

## **STADT SINSNHEIM**

### **BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICHE FROSCHWIESEN“**

#### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

##### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 2 BauGB)**

1.1 Das Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“ dient der Unterbringung von der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetrieben einschließlich der für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen. Zulässig sind

- Einzelhandelsgeschäfte für Lebensmittel einschließlich sonstiger Waren des periodischen Bedarfs (insbesondere Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Haushaltswaren) sowie Aktionsartikel.
- die den Einzelhandelsgeschäften zugeordneten Stellplätze und ihre Zufahrten.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche ergibt sich aus der Verkaufsflächenzahl von 0,153. Die Verkaufsflächenzahl gibt die maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche an. Die Baugrundstücksfläche ergibt sich abschließend aus der im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietsfläche (= 7.880 m<sup>2</sup>). Windfänge im Eingangsbereich sind nicht auf die Verkaufsfläche anzurechnen.

1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten.
- Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nur ausnahmsweise und 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 Tankstellen, 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

zulässig.

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

<b>Sortimentsliste</b>	
<b>Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente/ Warengruppen</b>	<b>nicht zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen</b>
<p><b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensmittel / Getränke</li> <li>- Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch und Reinigungsmittel)</li> <li>- Parfümerie und Kosmetikartikel</li> <li>- Genussmittel / Tabakwaren</li> <li>- Zeitschriften / Zeitungen</li> </ul> <p><b>Zentrenrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Blumen</li> <li>- Bücher, auch antiquarische Bücher</li> <li>- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren</li> <li>- Spielwaren inkl. Modellbau</li> <li>- Bastelartikel</li> <li>- Bekleidung (z.B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)</li> <li>- Haus und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Stoffe</li> <li>- Kleinteilige Sport und Campingartikel (z.B. kleinere Sportgeräte, Sport-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzen / Gartenbedarf (z.B. Düngemittel, Erde, Torf, Pflanzengefäße, Bäume, Sträucher, Beetpflanzen, Baumschul- und Topfpflanzen, Gartengeräte)</li> <li>- Möbel (z.B. Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badeinrichtungen, auch antiquarische Möbel, Betten)</li> <li>- Bettwaren (z.B. Matratzen, Lattenroste, Ober / Unterdecken), Tapeten, Bodenbeläge (inkl. Teppiche), Gardinenstangen</li> <li>- Bau und Heimwerkerbedarf (z.B. Bauelemente, Baustoffe, Werkzeuge, Maschinen, Leitern), Holz / Holzmaterialien, Naturhölzer usw.</li> <li>- großteilige Sport und Campingartikel (z.B. Laufbänder, Heimtrainer, Tische, Stühle)</li> <li>- Fahrräder und Fahrradzubehör</li> <li>- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel</li> <li>- Tiere, Güter des zoologischen Bedarfs (z.B. Tierfutter, Käfige, Katzenbäume)</li> </ul>

<b>Sortimentsliste</b>	
<b>Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente/ Warengruppen</b>	<b>nicht zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>schuhe, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher)</li> <li>- Kleinteilige Baby und Kinderartikel (z.B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)</li> <li>- Schuhe (auch Sportschuhe)</li> <li>- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme</li> <li>- Klein und großteilige Elektrowaren sowie Unterhaltungselektronik</li> <li>- Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör</li> <li>- Computer und Zubehör, Software und Zubehör</li> <li>- Korb, Kork und Flechtwaren</li> <li>- Augenoptik</li> <li>- Hörgeräte</li> <li>- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)</li> <li>- Briefmarken / Münzen</li> <li>- Uhren, Schmuck</li> <li>- Musikalien / Musikinstrumente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Farben, Lacke, Malereibedarf</li> <li>- Boote und Zubehör</li> <li>- Brennstoffe</li> <li>- Eisenwaren, Beschläge, Schlösser</li> <li>- Fenster, Gitter</li> <li>- Markisen, Rollläden</li> <li>- Kfz-Handel, Kfz-Zubehör, Motorräder / -zubehör</li> <li>- Mineralölerzeugnisse</li> <li>- Gartengeräte, Gartenmöbel und Polsterauflagen, Gartenhäuser</li> <li>- Bad / Sanitäreinrichtungen und Zubehör</li> <li>- Türen, Zäune</li> <li>- Büromaschinen und Einrichtungen</li> <li>- Elektroinstallationsmaterial</li> <li>- Heizungen, Kamine und (Kachel-) Öfen</li> <li>- Waffen, Angler-, Reit- und Jagdbedarf (ohne Bekleidung im Hauptsortiment)</li> <li>- Erotikartikel</li> </ul>

