

STADT SINSHEIM

SNH:41 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Neulandstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 26.05.2020

Satzung

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Vorhabenträger:

Kaufland Immobilien GmbH & Co.KG

Berliner Chaussee 13

16559 Liebenwalde

Planverfasser:

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@planer-ka.de

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	30.04.2019
Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss	gem. § 3 (2) BauGB	am	18.07.2019
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	02.08.2019
		bis	04.09.2019
Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (2) BauGB	vom	29.07.2019
		bis	04.09.2019
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	23.06.2020
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	06.08.2020

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der Ziffern 2 bis 8 und der Planzeichnung sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

2.1 Allgemeine Regelungen

Festgesetzt wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) gem. § 11 BauNVO. Innerhalb des Sondergebiets sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ein (1) großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4.000 qm und Konzessionärsbetriebe (kleinflächige Betriebe aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 270qm.
- Betriebsbezogene Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen, Stellplätze mit zugehörigen Fahrgassen, Fahrradabstellanlagen und Einkaufswagenboxen.

Die Verkaufsfläche ist definiert als die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Mall-Flächen (Mall und Windfang) werden nicht zur Verkaufsfläche gezählt.

2.2 Regelungen zum Bereich großflächiger Einzelhandelsbetrieb

- Innerhalb der maximalen Verkaufsfläche von 4.000 qm dürfen Artikel aus den Sortimenten
 - o Lebensmittel / Getränke
 - o Genussmittel / Tabakwarenauf einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 3.000 qm angeboten werden.

- Innerhalb der maximalen Verkaufsfläche von 4000qm dürfen Artikel aus den Sortimenten
 - o Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch und Reinigungsmittel)
 - o Parfümerie und Kosmetikartikelauf einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 590 qm angeboten werden.

- Innerhalb der maximalen Verkaufsfläche von 4000qm dürfen Artikel aus den Sortimenten
 - o Zeitschriften / Zeitungen
 - o sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß Teil B der Sortimentsliste unter Ziffer 2.4
 - o nicht zentrenrelevante Sortimente (weder in Teil A noch in Teil B der Sortimentsliste unter Ziffer 2.4 aufgeführt)auf einer Verkaufsfläche von max. 660 qm angeboten werden.

2.3 Regelungen zum Bereich Konzessionärsbetriebe

- Aus dem Bereich Einzelhandel sind nur kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (Konzessionäre) mit nachfolgend genannten Sortimenten zulässig:
 - o Lebensmittel (z.B. Bäcker, Metzger, Feinkost)
 - o Blumen
 - o Augenoptik
 - o Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör
 - o Bücher, Zeitschriften / Zeitungen

Es ist je Sortiment maximal ein (1) Betrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 90 qm zulässig. Ausgenommen von der Regelung ist das Sortiment Lebensmittel.

Unzulässig sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (Konzessionäre) mit dem Sortiment Apotheken.

- Aus dem Bereich Dienstleistung sind nur nachfolgend genannte Arten von Konzessionärsbetrieben zulässig:
 - o Bankomat
 - o Friseur
 - o Reinigungsannahme
 - o Reisebüro

- Schuh- und Schlüsseldienst
 - Toto/Lotto mit Postdienstleistungen (in Verbindung mit Zeitschriften)
- Aus dem Bereich Gastronomie sind nur nachfolgend genannte Arten von Konzessionsbetrieben zulässig:

Gastronomie

- Imbiss
- Außenimbiss
- Café-/ Gastronomiebetrieb

2.4 Sortimentliste

Sortimentsliste
A Nahversorgungsrelevante Sortimente / Warengruppen, zugleich zentrenrelevant
<ul style="list-style-type: none"> - Lebensmittel / Getränke - Apotheken - Genussmittel / Tabakwaren - Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch und Reinigungsmittel) - Parfümerie und Kosmetikartikel - Zeitschriften / Zeitungen
B Sonstige zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen
<ul style="list-style-type: none"> - Blumen - Bücher, auch antiquarische Bücher - Papier, Bürobedarf, Schreibwaren - Spielwaren inkl. Modellbau - Bastelartikel - Bekleidung (z.B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Baby-bekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung) - Haus und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Stoffe - Kleinteilige Sport und Campingartikel (z.B. kleinere Sportgeräte, Sportschuhe, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher) - Kleinteilige Baby und Kinderartikel (z.B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder) - Schuhe (auch Sportschuhe) - Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme - Klein und großteilige Elektrowaren sowie Unterhaltungselektronik - Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör - Computer und Zubehör, Software und Zubehör - Haushaltswaren (z.B. Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs - Medizinisch-orthopädische Artikel - Augenoptik - Hörgeräte - Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel) - Briefmarken / Münzen - Uhren, Schmuck - Musikalien / Musikinstrumente

