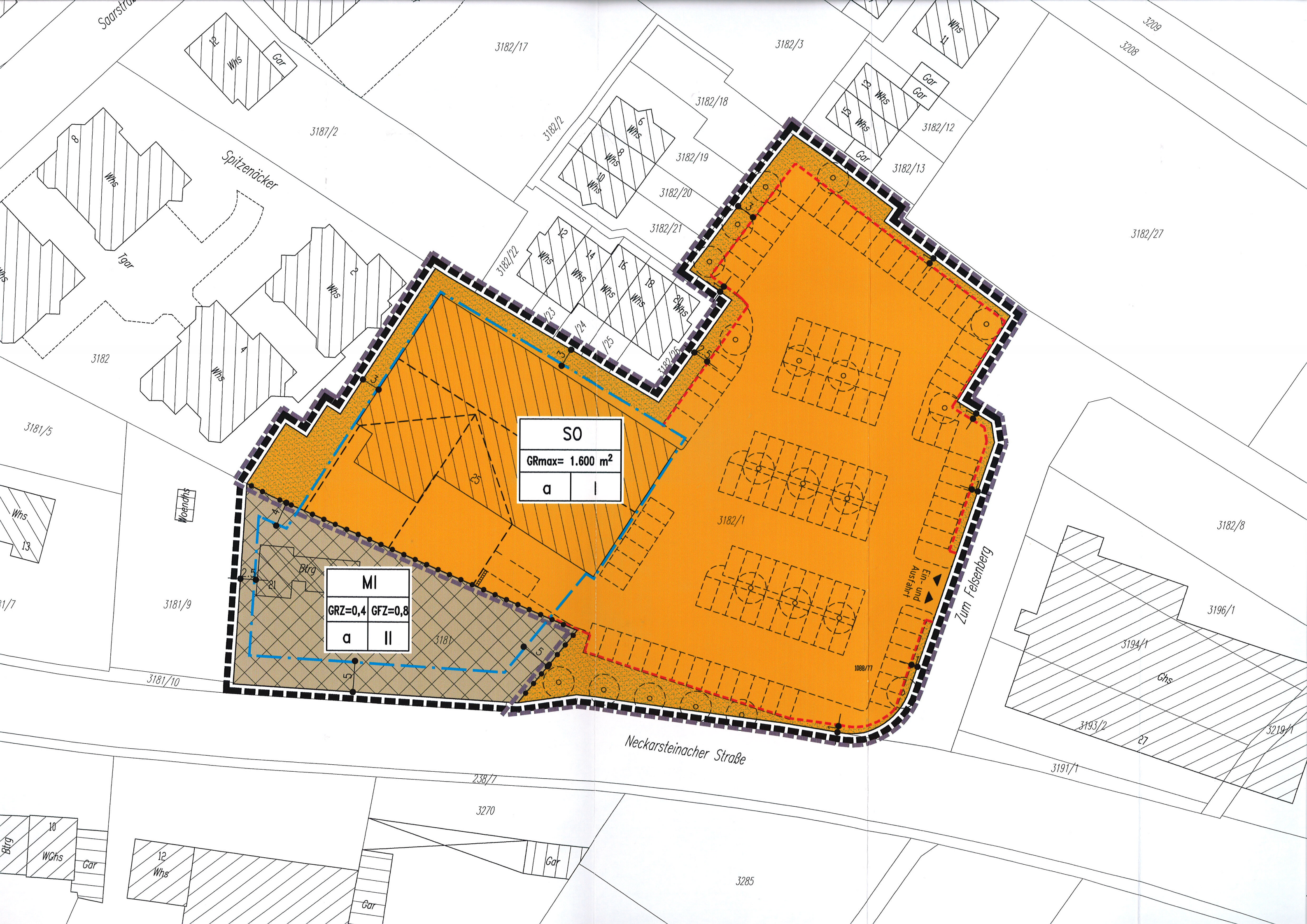
Im Mischgebiet gelten die örtlichen Bauvorschriften (Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan "Neckarsteiner Straße" in der Fassung der Veröffentlichung vom 10.11.1994 unverändert fort.

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.



S0	
GRmax= 1.600 m²	
a	l

MI	
GRZ=0,4 GFZ=0,8	
a	ll