



## Entwurf

Textliche Festsetzungen  
Nachrichtliche Übernahmen  
Kennzeichnungen  
Hinweise  
Örtliche Bauvorschriften

zu dem Bebauungsplan Nr. 1/02-18  
für den Bereich „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“

Stand: 18.12.2020



WSW & Partner GmbH

Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur

Hertelsbrunnenring 20 | 67657 Kaiserslautern | T 0631.3423-0 | F 0631.3423-200

[kontakt@wsw-partner.de](mailto:kontakt@wsw-partner.de) | [www.wsw-partner.de](http://www.wsw-partner.de)

## **A. Textliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **Sonstiges Sondergebiet – Nahversorgung und Gewerbe (§ 11 BauNVO)**

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Nahversorgung und Gewerbe“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Großflächige und nicht großflächige Lebensmittelmärkte mit den branchenüblichen Randsortimenten sowie Backshops mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,155,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Räume für freie Berufe und artverwandter Gewerbebetriebe gem. § 13 BauNVO

Unzulässig sind jegliche Anlagen der Fremdwerbung.

#### 1.1. Geschossweise Festsetzung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes SO „Nahversorgung und Gewerbe“ (§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 1 (7) BauNVO)

Innerhalb des SO „Nahversorgung und Gewerbe“ werden die zulässigen Nutzungen geschossweise wie folgt gegliedert:

Erdgeschoss: Lebensmittelmärkte, Backshops

1. Obergeschoss: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Räume für freie Berufe und artverwandter Gewerbebetriebe gem. § 13 BauNVO.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

#### 2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Innerhalb des Plangebiets sind zwei Vollgeschosse als Obergrenze zulässig.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag in m. ü. NN festgesetzt. Für die Höhenbestimmung ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion (bzw. Attika) maßgeblich.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Dachaufbauten und Solaranlagen um bis zu 1,0 m überschritten werden.

#### 2.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die maximal zulässige GRZ darf durch Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Freiflächen bis zu einer GRZ von maximal 0,75 überschritten werden.

#### 2.3. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt.

### **3. Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Innerhalb des Plangebiets wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

### **4. Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Fläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplatzanlagen (Carports) sind nicht zulässig.

### **5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind in den Bereichen zwischen den festgesetzten Flächen für Stellplätze und den festgesetzten Straßenverkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie Zuwegungen für Fuß- und Radverkehr.

### **6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### **7. Anschluss an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Außerhalb der festgesetzten Einfahrtsbereiche sind keine Zu- und Abfahrten auf die festgesetzte Sondergebietsfläche zulässig.

### **8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

#### **Allgemeines**

Die Pflanzpflichten für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind mit standortgerechten, heimischen Arten umzusetzen. Im Bereich der Stellplatzflächen sind auch an die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten zulässig. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Auf allen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen, ausgenommen der in den Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans genannten Einfriedigungen, grundsätzlich ausgeschlossen.

#### **A1**

Auf der mit A1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün ist eine Baumreihe aus sieben hochstämmigen Laubbäumen, Stammumfang mind. 18 - 20 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse, kann hier auf schmal-kronige Sorten wie z.B. *Carpinus betulus* ‚fastigiata‘ zurückgegriffen werden. Die Fläche unter den Bäumen ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je 2,0 m<sup>2</sup> festgesetzter Pflanzfläche.

## **A2**

Auf dem mit Pflanzpflicht A2 gekennzeichneten Streifen ist eine einreihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je laufendem Meter.

## **A3**

Auf den mit Pflanzpflicht A3 gekennzeichneten Fläche ist eine mindestens 475 m<sup>2</sup> umfassende, freiwachsende, geschlossene Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je 2,0 m<sup>2</sup> festgesetzter Pflanzfläche. Zusätzlich sind 11 hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mind. 18 - 20cm anzupflanzen.

## **A4**

Auf der Pflanzfläche A4 sind fünf heimische hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mind. 14 – 16 cm zu pflanzen. Es sind an die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten zulässig. Die Fläche unter den Bäumen ist zu einem Drittel mit Strauchgruppen aus heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Restfläche ist mit Bodendeckern zu begrünen. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen.

## **Stellplatzbäume**

Je angefangene 6 Stellplätze ist ein heimischer hochstämmiger Laubbaum, insgesamt jedoch mindestens 10 Laubbäume, Stammumfang mind. 14 - 16 cm im Stellplatzbereich zu pflanzen. Es sind an die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten zulässig. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen. Die angepflanzten Bäume gemäß Pflanzpflicht A4, können angerechnet werden.

