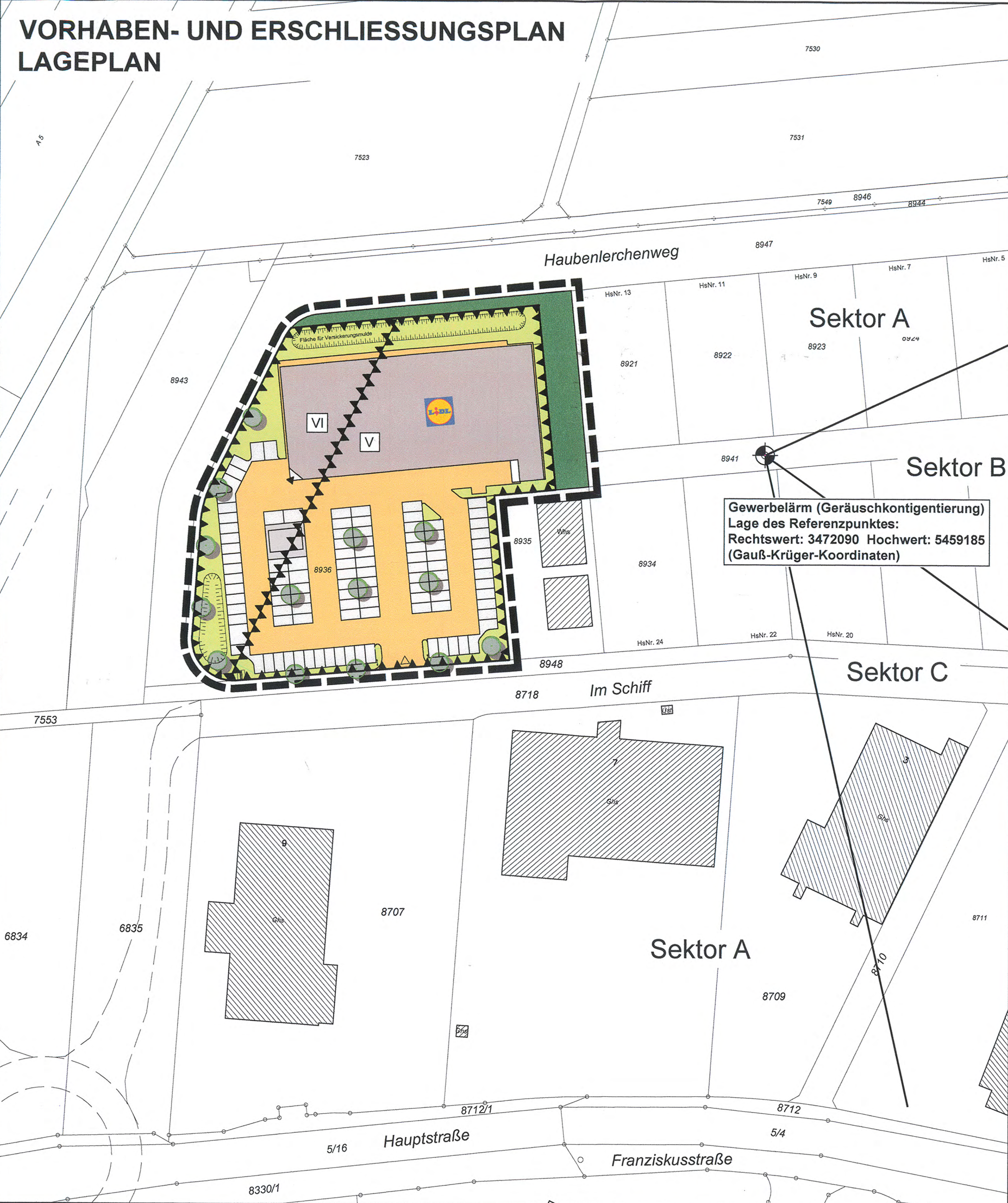


GEMEINDE SANKT LEON-ROT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

