

GEMEINDE ST. LEON-ROT

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„EINZELHANDELSMARKT SCHIFF II“**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

SATZUNGSFASSUNG

JUNI 2018

Inhalt

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 12 BauGB)	3
1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB).....	3
2. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	4
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB).....	4
4. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	4
5. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB).	7
B. HINWEISE	7
1. Lage in einem Wasserschutzgebiet	7
2. Wasserrechtliche Genehmigungs- und Hinweispflichten	7
3. Bodenschutz	7
4. Belange des Denkmalschutzes	8

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Durch die folgenden textlichen Festsetzungen werden im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einzelhandelsmarkt Schiff II“ die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schiff II“ vollständig überlagert. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Einzelhandelsmarkt Schiff II“ gibt das maßgebende Planungsrecht abschließend wieder.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 12 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB)

1.1 Zulässig ist ein der örtlichen Nahversorgung dienender Einzelhandelsdiscountmarkt für Lebensmittel und sonstige nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.340 m². Davon darf die Verkaufsfläche für alle Waren, die über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinausgehen, maximal 110 m² betragen.

1.2 Zulässig sind weiterhin die dem Einzelhandelsgeschäft zugeordneten Stellplätze und ihre Zufahrten.

1.3 Die Gliederung nach nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie nach nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ergibt sich aus folgender Tabelle:

Nahversorgungs- zentrenrelevante Sortimente	und	nicht zentrenrelevante Sortimente
<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevante Sortimente)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lebensmittel, Getränke - Drogeriewaren, Kosmetikartikel <p>Zentrenrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren / Büroartikel - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe - Sportartikel - Baby-/Kinderartikel - Unterhaltungselektronik/Hifi - Computer - Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware) - Foto/Optik 		<ul style="list-style-type: none"> - Elektrogroßgeräte (weiße Ware) - Leuchten - Büromaschinen (ohne Computer) - Möbel /Kücheneinrichtungen / Büromöbel / Sanitär-, Badeinrichtungen - Matratzen /Bettwaren - Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel - Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerzubehör, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Sanitär / Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen - Gartengeräte, Gartenmöbel - Teppiche / Bodenbeläge, Tapeten,

Nahversorgungs- zentrenrelevante Sortimente	und	nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe - Haushaltswaren, Heimtextilien - Musikalienhandel - Uhren/Schmuck - Spielwaren - Kunst, Antiquitäten - Schnittblumen - Gesundheitsartikel/Sanitätswaren - Fahrräder, Fahrradzubehör 		<ul style="list-style-type: none"> - Farben, Lacke, Malereibedarf - Großteilige Campingartikel - Sportgroßgeräte (mit Ausnahme von Fahrrädern) - Kfz-/Motorradzubehör, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse - Tiere, Zooartikel, Tiernahrung

1.4 Wohnungen sind unzulässig.

1.5 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine direkte Zufahrt der einzelnen Stellplätze von der Straße aus ist nicht zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

3.1 Dachflächen, Regenrinnen und Fallrohre aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

3.2 Offene Pkw-Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.

3.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs) zum Einsatz kommen.

4. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Festsetzung der zulässigen Schallabstrahlung (Geräuschkontingentierung)

Es sind nur Vorhaben zulässig, deren von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemission in den in der Planzeichnung festgesetzten Sektoren

die in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691: 2016-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00-22.00 Uhr) oder nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten.

Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallbestrahlung pro Quadratmeter der als Baufläche festgesetzten Fläche für den Richtungssektor A bis C an (Bezugsfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO). Die Bezugsflächen, die Richtungssektoren sowie der Bezugspunkt (Referenzpunkt) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Sektorenbezogene Emissionskontingente Tag / Nacht in dB(A)/m ² in Richtung des Sektors		
A	B	C
60/45	55/40	58/43

Dabei ist an den im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen, dass der Beurteilungspegel L_r , der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent L_{IK} an dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet, d.h.

$$L_r \geq L_{IK}$$

L_r : Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

L_{IK} : Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den sektorenbezogenen Emissionskontingenten L_{EK} unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung D_L im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente L_{IK} der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents L_{IK} sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die L_{EK} festgesetzt werden, maßgeblich. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 4.5 und 5. Die maßgeblichen Immissionsorte sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans „Schiff II“ dargestellt, auf den diesbezüglich verwiesen wird.

Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L , der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsorten am Tag (6.00-22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00-6.00 Uhr) mindestens 15 dB unterschreitet.

Es kann nach § 31 BauGB als Ausnahme zugelassen werden, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen

Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten LEK ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Hinweis:

Die DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingierung“ kann beim Bauamt der Gemeinde St. Leon-Rot eingesehen werden.

4.2 Festsetzung zu passiven Schallschutzmaßnahmen

Innerhalb der mit Lärmpegelbereich V bis Lärmpegelbereich VI bezeichneten Grundstücksflächen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Außenbauteile von Unterrichtsräumen, von Büroräumen und jeweils ähnliche schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-2: 2018-01 mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2018-01 auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Büro- und Arbeitsräume Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils
V	71 bis 75 dB(A)	40 dB
VI	76 bis 80 dB(A)	45 dB

Von der Ausführung der Außenbauteile nach diesen Vorgaben kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Hinweis:

Die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerischer Nachweis“ können beim Bauamt der Gemeinde St. Leon-Rot eingesehen werden.

5. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

- 5.1 Mindestens 15 % der Grundstücksfläche sind als Grünfläche, d.h. als Pflanz- oder Einsaatfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind, soweit sie nicht für Versickerungsmulden in Anspruch genommen werden, mit je einem standortgerechten und heimischen Strauch je 4 m² zu bepflanzen.
- 5.2 Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bäume sind als großkronige, für die besonderen Standortbedingungen eines Parkplatzes geeignete, Laubbäume in der Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang von 18-20 cm, zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und im Falle des Absterbens zu ersetzen.

B. HINWEISE

1. Lage in einem Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets der Stadt Wiesloch (WSGNr. 226.021). Die Verbote der Rechtsverordnung vom 14.04.1976 sind zu beachten.

2. Wasserrechtliche Genehmigungs- und Hinweispflichten

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

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.

3. Bodenschutz

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist, soweit baurechtlich zulässig, einem Abtransport vorzuziehen. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzteile durch Abmähen entfernt werden.

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landratsamt zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§13 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/ oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phacelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge, etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden.

4. Belange des Denkmalschutzes

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 Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, 1. DSchG).

Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.