Gemeinde St. Leon-Rot
Ortsteil St. Leon

Bebauungsplan
"Ring-/ Weinbergstraße, 2. Änderung"

Bauleitplanung

Entwurf

30.10.2025

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de

Gemeinde St. Leon-Rot
Ortsteil St. Leon

Bebauungsplan
"Ring-/ Weinbergstraße, 2. Änderung"

Bauleitplanung

Entwurf

30.10.2025

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de

07SLR22046
Gemeinde St. Leon-Rot, Ortsteil St. Leon
Bebauungsplan „Ring- und Weinbergstraße, 2. Änderung“

Die in roter Schrift kenntlich gemachten Textpassagen dokumentieren die inhaltlichen Änderungen gegenüber der Fassung vor der Offenlage.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Ring- und Weinbergstraße, 2. Änderung“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

~~*1.1.1 Dorfgebiet (MD)*~~
~~*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO)*~~

~~*Zulässig sind:*~~

- ~~*Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.*~~
- ~~*Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.*~~
- ~~*Sonstige Wohngebäude.*~~
- ~~*Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.*~~
- ~~*Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.*~~
- ~~*Sonstige Gewerbebetriebe.*~~
- ~~*Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*~~
- ~~*Gartenbaubetriebe.*~~

~~*Tankstellen (§ 5 Abs.2 Nr. 9 BauNVO) sind ebenso wie die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.*~~

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- *Wohngebäude,*
- *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck.*

Ausnahmsweise können zulassen werden:

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- *Anlagen für Verwaltungen.*

Nicht zulässig sind:

- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen*

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist dem zeichnerischen Planeintrag zu entnehmen.

~~*Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl nicht mitzurechnen.*~~

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist dem zeichnerischen Planeintrag zu entnehmen.

1.2.4 Wandhöhen

Die Wandhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 4,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,50 m betragen. *Die Wandhöhe gilt nicht für Dachaufbauten.*

Die Firsthöhe darf max. 11,50 m betragen.

Bezugspunkt (Fußpunkt) ist die angrenzende Straßenhöhe *(Straßenmitte/Endausbau),* von der aus die Erschließung erfolgt, gemessen in Gebäudemitte. *Bei Doppelhäusern gilt die gemeinsame Trennwand zwischen den beiden Wohneinheiten als Gebäudemitte.*

Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberkante Dachhaut.

Für Doppelhäuser, Hausgruppen, geschlossene Bauweise und abweichende Bauweise wird eine Mindestwandhöhe von 1,0 m unter der im Plan festgesetzten max. Wandhöhe festgesetzt.

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

1.3.1 Baufenster „B und G“

Innerhalb der Baufenster „B und G“ ist die abweichende Bauweise „a“ zulässig.

Zulässig ist die halboffene Bauweise, d.h. an die durch Planzeichen gekennzeichnete Grundstücksgrenze muss angebaut werden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der landesbauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten.

1.3.2 Baufenster „J“

Innerhalb des Baufensters „J“ sind ausschließlich Doppelhäuser „D“ zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die Hauptfirstrichtung zwingend festgesetzt.

1.5 Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 21a BauNVO)

Garagen sind im Rahmen der Bestimmungen der LBO Baden-Württemberg auf den Baugrundstücken zulässig. Bei senkrecht zur Straße angeordneten Garagen ist ein Abstand von 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

1.6 Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist dem zeichnerischen Planeintrag zu entnehmen.

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

1.7.1 Flächenversiegelung

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Garagenzufahrten und die Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen (Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder Schotterrasen).

1.8 Pflanzgebot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist bei Neubebauung und bei Erweiterungsmaßnahmen je Grundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

2 Örtliche Bauvorschriften

Dem Bebauungsplan „Ring- und Weinbergstraße, 2. Änderung“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen und die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Außenwandverkleidungen aus Kunststoff oder Metall sind nicht zulässig. ~~*Für Außenwände sind helle erdgebundene Farben oder gedecktes Weiß mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben.*~~

2.1.2 Dachform, Dachfarbe und Dachneigung

Für Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer zulässig. (Walm- und Krüppelwalmdächer sind ausdrücklich nicht zulässig.) Für untergeordnete Gebäudeteile ist auch das Pultdach zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Dachüberstand (0,30 - 0,70m) an der Traufe auszuführen, wenn nachbarrechtliche Belange nicht entgegenstehen. (Ausnahme: Balkonüberdachungen bis 1,5m und Eingangsbereiche bis 1,0m).