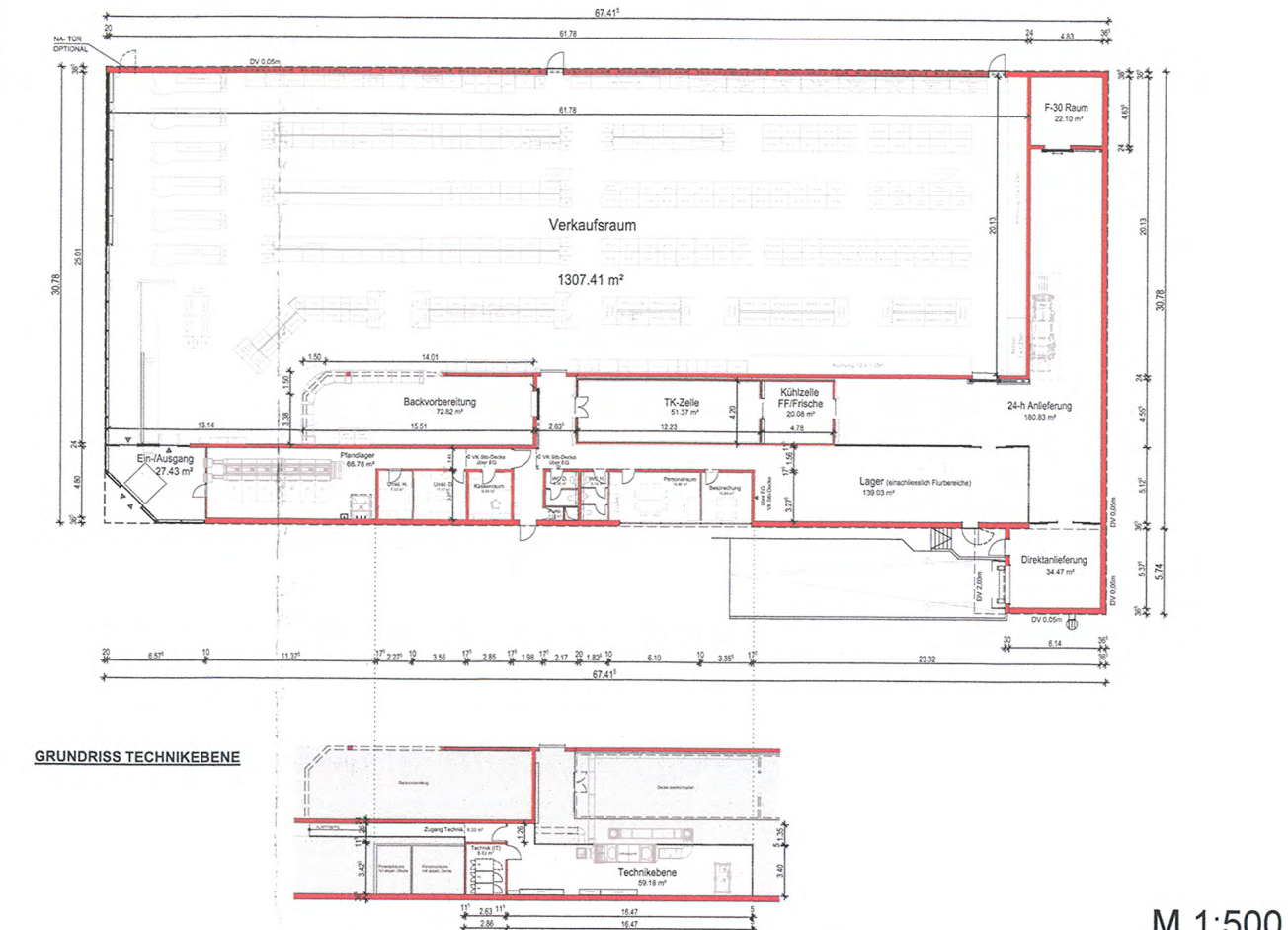
"EINZELHANDELSMARKT SCHIFF II"



