



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel,
5. Teiländerung und Erweiterung,

Stadt Eberbach

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im „Mischgebiet“ sind die im § 6 Abs. 2 Ziffern 6, 7 und 8 genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Ebenfalls unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten an Endverbraucher.

Auf die „Eberbacher Liste“ (siehe Ziffer „C“ dieser Festsetzungen) wird verwiesen.

Die unter dem § 6 Abs. 3 BauNVO genannte, ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.2.1 Einzelhandelsbetriebe

Im „Gewerbegebiet“ sind **Einzelhandelsbetriebe mit einem Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten an Endverbraucher nicht zulässig.**

Auf die „Eberbacher Liste“ (siehe Ziffer „C“ dieser Festsetzungen) wird verwiesen.

Ausnahmsweise hiervon können Verkaufsflächen, zugehörig zu produzierenden Betrieben oder Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, zugelassen werden, soweit der Verkauf auf einer untergeordneten Betriebsfläche stattfindet und die Gesamtverkaufsfläche von 200 m² nicht überschritten wird.

Zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes wird außerdem die Zulässigkeit von Erotik-Fachmärkten ausgeschlossen.

1.2.2 Lagerhäuser, Lagerplätze

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze.

1.2.3 ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Die unter dem § 8 Abs. 3 Ziffern 1 und 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3. Sondergebiet „Verbrauchermärkte – Hauptsortiment Lebensmittel“ (§ 11 BauNVO)

Im ausgewiesenen „Sondergebiet“ sind Verbrauchermärkte mit einer **Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.200 m²** je Sondergebiet zugelassen.

Zulässig ist der Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln sowie von Artikel der Haushalts-, Gesundheits- und Körperpflege an Endverbraucher.

Es wird folgende Aufteilung der zulässigen Verkaufsfläche auf die zugelassenen Sortimente festgesetzt :

- Die Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (gemäß Eberbacher Liste : „Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren“) darf jeweils 1.080 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Sonstige zentrenrelevante Sortimente (gemäß Eberbacher Liste) werden auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.
- Sonstige nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente sind nur als Randsortiment zulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit einem Verkauf anderer, in der „Eberbacher Liste“ genannter zentrenrelevanter Sortimente an Endverbraucher sind im „Sondergebiet“ unzulässig.
Auf die Angaben unter der Ziffer „C“ dieser Festsetzungen („Eberbacher Liste“) wird verwiesen.

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

2.1. Grundflächenzahl

Die zulässigen Grundflächenzahlen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die zulässige Grundfläche darf in den ausgewiesenen Sondergebieten und im Gewerbegebiet durch die Grundfläche der im § 19 Abs. 4, Satz 1, Ziffer 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2. Gebäudehöhen (GH max)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Gebäudehöhe ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (OK Dachhaut bzw. OK Attika). Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der das jeweilige Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Die zulässigen Gebäudehöhen dürfen für Kamine, Lüftungsgeräte u. ä. auf einer Fläche von maximal 5 % der Gebäudegrundfläche um bis zu 1,50 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Als Bauweise werden die „offene Bauweise“ (§ 22 Abs. 1 BauNVO) und die „abweichende Bauweise“ (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt.

Die nachfolgend beschriebenen zulässigen Grenzbebauungen gelten als „Kannregelung“, d. h. es darf an die jeweils genannte Grenze angebaut werden:

„abweichende Bauweise 1 -a₁“

Zulässig sind Gebäude bis zu einer Gesamtlänge von 100 m.

„abweichende Bauweise 2 -a₁“- Grenzbebauungen

- Flurstück Nr. 6524/7
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 6524/25

„abweichende Bauweise 2 -a₂“- Grenzbebauungen

Zulässig sind Gebäude mit den nachfolgend definierten Grenzbebauungen :

- Flurstück Nr. 6524/12
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 6524/18
- Flurstück Nr. 6524/18
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 6524/17
- Flurstück Nr. 6524/17
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 6524/18
- Flurstück Nr. 6524/23
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 6524/8
- Flurstück Nr. 6524/8
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 6524/23
- Flurstück Nr. 6524/25
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 6524/7

4. Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Garagen und überdachte PKW-Stellplätze sind in den ausgewiesenen Sondergebieten sowie im Gewerbegebiet nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen sind als Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. und 25. BauGB)

Die Baurechtsbehörde kann gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 LBOVVO einen Lageplan mit Darstellung der beabsichtigten Maßnahmen zur Erfüllung der nachfolgend aufgeführten Festsetzungen verlangen.