Von der im Plan festgesetzten Dachneigung kann bei Gebäudeerweiterungen abgewichen werden, wenn diese, aus gestalterischen Gründen der Dachneigung des bestehenden Gebäudes angeglichen wird.

Zulässig für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45°.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachgauben:

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben (nur Schlepp- oder Satteldachgauben) zulässig. Sie müssen vom Ortgang mind. 1,00 m Abstand halten und von der Traufe (Außenkante Sparren bzw. Dachhaut) so weit zurückliegen, dass mindestens drei Ziegelreihen zwischen Traufe und Dachaufbau liegen. Bei Grenzbebauung muss der Abstand mind. 1,25 m zur Grenze betragen. *Bei Doppelhaushälften muss der Abstand zur Trennwand/Brandwand ebenfalls mind. 1,25 m betragen.*

Die Breite der einzelnen Dachgauben darf max. 3,00 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf zusammen nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge betragen.

Die Außenflächen der Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Gebäude anzupassen.

Zwerchgiebel:

Im Plangebiet sind Zwerchgiebel grundsätzlich zulässig, jedoch ist pro Gebäude maximal ein Zwerchgiebel gestattet. Die Breite des Zwerchgiebels darf höchstens ein Drittel der gesamten Dach-

länge betragen. Die zulässige Wandhöhe des Hauptgebäudes kann durch den Zwerchgiebel um maximal 1,50 Meter überschritten werden. ~~*Diese Höhenüberschreitung wird vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bis zum First des Zwerchgiebels gemessen.*~~

Die Firstlinie des Zwerchgiebels muss mindestens 0,75 Meter unterhalb der Firstlinie des Hauptgebäudes liegen. Hinsichtlich der Dachneigung dürfen Zwerchgiebel von der Neigung des Hauptdachs abweichen. Zudem sind Zwerchgiebel ausschließlich auf der Seite zur Erschließungsstraße hin, zulässig.

2.1.4 Nebengebäude und Garagen

Die Nebengebäude und Garagen sind in Form und Material an die Hauptgebäude anzupassen.

Nebeneinanderliegende Garagen sind in ihrer straßenseitigen Ansicht in Höhe und Dachform einander anzugleichen.

2.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Vorgartenbereich zwischen Erschließungsstraße und der Baugrenze sind Einfriedigungen unzulässig. An den übrigen Grenzen sind nur Hecken oder Sträucher zulässig, in die ein Maschendrahtzaun (max. 1,00 m hoch) eingezogen werden kann.

2.3 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

~~*Für die Grundstücke, die von der Planstraße aus erschlossen werden, wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.*~~

Es müssen 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.4 Bodenschutz

Erdaushub

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt *Rhein-Neckar-Kreis* unverzüglich zu verständigen. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveauausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Umweltamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis (Boden-,

Wasser- und Abfallrecht) abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis ist nicht zulässig.

~~*Folgende technische Hinweise sind zu beachten:*~~

- ~~*Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" vom 13.04.2004,*~~
- ~~*Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3*~~

~~*Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.*~~

Bei der Verwertung von mineralischen Ersatzbaustoffen, die in technische Bauwerke eingebaut werden, ist die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu beachten. Die Verwertung von Materialien durch das Auf- oder Einbringen in oder auf den Boden richtet sich nach §§ 6 – 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

3.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.6 Löschwasserversorgung

~~1. *Bei den entsprechend im Plangebiet ausgewiesenen baulichen Anlagen ist laut den vorliegenden Unterlagen eine maximale Anzahl von einem Vollgeschoss zulässig. Aufgrund dieser Tatsache und den entsprechenden weiteren Maßen der baulichen Nutzung gilt die Löschwasserversorgung somit als gesichert, wenn diese mit 48 m³/h über mindestens 2 Stunden nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt wird.*~~

1. *Bei den entsprechend im Plangebiet ausgewiesenen baulichen Anlagen ist laut den vorliegenden Unterlagen eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen zulässig. Des Weiteren wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von bis zu 0,8 festgesetzt. Aufgrund dieser Tatsachen gilt die Löschwasserversorgung somit als gesichert, wenn diese mit 96 m³/h über mindestens 2 Stunden nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt wird.*

2. Entnahmestellen mit 400 1/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte notwendige Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m um ein mögliches Brandobjekt aus maximal zwei Entnahme-stellen sichergestellt werden kann. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasser-entnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
3. Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und erfordern ggf. die Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.
4. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 80 m Lauflinie bis zum Brandobjekt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
5. Der Betriebsdruck für die zur Wasserentnahme genutzten Hydranten (Nennleistung) muss mindestens 3 bar betragen, und darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.
6. Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine durchgängige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 sind einzuhalten.
7. Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen der Objekte zu berücksichtigen.

