



Schriftliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hundert Morgen I, 1. Teiländerung",
Stadt Ladenburg

Planungsstand : Entwurf

erneute Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Entwurfes
abgegeben werden können. Diese Textpassagen sind durch eine rote Schrift gekennzeichnet.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Sondergebiet „**großflächiger** Lebensmittel-Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO)

Im ausgewiesenen „Sondergebiet“ sind großflächige Märkte des Lebensmittel-Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.062 m² zugelassen.

Zulässig ist im „Sondergebiet“ der Verkauf von Artikeln der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflege an Endverbraucher.

Darüber hinaus dürfen bis zu 10 % der zulässigen Verkaufsfläche dem Verkauf anderer zentrenrelevanten Sortimente dienen.

1.2. **Bedingte Festsetzung (§ 9 (2) BauGB)**

Im Rahmen der unter der Ziffer 1.1. festgesetzten Nutzung ist nur ein solches Vorhaben zulässig, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. maximal zulässige Grundfläche

Im ausgewiesenen „Sondergebiet“ darf durch die Errichtung baulicher Anlagen eine Grundfläche von 1.600 m² nicht überschritten werden.

Unter Berücksichtigung der baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Ziffern 1 und 2 BauNVO beträgt die zulässige Grundfläche 4.350 m².

2.2. zulässige Gebäudekubatur

2.2.1 Traufhöhe (TH max)

Die maximal zulässige Traufhöhe darf an der Süd- bzw. Nord-Seite einer Bebauung das Maß von 104,70 m über NHN (Normalhöhenull) nicht überschreiten.

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut bzw. als die Oberkante der Attika eines Flachdaches.

2.2.2 Gebäudehöhe (GH max)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (**hier : Firsthöhe**) darf das Maß von 111,50 m über NHN (Normalhöhenull) nicht überschreiten.

Das angegeben Maß darf durch einzelne, betrieblich erforderliche technische Anlagen, begrenzt auf einen Flächenanteil von maximal 5 % der Gebäudegrundfläche, überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Im „Sondergebiet“ wird die „abweichende Bauweise“ (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt.

Diese ist definiert als die „offene Bauweise“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit der Abweichung, dass Gebäudelängen bis 52,00 m zulässig sind.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind **gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur** Fahnenmasten und eine freistehende Werbeanlage (**auch innerhalb der privaten Grünfläche**) sowie das Aufstellen eines Papiercontainers zugelassen.

Darüber hinaus dürfen PKW-Stellplätze mit Modulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überdacht werden.

5. Private Grünfläche (§ 9 (1) 15. BauGB)

Die ausgewiesene „private Grünfläche“ ist von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Sie ist gärtnerisch anzulegen und als solche zu pflegen.

Abweichend von Satz 1 an dürfen eine freistehende Werbeanlage bis zu einer maximalen Höhe von 5,50 m sowie drei Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 8,00 m in die Grünanlage integriert werden.

In der „private Grünfläche“ sind die mit einer „Pflanzbindung“ versehenen Einzelbäume zu erhalten, zu pflegen und bei einem Abgang zu ersetzen.

Die Fläche ist mit gebietsheimischen Sträuchern der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) zu bepflanzen.

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

6.1. Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

6.2. Wasserdurchlässige Oberflächen

PKW-Stellplätze sind, wenn die geologischen Verhältnisse dieses zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen. Der Unterbau ist hierauf abzustimmen.

6.3. Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten, ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszuführen.

Eine Dauerbeleuchtung ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind schwachbeleuchtete Werbeschilder.

7. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25.b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen.

Bei einem Ausfall sind diese gleichartig bzw. gebietsheimisch gemäß der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) zu ersetzen.

B Hinweise und Empfehlungen

1. Gewässeraufsicht

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten sind Teilbereich des Gebietes von einem HQ_{extrem} betroffen.

Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet werden kann, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78 b Abs. 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten absichern.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem}-Bereich sind nach § 78 c Abs. 2 WHG untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbaren und räumlich begrenzten Niederschlägen) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Objektschutz zu betreiben und zum Beispiel Untergeschosse oder Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen.

Nicht zulässig hingegen sind nach § 37 Abs. 1 WHG Maßnahmen, welche den Abfluss zu Lasten Dritter verändern. Dazu gehört zum Beispiel die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen wie Gartenmauern und Geländeauffüllungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

2. Anbauverbots-/Anbaubeschränkungszone entlang der L 597

Für die innerhalb der Anbauverbotszone vorgesehenen PKW-Stellplätze können keine Haftungsansprüche für etwaige Schäden gegenüber dem Straßenbetrieb geltend gemacht werden.

Eine mögliche ablenkende Wirkung für Autofahrer kann als Sichtschutz durch eine Bepflanzung auf der im Bebauungsplanentwurf dargestellten „private Grünfläche“ Abhilfe geschaffen werden.

Aufgestellt : Sinsheim, 01.08.2023/20.05.2026 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Stefan Schmutz, Bürgermeister

Architekt

Anlage

Artenverwendungsliste

Großkronige Bäume:

<i>Acer platanoides</i>	(Spitz-Ahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Berg-Ahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Populus tremula</i>	(Zitterpappel)
<i>Prunus avium</i>	(Vogel-Kirsche)
<i>Quercus petraea</i>	(Trauben-Eiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
<i>Sorbus torminalis</i>	(Elsbeere)
<i>Sorbus domestica</i>	(Speierling)
<i>Tilia cordata</i>	(Winter-Linde)

Klein-/mittelkronige Bäume:

<i>Acer campestre</i>	(Feld-Ahorn)
<i>Betula pendula</i>	(Hänge-Birke)

Hochstämme: 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Gewöhnliche Hasel)
<i>Crataegus laevigata</i>	(Zweiggriffeliger Weißdorn)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingriffeliger Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Gewöhl. Pfaffenhütchen)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Gewöhnlicher Liguster)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Rosa canina</i>	(echte Hundsrose)
<i>Salix alba</i>	(Silber-Weide)
<i>Salix caprea</i>	(Sal-Weide)
<i>Salix cinerea</i>	(Grauweide)
<i>Salix purpurea</i>	(Purpurweide)
<i>Salix rubens</i>	(Fahlweide)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Sambucus racemosa</i>	(Trauben-Holunder)
<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)
<i>Viburnum opulus</i>	(Gewöhnlicher Schneeball)