Es wird empfohlen, einen entsprechenden Plan dem Bauantrag beizufügen.

6.1. „Pflanzgebot“ je Baugrundstück

Die über dem zulässigen Versiegelungsgrad gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 95 % hinausgehenden Grundstücksflächen sind zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gehölzarten sind gemäß der Artenverwendungsliste zu wählen.

- Pflanzdichte der Sträucher : mindestens ein Strauch je 2,50 m² Beetfläche
- zusätzlich ist pro 80 m² Beetfläche ein hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang mindestens 14-16 cm, zu pflanzen

6.2. Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich von PKW-Stellplätzen

- je 8 Stellplätze ist im Bereich der Parkierungsflächen ein großkroniger Einzelbaum der Artenverwendungsliste (Stammumfang mindestens 14-16 cm) zu pflanzen

Zur Durchlüftung der Wurzeln sind je Baum 4 m² unbefestigte Fläche bzw. entsprechend große Baumscheiben vorzusehen.

Hinweis :

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

6.3. Bepflanzung unbebauter Grundstücksflächen

Bei der gärtnerischen Gestaltung von Außenflächen sind mindestens 20 % der Flächen mit heimischen Laubgehölzen – wie Wildrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und/oder Haselnuss (*Corylus avellana*) – zu bepflanzen.

Wildrose, Schlehe und Weißdorn sind jeweils in Kleingruppen zu je drei bis fünf Einzelpflanzen zu setzen.

6.4. Grünfläche mit Habitat- und Biotopvernetzungsfunktion

Der als Grünfläche beidseits entlang der „Itter“ ausgewiesene Bereich ist Bestandteil des „FFH-Gebietes“ 6520-341 „Odenwald-Eberbach“ sowie gesetzlich geschütztes Biotop Nr. 6519-226-0233 („Schwarzerlen-Auwald an der Itter bei Eberbach“ mit dem prioritären Lebensraumtyp *91E0 „Auwälder mit Erle, Esche und Weide“). Die Grünfläche hat eine wichtige Habitat- und Biotopvernetzungsfunktion.

Daneben sind die „Itter“-Seitenflächen innerhalb der dortigen Grünflächen-Festsetzungen wasserrechtlich geschützte Gewässerrandstreifen i. S. von § 29 Abs. 1 WG.

Eingriffe in das geschützte Biotop sind unzulässig.

Bei der Durchführung von Arbeiten im Umfeld des Biotops sind ausreichend große Abstände einzuhalten oder Schutzvorkehrungen zu treffen.

B Hinweise

1. Artenschutz

- 1.1. Die ökologischen Funktionen der von Baumaßnahmen möglicherweise betroffenen Fortpflanzungsstätten können im räumlichen Zusammenhang des Plangebietes weiterhin erfüllt werden.
Für Nischenbrüter, insbesondere Hausrotschwanz und Haussperling, sind begleitend bei jeder baulichen Veränderung künstliche Bruthöhlen in Dreiergruppen am Gebäude in einer ausreichenden Höhe ($\geq 3,00$ m) anzubringen (für den Hausrotschwanz genügt eine einzelne Halbhöhle).
- 1.2. Sollten Gebäude abgerissen oder müssen Dachstühle umgebaut werden, ist bereits im Vorjahr einer solchen Maßnahme die Anwesenheit von Fledermäusen zu prüfen.
Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises mitzuteilen.
In Abhängigkeit des Untersuchungsergebnisses sind Nist- und Fledermauskästen fachgerecht anzubringen, dauerhaft zu erhalten, bei Verlust bzw. Beschädigung zu ersetzen und regelmäßig zu pflegen.