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)

3.1 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche ist durch die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

3.2 Gebäudehöhe

Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil als absolute Höhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die Gebäudehöhe ist bei Gebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des oberen Wandabschlusses (z.B. OK Attika, Mauerblende, etc.), bei geneigten Dächern das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Mit technischen Aufbauten (z.B. Klimageräte, Lüftung) darf die tatsächliche Gebäudehöhe auf max. 10% der Gesamtdachfläche um maximal 5,0 m überschritten werden, wenn die Aufbauten von der Dachattika mindestens 1,5 m zurückversetzt werden.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Solarkollektoren, Photovoltaik) dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe ohne Flächenbegrenzung bis 1,5 m überschreiten, wenn die Aufbauten von der Dachattika mindestens 1,5 m zurückversetzt werden.

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

4.1 In der abweichende Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es ist eine Gebäudelänge von maximal 125 m zulässig.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Unterirdische technische bauliche Anlagen (z.B. Sprinklerwasserbehälter) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5 Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

5.1 Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Es sind mindestens 30 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume in direktem räumlichen Zusammenhang mit den Stellplätzen zu pflanzen (Stammumfang 20-25cm, Höhe 3-4m, mindestens 2-mal verpflanzt, mit Wurzelballen). Dabei sind je doppeltem Stellplatzreihenstand mit mehr als 10 Stellplätzen mindestens 2 Bäume vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Baumstandorte in Verkehrsflächen (Parkplatzübergrünung) sind entsprechend den Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 der FLL, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., auszubauen.

Für die Pflanzungen sind für den Standort geeignete Arten der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) zu verwenden.

Die Grünflächenplanung ist der Baurechtsbehörde von Baufreigabe vorzulegen.

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

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, durch die Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind unzulässig.

Stark frequentierte Stellplätze (Kundenparkplätze), Fahrgassen sowie LKW- Fahrflächen und Parkplätze sind wasserundurchlässig (Abflussbeiwert 1,0) zu befestigen.

Für die Außenbeleuchtung sind „insektenschonende“ Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit „L“ bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers zu belasten.

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer, Dachform

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5°. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2 Werbeanlagen

Zulässig sind folgende Werbeanlagen:

Werbeanlagen am Gebäude

- Zwei maximal 4,0x4,0m große Werbeschilder über dem Eingangsbereich. Diese dürfen die Attika um maximal 1,5m überschreiten.
- Zwei weitere maximal 4,0x4,0 große Werbeschilder an den Fassaden Neulandstraße und Osten, welche die Attika nicht überschreiten.
- Fünf Großflächenplakate mit den maximalen Maßen 5,0m x 3,5m

Freistehende Werbeanlagen

- Eine Werbestele mit einer maximalen Höhe von 8,0m und einer maximalen Breite von 2,0m und einem Werbeschild mit den Maximalmaßen 2,5m x 2,5m. Die Errichtung der Werbestele ist außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Sonstige Werbeanlagen sind unzulässig.

3 Einfriedungen

An der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Metallgitterzaun bis zu einer Höhe von maximal 1,8m zulässig. Sockel oder Stützmauern sind auf die Höhe anzurechnen.

4 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Wege oder Stellplätze verwendet werden, als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

5 Entwässerung

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist durch geeignete Rückhaltmaßnahmen so zu gestalten, dass die Gesamteinleitungsmenge von Schmutz- und Regenwasser in die Kanalisation der Neulandstraße für die gesamte Grundstücksfläche des Vorhabens einen Wert von 200l/s nicht übersteigt.

Gemäß dem vorliegenden Auszug aus der Datenbank BAK wurde die Fläche am 22.02.2005 vom LRA R-N-K auf dem Beweismiveau 2 in „B-Entsorgungsrelevanz“ („B“ = Belassen) eingestuft.

Im Jahr 2016 wurden an relevanten Standorten der Fläche Untersuchungen zu Bodenverunreinigungen durchgeführt (Töniges GmbH 2016). Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme wiesen fünf der beprobten Stellen unauffällige Messwerte auf. Für diese Maßnahmenflächen besteht laut gutachterlicher Einschätzung und Stellungnahme des Wasserrechtsamtes (LRA Rhein-Neckar-Kreis 2016) kein weiterer Maßnahmenbedarf. Im Bereich der Betongrube („Großes Maschinenfundament“, Teilfläche TF 4, siehe Abb. 1) wurden durch die Untersuchung Bodenverunreinigungen durch Maschinenöl entdeckt, die im Zuge eines Neubaus separiert und fachgerecht entsorgt werden müssen.