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 2.1 Im Sondergebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen nicht überschritten werden.
- 2.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 überschritten werden.
- 2.3 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,00 m. Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Höhe der Hinterkante der Straße „In der Au“, gemessen in der Mitte der Grundstücksgrenze, und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußen-

wand und Oberkante Dachhaut. Bei Gebäuden mit Pultdach ist die maximal zulässige Wandhöhe nur an der tieferliegenden Dachseite einzuhalten.

- 2.4 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,00 m. Sie ermittelt sich aus dem zwischen der Höhe der Hinterkante der Straße „In der Au“, gemessen in der Mitte der Grundstücksgrenze und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- 2.5 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf für Sonderbauteile oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) überschritten werden. Sonderbauteile oder -bauwerke müssen den übrigen baulichen Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Die Regelungen für Sonderbauteile und -bauwerke ist nicht auf Werbeanlagen anwendbar.

### **3. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 3.1 Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten sind im Gewerbegebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 Im Sondergebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.
- 3.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie der Versorgung des Baugebiets dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- 4.1 Unbelastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu angelegt werden, ist – vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - breitflächig über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu nutzen. Nur Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können, sind in die Kanalisation abzuleiten.
- 4.2 Stellplatzflächen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu angelegt werden, sind – soweit nicht wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange entgegen stehen – wasserdurchlässig zu befestigen.

4.3 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

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

Je 8 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## **HINWEISE**

### **Örtliche Bauvorschriften**

Für das Planungsgebiet besteht ergänzend eine gesonderte „Satzung über Werbeanlagen“ für den Ortsteil Steinsfurt nach § 74 LBO. Die darin enthaltenen Vorgaben zu Werbeanlagen sind einzuhalten.

### **Artenschutz**

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Eidechsen 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.

Bei eventuellen Nutzungsänderungen im südöstlichen Bebauungsplangebiet (derzeitige Freifläche östlich des bestehenden Einkaufsmarktes) ist zu beachten, dass die entstandene Spontanvegetation ein potentiell Bruthabitat für heimische Vogelarten wie z.B. Zaunkönig, Rotkehlchen, Grasmücken, Heckenbraunelle, etc. ist. Deshalb dürfen Eingriffe in diesen Vegetationsbestand nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.

### **Hochwasserschutz**

Teile des Planungsgebiets liegen in einem Bereich, für den bei Extremereignissen oder bei Versagen vorhandener Schutzeinrichtungen eine Hochwassergefährdung besteht. Es wird daher empfohlen, bei der Konzeption der Baumaßnahmen diese seltene, aber vorhandene Hochwassergefahr zu berücksichtigen.

### **Bodenschutz**

Sofern bei Durchführung von Erdarbeiten abfallrelevantes Material angetroffen wird, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung

zuzuführen. Die abfallrechtlichen Maßnahmen sind mit dem Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz des Rhein-Neckar-Kreises abzustimmen.

Südlich angrenzend an das Sondergebiet besteht ein Altstandort, der im Bodenschutz- und Altlastenkataster in die Kategorie B-Entsorgungsrelevanz eingestuft ist. Sollten im südlichen Randbereich des Sondergebiets Bodenaushubmaßnahmen vorgesehen sein, ist von möglicherweise erhöhten Schwermetallgehalten auszugehen. Anfallende Bodenmassen sind nach Deklarationsanalytik ordnungsgemäß zu entsorgen.

### **Auffüllungen**

Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen sind die folgenden Vorschriften bzw. Hinweise anzuwenden:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

### **Nachbarrecht**

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.

### **Denkmalpflege**

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium, Referat 25 – Denkmalpflege – 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).

### **Hauptsammler**

Bauliche Maßnahmen im Umfeld des in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichneten Hauptabwasserkanals bedürfen der vorherigen Abstimmung mit den Stadtwerken Sinsheim.