3.7 Wasserversorgung und ~~*Kommunalabwasser*~~ *Abwasserentsorgung*

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

Die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen. Die jeweilige Satzung der Gemeinde Sankt Leon-Rot ist zu beachten.

Bezüglich Ausführung und Kosten wird auf die Wasserversorgungssatzung und die Richtlinien zur Verlegung von Hausanschlussleitungen an die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde St. Leon-Rot Eigenbetrieb Wasserversorgung verwiesen. Zu berücksichtigen sind auch Leitungsrechte und Dienstbarkeiten für den Erschließungsweg, je nach Eigentumsverhältnissen.

Weitere rechtliche Vorgaben (Dienstbarkeiten, Abrechnung, Übergabepunkte) sind vor der Erschließung mit dem Eigenbetrieb Wasserversorgung St. Leon- Rot abzuklären.

3.8 Niederschlagswasserbeseitigung/Regenwasserbewirtschaftung

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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.

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.

Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen.

Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen, eine Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen bzw. vorgeschrieben.

Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

Niederschlagswasser darf nach §2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

- Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
- befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
- öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.
- beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen ohne vorhergehende Reinigung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.

Niederschlagswasser, das von Metalldächern abfließt, ist behandlungsbedürftig. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalle (Blei, Kupfer, Zink) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regen-fallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

Hinweise zu Zisternen:

Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.

Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.

Der Überlauf einer Zisterne muss entweder

- über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
- an die Kanalisation angeschlossen werden.
- über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

~~***3.9 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung***~~

~~*Es wird auf die rechtlichen Vorgaben der Wasserversorgungssatzung St. Leon-Rot hingewiesen. Weitere rechtliche Vorgaben (Dienstbarkeiten, Abrechnung, Übergabepunkte) sind vor der Erschließung mit dem Eigenbetrieb Wasserversorgung St. Leon-Rot abzuklären.*~~

3.9 Ökologische Empfehlungen

Das von Garagenzufahrten und Hofflächen anfallende Regenwasser sollte nach Möglichkeit auf den Grundstücksflächen versickern. Die Versickerung von Dachflächenwasser auf dem eigenen Grundstück ist zulässig, sofern keine nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen gelten folgende Voraussetzungen:

- Die Versickerungsmulde muss mindestens 10 % der Dachfläche betragen.
- Die Versickerungsfläche muss eine 30 cm tiefe belebte Bodenschicht aufweisen.
- Die maximale Einstauhöhe der Mulde beträgt 30 cm.
- Ein Notüberlauf der Mulde muss in den Ortskanal führen.
- Der Mindestabstand zum Grundwasser beträgt 1 m.

- Dachflächenwasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleidächern darf nicht versickert werden.
- Ein ausreichender Abstand zu Nachbargrundstücken ist einzuhalten.

Falls eine Versickerung aufgrund fehlender Voraussetzungen nicht möglich ist, wird empfohlen, Zisternen zu installieren und flach geneigte Dächer zu begrünen.

3.10 Schadensvermeidungen an Leitungen

Zur Vermeidung von Schäden an Erdkabeln und Gasleitungen sollen die Baufirmen Lagepläne der Energieversorgungssysteme einholen.

3.11 Lärmimmissionen durch die Bundesautobahn

Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegen die von der Bundesautobahn ausgehende Lärmimmission bestehen nicht.

3.12 Geologie

3.12.1 Ingenieurgeologie

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein fachkundiges Ingenieurbüro empfohlen.

3.12.2 Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt.

ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom ……. mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

St. Leon-Rot, den ……

……

Dr. Alexander Eger (Bürgermeister)

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom ……. tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom ……. in Kraft.

St. Leon-Rot, den ……

……

Dr. Alexander Eger (Bürgermeister)

Gemeinde St. Leon-Rot
Ortsteil St. Leon

Bebauungsplan
"Ring-/ Weinbergstraße, 2. Änderung"

Bauleitplanung

Entwurf

30.10.2025

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de

07SLR22046
Gemeinde St. Leon-Rot, Ortsteil St. Leon
Bebauungsplan „Ring- und Weinbergstraße, 2. Änderung“