Vorsorglich ist ergänzend pro Maßnahme ein Fledermaus-Flachkasten an geeigneter Stelle aufzuhängen (Außenwand in $> 5,00$ m Höhe).
- 1.3. Gehölzbeseitigungen und Gebäuderückbaumaßnahmen dürfen nur außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse bzw. der Brut- und Aufzuchtphase der Vögel, d. h. in der Zeit von Mitte Oktober bis Ende Februar eines Jahres, durchgeführt werden.
- 1.4. Um zu verhindern, dass mögliche Brut- und Aufzuchtstätten von besonders geschützten freibrütenden Vogelarten beeinträchtigt werden könnten, sind gemäß der Ziffer 6.3. der Schriftlichen Festsetzungen bei der gärtnerischen Gestaltung von Außenflächen vorsorglich und unterstützend mindestens 20 % der Flächen mit heimischen Laubgehölzen – wie Wildrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Craegagus monogyna*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und/oder Haselnuss (*Corylus avellana*) – zu bepflanzen.
Wildrose, Schlehe und Weißdorn sind jeweils in Kleingruppen zu je drei bis fünf Einzelpflanzen zu setzen.
Durch diese Pflanzmaßnahmen wird zum einen die Nahrungsgrundlage der Vögel verbessert, und zum anderen werden dadurch evtl. in Anspruch genommene Brutplätze von Freibrütern ersetzt.
- 1.5. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sollten für die Außenbeleuchtung Natriumdampfhochdruck-Lampen, Natriumdampfniederdruck-Lampen oder LED-Leuchtmittel mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampen-Gehäuse Anwendung finden.

2. Grundwasserschutz

- 2.1. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen.
- 2.2. 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.
- 2.3. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
- 2.4. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu verständigen.

- 2.5. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Die schadlose Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers wird aus Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich begrüßt.

3. Wasserversorgung

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 Wassergesetz (WG) nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

4. Entwässerung

4.1. Abwasser

- Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.
- Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen, etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten.

4.2. Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung

- Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt sowie direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1,00 m betragen. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.
- Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser ist als Material zur Dacheindeckung Kupfer, Zink und Blei unzulässig, es sei denn, diese Werkstoffe sind dauerhaft beschichtet (auf die Ziffer 1.1. der Örtlichen Bauvorschriften wird verwiesen).
- Die Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser aus Gewerbegebieten und von gewerblich genutzten Grundstücken in die „Itter“ bedarf nach § 3 Abs. 1 Ziffer 1 der Verordnung des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist mit den entsprechenden Planunterlagen und Nachweisen beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises rechtzeitig vor Erschließungsbeginn zu beantragen.

5. Ausgestaltung der an das Gelände der Deutschen Bahn angrenzenden Freiflächen

- Die Flächen der DB Netz AG sind bei der Anlage von Parkplätzen gegen ein unbeabsichtigtes Befahren mittels Leitplanken zu sichern.
- Es ist eine Einfriedigung mittels Zaun/unüberwindbarer Stabgitterzaun gegen ein unberechtigtes Überschreiten der Gleisanlagen vorzusehen.
- Werbetafeln/Beleuchtungen müssen so aufgestellt/angebaut werden, dass eine Blendung der Triebfahrzeugführer bzw. eine Verwechslung von Signalanlagen verhindert wird.

6. Hochwassergefahr

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten der „Itter“ befinden sich Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes innerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen bei einem „HQ₁₀₀“-Ereignis.

Des Weiteren wird das gesamte Gebiet bei einem „HQ_{extrem}“-Ereignis überflutet.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Abs. 4 WHG die Errichtung oder die Erweiterung baulicher Anlagen untersagt. Die zuständige Behörde kann nach § 78 Abs. 5 WHG eine Ausnahmegenehmigung für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen erteilen.

- 6.1. Da das Plangebiet bei einem „HQ_{extrem}“-Ereignis überflutet werden kann, müssen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs. 2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel, August 2016) selbst und auf eigene Kosten absichern.
- 6.2. Die Errichtung neuer Heizölverbraucher-Anlagen im „HQ_{extrem}“-Bereich sind untersagt, wenn andere, weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucher-Anlage nicht hochwassergesichert errichtet werden kann.