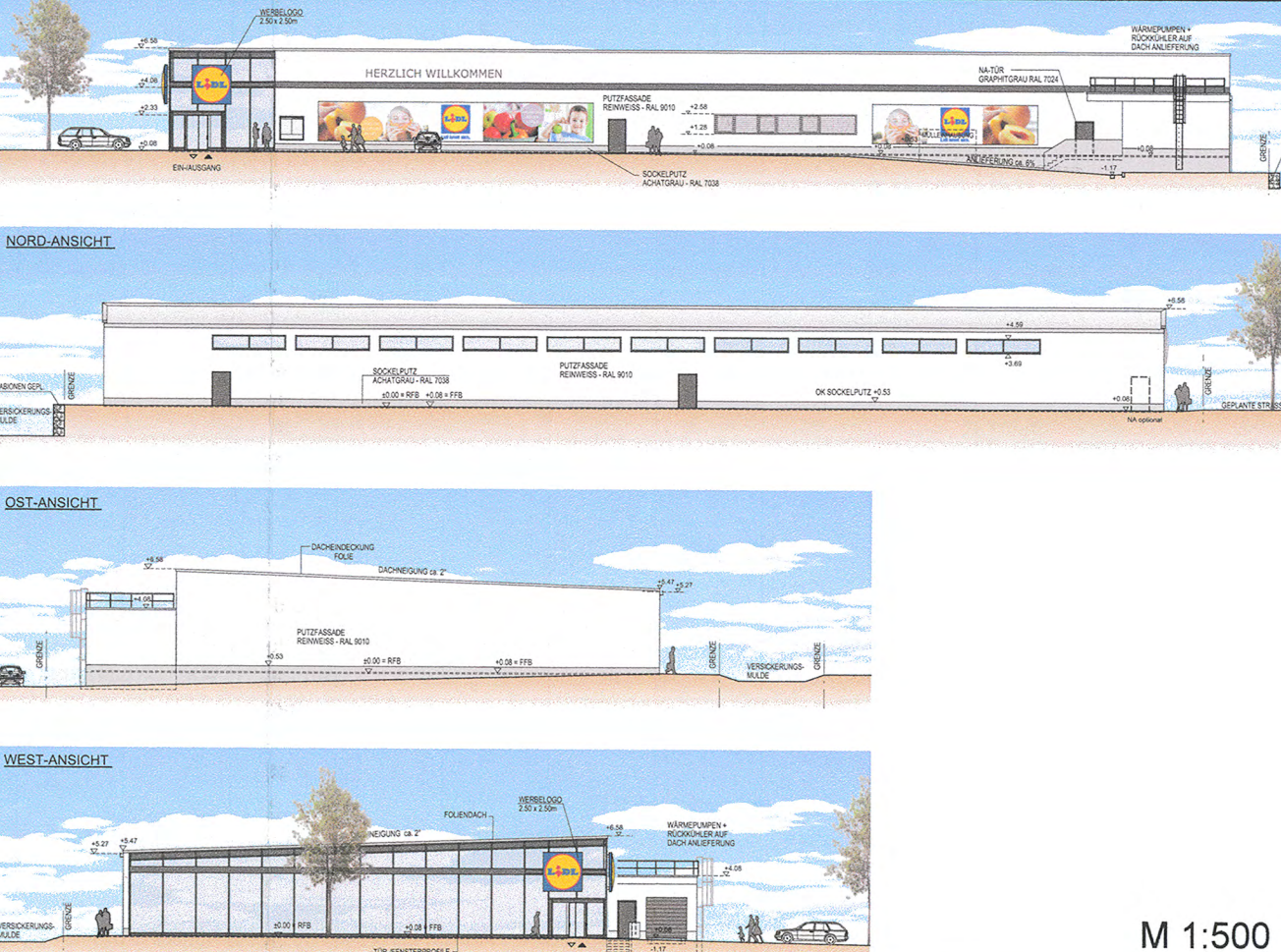
LEGENDE

	Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes		private Grünfläche		Baum
	Gebäude Planung		öffentliche Grünfläche		Böschung
	private Verkehrsfläche		Zugang Gebäude		Referenzpunkt für die Richtungssektoren gemäß textlichen Festsetzungen
	PKW - Stellplätze		Grundstückszufahrt		

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN GRUNDRISS



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN ANSICHTEN



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 nahversorgungsrelevante 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- und zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevante Sortimente) <ul style="list-style-type: none">- Lebensmittel, Getränke- Drogeriewaren, Kosmetikartikel Zentrenrelevante Sortimente <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- Haushaltszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe- Musikalienhandel- Uhren/Schmuck- Spielwaren- Kunst, Antiquitäten- Schnittblumen- Gesundheitsartikel/Sanitätswaren- Fahrräder, Fahrradzubehör	<ul style="list-style-type: none">- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)- Leuchten- Büromaschinen (ohne Computer)- Möbel/Kücheneinrichtungen/ Büromöbel/Sanitär-, Badeeinrichtungen- 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, Malerbedarf- Sportgroßgeräte (mit Ausnahme von Fahrrädern)- Kfz-/Motorradzubehör, Brennstoffe, Mineralölzeugnisse- 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, Regenninnen 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 Natriumiederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs) zum Einsatz kommen.

4. Bauliche und sonstige technische Vorkkehrungen 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 die Richtungssektoren 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)/m² 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 ≥ 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 DL 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_r 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 L_{EK} ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Hinweis:

Die DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ 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. Kennnisgabeverfahren 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. Kennnisgabeverfahren 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 Einssaatfläche 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 sollen 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 Örtlich) 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. Balange 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	24.10.2017
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	15.12.2017
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB am	21.12.2017
4. Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom bis	13.12.2017 02.02.2018
5. Über die während des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am abgewogen und entschieden.	20.03.2018
6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB, über die Durchführung der (regulären) Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	20.03.2018
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Ortsnachrichten vom	27.04.2018
8. (Reguläre) Behörden- und Trägerbeteiligung Mail vom bis	19.04.2018 08.06.2018
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der dazugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB von bis	07.05.2018 08.06.2018
10. Über die während des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am abgewogen und entschieden.	26.06.2018
11. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB	26.06.2018
12. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.	