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis und Ziel der Änderungsplanung ... 4
2 Derzeitiges Planungsrecht ... 5
3 Bebauungsplanverfahren ... 6
4 Lage und Größe des Änderungsbereiches ... 6
5 Übergeordnete Planung ... 7
5.1 Landesplanung und Regionalplanung ... 7
5.2 Flächennutzungsplan von St. Leon-Rot ... 7
6 Bestand ... 8
7 Städtebauliches Konzept ... 9
7.1 Bebauungskonzept ... 9
7.2 Verkehrliche Erschließung ... 12
7.3 Technische Erschließung ... 12
8 Schutzvorschriften und Restriktionen ... 12
8.1 Schutzgebiete ... 12
8.2 Gesetzlich geschützte Biotope ... 12
8.3 Denkmalschutz ... 12
8.4 Gewässerschutz und Hochwasserschutz ... 12
8.5 Wald ... 12
8.6 Altlasten ... 12
9 Beschreibung der Umweltauswirkungen ... 13
9.1 Allgemeine Vorschriften ... 13
9.2 Artenschutzrechtliche Vorschriften ... 13
9.3 Fazit ... 14
10 Änderungen ... 15
10.1 Planzeichnung ... 15
10.2 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 18
10.2.1 Art der baulichen Nutzung ... 18
10.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) ... 19
10.2.3 Wandhöhen ... 19
10.2.4 Höhenlage der Gebäude ... 21
10.3 Örtliche Bauvorschriften ... 21
10.3.1 Fassadengestaltung ... 21

10.3.2 Dachform, Dachfarbe und Dachneigung 21
10.3.3 Dachaufbauten 22
10.3.4 Zahl der Stellplätze 23
10.4 Hinweise 24
11 Städtebauliche Kenngrößen 25
12 Quellenangabe 25

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Ring- und Weinbergstraße, 1. Änderung“, mit Eintrag des Änderungsbereichs, freier Maßstab 5
Bild 2: Auszug des Liegenschaftskatasters, freier Maßstab 7
Bild 3: Auszug aus dem FNP von St. Leon-Rot, freier Maßstab 8
Bild 4: Luftbild mit Geltungsbereich, freier Maßstab 9
Bild 5: Städtebauliche Konzeption 10
Bild 6: Visualisierung, Blick von Südwesten 11
Bild 7: Visualisierung, Blick von Westen 11
Bild 8: Auszug des Bebauungsplanes „Ring-/Weinbergstraße, 1. Änderung“ mit Eintrag des Änderungsbereichs, freier Maßstab 16
Bild 9: Auszug des Bebauungsplanes „Ring-/Weinbergstraße, 2. Änderung“, freier Maßstab 17

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 416), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung vom 23. Juni 2015 (GBl. 585), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 06. Dezember 1983 (GBl. S. 797), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 698), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Die in roter Schrift kenntlich gemachten Textpassagen dokumentieren die inhaltlichen Änderungen gegenüber der Fassung vor der Offenlage.

1 Erfordernis und Ziel der Änderungsplanung

Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dienen der Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Mit diesem Bebauungsplan wird der Nachfrage nach Wohnbauflächen in angemessenem Umfang nachgekommen.

Die Gemeinde St. Leon-Rot setzt sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung intensiv mit den Themen der Innenentwicklung und städtebaulichen Ordnung auseinander, um Lösungen für all ihre Bürger zu erarbeiten. Neben der Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Außenbereichen gewinnt die Innenentwicklung als nachhaltige Lösung zunehmend an Bedeutung. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind Gemeinden gesetzlich verpflichtet, die Innenentwicklung zu fördern. Maßnahmen wie Nachverdichtung oder Umnutzung können dabei aktiv durch die Planungshoheit der Gemeinde gesteuert und gestaltet werden.

Angesichts des steigenden Bedarfs an Wohnraum – bedingt durch den demografischen Wandel – und des raumordnerischen Entwicklungsziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Ziel 1.4.1.4) verfolgt die Gemeinde St. Leon-Rot ein großes Interesse an der vorliegenden Planung. Zudem wird den raumordnerischen Vorgaben Rechnung getragen, indem die Planungen an die veränderte Nachfrage und die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst werden.

Konkret plant die Gemeinde die Änderung des Bebauungsplans „Ring-/Weinbergstraße, 1. Änderung“. Ziel ist es, auf den Grundstücken Nr. 4858, 4861, 4863 und 4865 eine Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich zu ermöglichen. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2005 weist diese Grundstücke derzeit als private Grünfläche aus, sodass eine Bebauung baurechtlich nicht zulässig ist. Um die Wohnbebauung zu realisieren, ist daher eine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich. Im Zuge dieser Änderung werden auch die bestehenden Baufenster im rückwärtigen Bereich der Weinbergstraße angepasst bzw. werden zusätzlich neue Baufenster entstehen.