7. Kommunales Starkregenrisikomanagement

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, 5. Teiländerung und Erweiterung, ist von Starkregenereignissen betroffen. Dies gilt insbesondere für die topographisch tiefer liegenden Flächen, die derzeit den Supermärkten als Parkplatz dienen. Auf die Detailkarte „Maßnahmenvorschläge Eberbach Nord“ des Handlungskonzeptes zum Management von Starkregenereignissen wird verwiesen. Nähere Details zu einer möglichen Ableitung bzw. Rückhaltung des Oberflächenwassers sind bei einer Neubebauung bzw. Umgestaltung der hier vorhandenen Freiflächen zu entwickeln und umzusetzen.

8. Altlasten

Im Geltungsbereich der Planzeichnung sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) folgende, in der Begründung zu diesem Bebauungsplan abgebildeter/n altlastverdächtiger/n Altlast/Flächen (Stand : Ende 2011) verzeichnet :

| Objektnr. | NAME | DATUM | B N | WIRKUNGS- PFAD | HB | KRITERIUM |
|-----------|------|------------|--------|-------------------|---------------------|--------------------------------------|
| 05816-000 | | 25.3.2009 | 2 | B - M | S | Sicherungsmaß- nahe |
| 03993-000 | | 30.6.2003 | 2 | B - G | B | Entsorgungsrele- vanz |
| 08018-000 | | 9.10.2017 | 1 | B - G | A | |
| 07025-000 | | 17.4.2012 | 1 | B - G | A | |
| 04019-000 | | 24.10.2006 | 1 | B - G | A | |
| 05814-000 | | 24.6.2003 | 4 | B - G | B nach Kontrolle | Neubewertung bei Nutzungsänderung |

Folgende Hinweise und Nebenbestimmungen sind zu beachten :

- Falls auf der Teilfläche Objekt-Nr. 05814-000 eine Umnutzung stattfinden soll, ist ein Fachguter für den Bereich Altlasten in die Planungsphase einzubinden, der entsprechend der Umnutzungen die weiteren notwendigen Untersuchungen plant und entsprechende Vorschläge zu baubegleitenden Maßnahmen aufzeigt.
Die Planung und die daraus resultierende Umsetzung müssen mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises abgestimmt werden.

- Falls im Bereich der „AA Ittertaue“ (Objekt-Nr. 05816-000) eine Umnutzung geplant wird, ist der Wirkungspfad „Boden – Mensch“ neu zu bewerten. Es ist ein Fachgutachter einzubinden, der entsprechend der Umnutzung die weiteren notwendigen Untersuchungen plant und Vorschläge zu evtl. notwendigen Sicherungsmaßnahmen unterbreitet, die dann mit der Unteren Bodenschutzbehörde und dem Gesundheitsamt des Rhein-Neckar-Kreises abgestimmt werden müssen.

Es wird darauf hingewiesen, dass anfallendes Erdmaterial im Zuge von Erdarbeiten schadstoffbelastet sein kann. Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

Grundwassermessstellen, die in Zusammenhang mit der Altlastenbearbeitung auf dem Gelände bestehen, sind bei Bauarbeiten zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, ist das weitere Vorgehen mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

9. Bodenschutz

- 9.1. Bei Vorhaben, die Eingriffe in das Bodengefüge zur Folge haben, sind die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes Baden-Württemberg vom 24.06.1991 zu beachten.
- 9.2. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
- 9.3. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- 9.4. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wieder herzustellen bzw. im Sinne des Grünordnungsplanes zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB).
- 9.5. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kraft- und Schmierstoffe) hat besonders sorgfältig zu erfolgen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB).

10. Bodenfunde

Bei der Realisierung von Bauvorhaben können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Eberbach gegenüber anzuzeigen. Der Fund und die Fundteile sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

11. Telekommunikations-, Versorgungs- und Entsorgungs-Anlagen

Im Geltungsbereich befinden sich bestehende Telekommunikations-, Versorgungs- und Entsorgungs-Anlagen. Im Rahmen von etwaigen Baumaßnahmen sind diese zu beachten und von den Trägern entsprechende Informationen zu den Anlagen einzuholen.

12. Schutz für die an das Plangebiet angrenzenden Bauflächen vor Gewerbelärm

Bei einer Belieferung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigen Verbrauchermärkte mit Waren kann es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum in den an das Plangebiet angrenzenden gemischten Bauflächen kommen.