St. Leon-Rot, den 17.12.2018

Dr. Eger
Bürgermeister

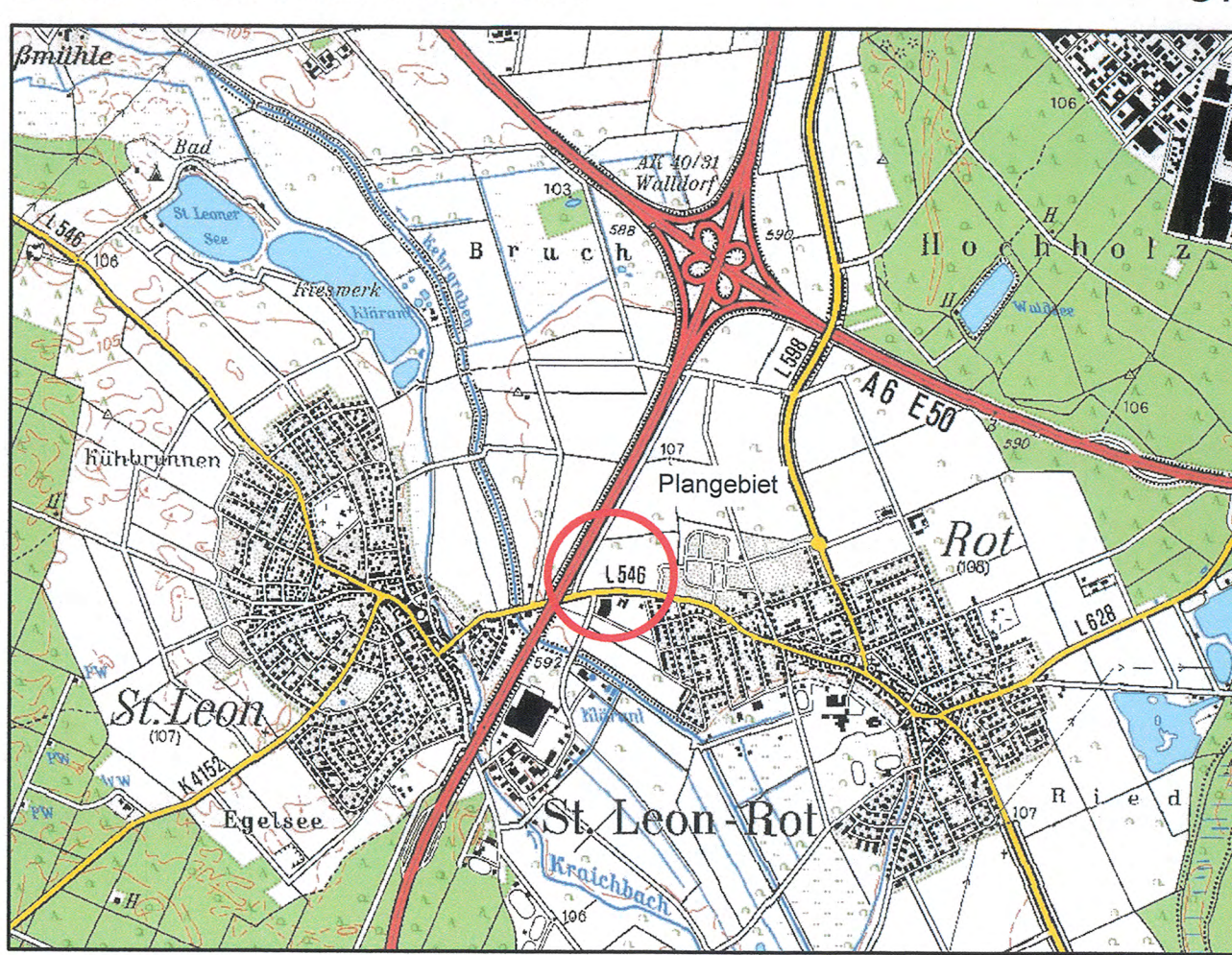
St. Leon-Rot, den 21.12.2018

Dr. Eger
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB:	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO:	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanZV:	Planziellverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
LBO:	§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
GemO:	§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANUNGSBÜRO PISKE Telefon: 06 21 / 54 50 31 info@piske.com www.piske.com	BAUH.	Gemeinde Sankt Leon-Rot	PROJ.NR.	1687	PLAN NR. BP
	BEAR.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Vi		
	GEZ.	Einzelhandelsmarkt „Schiff II“	JS		
	BL.GR.	125/46			
PLAN	Bebauungsplan		DATUM		26.06.2018
	BAUH.		MASSSTAB		1:1000