Im Übrigen wird auf die beiden gutachterlichen Stellungnahmen des Büros Töniges GmbH, die dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt sind, verwiesen.

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen.

3 Nachbarrecht

Bei der Herstellung von Einfriedungen und Bepflanzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

4 Artenschutz

Vögel

Im Vorfeld von Baumaßnahmen darf der Gehölz- und Baumbestand in der jeweils zu bebauenden Fläche nur im Zeitraum Oktober bis Februar gerodet werden. Holz und Astwerk sind unverzüglich abzufahren.

Bis zum Einsetzen der Bauarbeiten sind die Flächen vom Beginn der Vegetationsperiode an mindestens alle zwei Wochen zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Damit wird verhindert, dass Bodenbrüter mit dem Brüten beginnen.

Auch Abriss-, Umbau- und Sanierungsarbeiten an Gebäuden sind im genannten Zeitraum durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitfensters sind Bauarbeiten an Gebäuden nur zulässig, wenn nachgewiesen ist, dass keine Vögel an oder in den betroffenen Gebäudeteilen nisten.

Alternativ können im Vorfeld von Baumaßnahmen auch vorhandene Brutmöglichkeiten unbrauchbar gemacht werden (z.B. durch Verschließen von Einfluglöchern vor Beginn der Brutzeit).

Umfangreichere Gehölzpflege und -rückschnitte in öffentlichen und privaten Grünflächen dürfen ebenfalls nur im genannten Zeitraum erfolgen. Vom 1. März bis zum 30. September zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Im Vorfeld von Baumfällungen sind betroffene ältere Bäume von einer fachkundigen Person möglichst im unbelaubten Zustand auf Höhlen zu überprüfen. Für jeden zu fällenden Höhlen-

baum ist im benachbarten Baumbestand ein Nistkasten für Höhlenbrüter aufzuhängen. Im Vorfeld von Abriss-, Umbau- und Sanierungsarbeiten an Gebäuden ist frühzeitig zu prüfen, ob Brutkolonien von Haussperlingen betroffen sind.

Ist dies der Fall und können die Nistplätze nicht erhalten werden, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Im Spätherbst oder Frühjahr vor dem Beginn der Baumaßnahmen sind Nistkästen oder Koloniehäuser in ausreichender Anzahl an einem Gebäude in der Nachbarschaft anzubringen.

Fledermäuse

Im Vorfeld von Baumfällungen sind betroffene ältere Bäume von einer fachkundigen Person möglichst im unbelaubten Zustand auf Höhlen und andere Strukturen mit Quartiereignung zu überprüfen. Bäume mit Quartiermöglichkeiten werden von der Fällung zunächst ausgenommen. Die potenziellen Quartiere werden von einer fachkundigen Person mittels eines Hubsteigers und eines Endoskops überprüft. Wird kein Besatz festgestellt, wird der jeweilige Baum sofort gefällt. Bäume mit tatsächlich genutztem Winterquartier bleiben stehen, bis die Fledermäuse im Frühjahr das Quartier verlassen.

Im Vorfeld von Abriss-, Sanierungs- oder Umbauarbeiten an Gebäuden ist ebenfalls durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob Fledermäuse Quartiere an den betroffenen Gebäudeteilen haben. Werden dabei Wochenstuben oder Winterquartiere festgestellt, sind Bauarbeiten an den betroffenen Gebäudeteilen nur zulässig, wenn die Quartiere nicht besetzt sind. Einflugmöglichkeiten sind vor Beginn der Wochenstuben-, bzw. Überwinterungszeiten zu verschließen. Bei den Kontrollen vor den Bauarbeiten angetroffene überwinterte Einzeltiere sind fachgerecht zu bergen und in geeignete, ggf. aufzuhängende Fledermauskästen umzusiedeln.

5 Segelflugbetrieb

Aufgrund des Flugbetriebs des im näheren Umfeld des Vorhabens gelegenen Sonderlandeplatzes für Segelflugzeuge und Motorsegler ist auf eine blendfreie Ausführung von Dachaufbauten zu achten.

6 Belastungen im Bereich der Bahnanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen, und Beeinflussung durch elektromagnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.