Bei einem Baugenehmigungsverfahren ist, mit Verweis auf die vorliegende schalltechnische Untersuchung, dieser Sachverhalt durch die Baurechtsbehörde zu berücksichtigen.

C Sortimentsliste („Eberbacher Liste“)

(auf die Ziffer 1. dieser Festsetzungen wird verwiesen)

| Zentrenrelevante Sortimente | | Nicht zentrenrelevante Sortimente | |
|------------------------------------|--|--|---|
| 47.2 | Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln | | |
| 47.62.1 | Zeitschriften und Zeitungen | | |
| 47.73 | Apotheken | | |
| 47.41 | Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software | | |
| 47.42 | Telekommunikationsgeräte | | |
| aus 47.43 | Klein- und großsteilige Elektrowaren sowie Unterhaltungselektronik | | |
| aus 47.51 | Textilien (Heimtextilien, Kurzwaren, Bettwaren und -decken, u.ä.) | aus 47.51 | Matratzen |
| | | 47.52.1 | Metall- und Kunststoffwaren (Metallkurzwaren und Kleineisenwaren, Bauelemente, Werkzeuge, Rasenmäher) |
| | | 47.52.3 | Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf |
| aus 47.53 | Vorhänge und Gardinen | aus 47.53 | Teppiche, Tapeten und Fußbodenbeläge |
| aus 47.54 | Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte) | aus 47.54 | Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte) |
| | | 47.59.1 | Wohnmöbel |
| 47.59.2 | Keramische Erzeugnisse und Glaswaren | | |
| 47.59.3 | Musikinstrumente und Musikalien | | |
| aus 47.59.9 | Kleinteilige Haushaltsgegenstände (Holz-, Korb- oder Flechtwaren, nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch- und Tafelgeschirre, Haushaltsartikel und kleinere Einrichtungsgegenstände), Lampen, Leuchten und Leuchtmittel | aus 47.59.9 | Große oder sperrige Haushaltsgegenstände (Sicherheitssysteme mit Verriegelungen und Tresoren, größere Einrichtungsgegenstände usw.) |
| 47.61.0 | Bücher | | |
| 47.61.2 | Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel | | |
| 47.63 | Bespielte Ton- und Bildträger | | |
| | | 47.64.1 | Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör |
| aus 47.64.2 | Kleinteilige Sport- und Campingartikel (kleinere Sportgeräte- und Campingausrüstung, Sportschuhe u.ä.) | aus 47.64.2 | Große und sperrige Sport- und Campingartikel (Hometrainer, Boote, Zelte) |

| | | | |
|-------------|---|-------------|---|
| 47.65 | Spielwaren und Bastelbedarf (ohne Spielkonsolen und Software) | | |
| 47.71 | Bekleidung | | |
| 47.72.1 | Schuhe | | |
| 47.72.2 | Lederwaren und Reisegepäck | | |
| 47.74 | medizinische und orthopädische Artikel | | |
| 47.75 | kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel | | |
| aus 47.76.1 | Blumen | aus 47.76.1 | Pflanzen, Sämereien und Düngemittel |
| aus 47.76.2 | Kleinteiliger zoologischer Bedarf | aus 47.76.2 | sperriger zoologischer Bedarf (Großkäfige, Katzenbäume u.ä.) und lebende Tieren |
| 47.77 | Uhren und Schmuck | | |
| 47.78.1 | Augenoptiker | | |
| 47.78.2 | Foto- und optische Erzeugnisse | | |
| 47.78.3 | Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel | | |
| | | 47.79.1 | Antiquitäten und antike Teppiche |
| 47.79.2 | Antiquariate (Einzelhandel mit gebrauchten Büchern) | | |

(Nummerierung entspricht den Kodes der in der deutschen amtlichen Statistik derzeit gebräuchlichen Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008, Abschnitt „G Handel“)

Aufgestellt : Sinsheim, 21.01.2019/08.04.2020/26.05.2020/17.12.2020/25.03.2021/18.11.2021 – 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

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Eberbach, den 25.03.2022

Peter Reichert, Bürgermeister