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

### **Unbeschichtete Metalle**

Unbeschichtete Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig.

### **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind insektendicht eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden.

## **10. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

### **Immissionsschutz**

Die Errichtung der zulässigen Nutzungen im 1. Obergeschoss gemäß Festsetzung 1.1 ist erst zulässig, wenn eine Einhausung/Überdachung über die gesamte Länge des Andienungsbereiches des Marktes mit mind. 3 m Breite gemessen ab der Fassade und einem Schalldämmmaß  $RW \geq 25$  dB hergestellt wurde. Ausnahmsweise kann auf die Einhausung/Überdachung verzichtet werden, wenn ein Nachweis erbracht wurde, dass die Lärmschutzanforderungen an das 1. Obergeschoss auch ohne diese Maßnahme eingehalten sind.

### **Dachbegrünung**

Die Inbetriebnahme der zulässigen Nutzungen im 1. Obergeschoss gemäß Festsetzung 1.1 ist erst zulässig, wenn die Dachflächen mit einem Neigungswinkel von bis zu 10° dauerhaft extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm vollständig begrünt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von 25 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen. Die Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

## **B. Nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „Badische Bergstraße“.

### **2. Archäologische Kulturdenkmale**

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Prüffalls gem. § 2 DSchG: Straße aus der Römerzeit sowie in unmittelbarer Nähe zu einem Archäologischen Kulturdenkmal bzw. einem Prüffall: Villa rustica aus der Römerzeit und Siedlung aus der Jungsteinzeit. Die im Boden tatsächlich vorhandene Substanz kann sich in erheblichem Maße darüber hinaus bis in den Bereich der Planfläche erstrecken.

Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## C. Kennzeichnung

### 1. Altlasten

Im Bereich der Kennzeichnungen des Bebauungsplanes wurden erhöhte Chrom-Gehalte nachgewiesen, die auf eine stattgefundene Bodendüngung mit Gerbereischlämmen hinweisen und abfallrechtlich relevant sind.

In den Teilbereichen mit erhöhten Chrom-Gehalten, in denen Oberböden baubedingt abgeschoben werden müssen, sind die Oberböden und der Unterboden getrennt vom restlichen Vorhabenbereich abzuschleppen, separat zu lagern und nach Durchführung von Deklarationsanalysen einer ordnungsgemäßen Bodenverwertung zuzuführen.

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens im Zuge von Abbrucharbeiten, der Ausführung des Bauvorhabens bzw. bei Eingriffen in den Untergrund bekannt werden, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

## D. Hinweise

### 1. Pflanzliste

Artenliste zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	
<b><u>Bäume für den Stellplatzbereich und öffentliche Grünfläche:</u></b>	
Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre „Elsrijk“	kugelförmiger Feldahorn
Acer platanoides „Fairview“	kegelförmiger Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus „Lucas“	Säulen-Hainbuche
Tilia cordata „Rancho“	Stadtlinde**
Tilia cordata „Greenspire“	Stadtlinde**
<b><u>Bodendecker (Empfehlung)</u></b>	
Hedera helix*	Gemeines Efeu
Rosa spec.	krankheitsresistente ADR-Sorten
Salix repens var. Argentea	Kriechweide
Vinca minor	Kleines Immergrün
<b><u>Heimische Gehölze</u></b>	
<b>Bäume</b>	

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
<b>Sträucher</b>	
Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus*	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica*	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
* giftig	
** Honigtauabsonderungen während der Blütenphase, daher weniger für den Stellplatzbereich geeignet	

## 2. DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 5/1, Weinheim) als auch im Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Rathaus/Schloss, Obertorstraße 9, Weinheim) während den üblichen Öffnungszeiten eingesehen.

## **E. Satzung über Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Es sind nur Werbeanlagen, die der Eigenwerbung dienen zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an den Wandflächen des zugehörigen Gebäudes angebracht werden und eine Gesamtgröße von maximal 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten.

Werbeanlagen oberhalb der Traufe eines Gebäudes sind nicht zulässig.

Zusätzlich ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine freistehende Werbeanlage innerhalb der mit „W“ gekennzeichneten Fläche mit einer Höhe von maximal 6 m über Geländeoberkante zulässig. Die Summe der Ansichtsfläche der freistehenden Werbeanlage darf insgesamt 13 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Lichtwerbungen sowie digitale Werbeanlagen (z.B. LED Werbeanlagen, Videowalls...) mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht oder sich ändernden Darstellungen sowie Skybeamer sind grundsätzlich unzulässig.

### **2. Ordnungswidrigkeiten**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO BW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.