



GEMEINDE ILVESHEIM

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„NAHVERSORGUNG NORD/1. ÄNDERUNG“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
HINWEISE**

Satzungsfassung vom 07.05.2018

MVV Regioplan

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Alle von der 1. Änderung nicht berührten Inhalte, Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nahversorgung Nord“ gelten fort und bleiben unverändert gültig.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten für den Geltungsbereich folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ ist ein Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m² zulässig.

Neben den Verkaufsflächen sind dem Betrieb zugehörige Sozialräume, Sanitärräume, Lager- und Kühlräume sowie dem Betrieb dienende Nebenanlagen wie Laderampe, Vordächer sowie Einkaufswagenboxen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB u. §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt.

1.2.2 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 19 BauNVO)

Die Grundfläche des Einzelhandelsbetriebes darf eine Fläche von 2.010 m² nicht überschreiten. Diese für die Hauptanlage mit GRF_H festgelegte überbaubare Fläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen GRF_N wie

1. Stellplätzen und Fahrgassen
2. Überdachungen, Vordächer, Andienungsbereiche und Laderampen
3. sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
4. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um maximal 3.200 m² überschritten werden.

Stellflächen für PKW sind wasserdurchlässig anzulegen (z.B. Pflaster mit breiter Rasenfuge, mind. 2 cm, Rasenschotter etc.).

Zum Schutz der Anwohner (Lärmbelästigung) sind die sonstigen erforderlichen Verkehrsflächen zu asphaltieren.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

1.3.1 Abweichende Bauweise

Im Sinne der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ohne Beschränkung der maximalen Gebäudelänge auf 50 m.

1.3.2 Baugrenze Überschreitung

Die Baugrenze darf durch Vordächer im Eingangsbereich mit einer Fläche von 75 m² überschritten werden.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 14 BauNVO)

Die Festsetzung entfällt.

1.10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.10.1 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Leitungsrecht zur Führung einer Hochspannungsfreileitung zugunsten der Amprion GmbH.

Die vom Mastfuß mit einem Radius von 10,00 m ausgewiesenen Schutzbereiche sind von jeglichen Baulichkeiten und Lagerungen freizuhalten (Mindestabstand). Ein Hineinragen von Vordächern in den Schutzbereich ist zulässig. Die Masten sind mit Doppelleitplanken gegen Beschädigungen durch mögliches Anfahren zu schützen.

In den Schutzstreifen außerhalb der Mastfreiräume sind Bauwerke bis zu einer Maximalhöhe von

Zone 1:	109,0 m ü.NN
Zone 2:	102,2 m ü.NN

zulässig.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

HINWEISE

Der folgende Hinweis wird ergänzt. Alle sonstigen Hinweise bleiben unverändert bestehen.

2.2 Altlasten/Bodenschutz

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans „Nahversorgung Nord“ ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Altstandort (AS) „ARAL-Tankstelle, Feudenheimer Str. 47“ (Obj.-Nr. 05573-000) erfasst. Nach Sanierung des Altstandorts besteht für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nach derzeitiger Einschätzung kein weiterer Handlungsbedarf. Für den westlichen Teil des Altstandortgeländes, der nicht der eigentlichen Tankstellennutzung unterlag, liegen keine Untersuchungsergebnisse vor. In diesem Bereich sind Bodenverunreinigungen nicht gänzlich auszuschließen.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen. Belastetes Erdmaterial ist auszuheben, zu separieren und in Containern zwischenzulagern.