

GEMEINDE ST. LEON-ROT

**BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN**

„ROSENSTRASSE / TRÄNKWEG“ – 8. ÄNDERUNG“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

SATZUNGSFASSUNG

JUNI 2018

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rosenstraße / Tränkweg“ – 8. Änderung““ gelten die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Rosenstraße / Tränkweg“ – 2. Änderung in der Fassung der Veröffentlichung vom 05.01.2005 mit folgenden Ergänzungen fort:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.5 Innerhalb des Gewerbegebiets sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen von § 8 BauNVO zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Daneben sind zugelassen:

- Feuerwehrgebäude
- Anlagen der Kfz-Überwachung
- Kfz-Reparaturwerkstätten
- feinmechanische und elektronische Betriebe
- Handwerksbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften, Kantine Dienste, Catering-Betriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten
- sonstiges kundenorientiertes Gewerbe, soweit es nicht explizit unzulässig ist

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten , allerdings nur
 - bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Rand- oder Ergänzungssortimente, sofern der Flächenanteil der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Rand- oder Ergänzungssortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet,
 - in Verbindung mit Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben, sofern die Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente lediglich einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,

- in Verbindung mit einem der allgemein zulässigen Vorhaben, sofern es sich im Sinne eines Werksverkaufs um die Veräußerung standortproduzierter Erzeugnisse handelt
- in Zu- und Unterordnung zu einer Schank- und Speisewirtschaft für einen Verkauf von Backwaren und sonstigen Bäckereiartikeln

Unzulässig sind

- Gewerbebetriebe, die weder explizit zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen und Autowaschstraßen
- Vergnügungsstätten, Spielhallen, Sexshops sowie Wettbüros

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

Nahversorgungs- zentrenrelevante Sortimente	und	nicht zentrenrelevante Sortimente
Nahversorgungs- zentrenrelevante Sortimente - Lebensmittel, Getränke Drogeriewaren, Kosmetikartikel Zentrenrelevante Sortimente - Bücher/Zeitschriften/Papier/ Schreibwaren / Büroartikel - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe - Sportartikel - Baby-/Kinderartikel - Unterhaltungselektronik/Hifi - Computer - Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware) - Foto/Optik - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe - Haushaltswaren, Heimtextilien - Musikalienhandel - Uhren/Schmuck - Spielwaren - Kunst, Antiquitäten - Schnittblumen - Gesundheitsartikel/Sanitätswaren - Fahrräder, Fahrradzubehör	und	- 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, Farben, Lacke, Malereibedarf - Großteilige Campingartikel - Sportgroßgeräte (mit Ausnahme von Fahrrädern) - Kfz-/Motorradzubehör, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse - Tiere, Zooartikel, Tiernahrung

B. HINWEISE

Lage in einem Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone III B des

rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets der Stadt Wiesloch (WSG-Nr. 226.021). Die Verbote der Rechtsverordnung vom 14.04.1976 sind zu beachten.

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.