2 Derzeitiges Planungsrecht

Der Änderungsbereich befindet sich vollständig innerhalb des gültigen Bebauungsplans „Ring- und Weinbergstraße, 1. Änderung". Der Bebauungsplan wurde am 22. November 2005 als Satzung beschlossen.

Bild 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Ring- und Weinbergstraße, 1. Änderung“, mit Eintrag des Änderungsbereichs, freier Maßstab

3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Voraussetzung für eine Aufstellung bzw. Änderung im beschleunigten Verfahren ist, dass

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die Größe der bebaubaren Grundfläche weniger als 20.000 m^2 beträgt,
- die zukünftigen Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erkennen lassen.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen,
- die Planung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient.

Da für den Geltungsbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, für den auf Teilflächen die Nutzung geändert werden soll und das Plangebiet bereits von Baugebieten umgeben ist, handelt es sich zweifelsfrei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplans, dessen Geltungsbereich rund 0,38 ha groß ist, liegt unter 20.000 m^2 (Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Es werden zudem keine anderen Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen somit vor. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es wird im vorliegenden Fall gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf folgende Verfahrensschritte verzichtet:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- den Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB,
- die Überwachung gemäß § 4c BauGB.

Da die Grundfläche, die mit dem Bebauungsplan festgesetzt wird, unter 20.000 m^2 liegt, gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

4 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst vollumfänglich folgende Flurstücke:

4858, 4859, 4859/1, 4860, 4861, 4862, 4863, 4863/1, 4864, 4865, 4866

Die Flächengröße des Änderungsbereiches beläuft sich auf ca. 0,53 ha (ca. 5.340 m²).

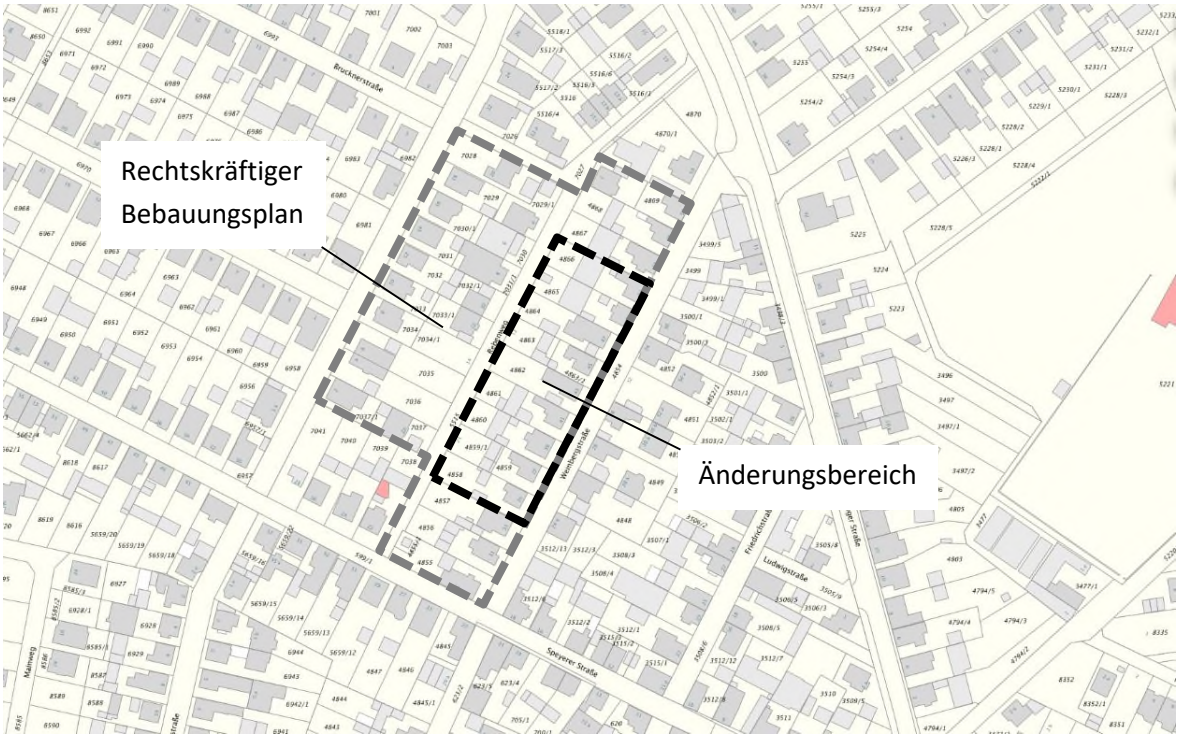

Bild 2: Auszug des Liegenschaftskatasters, freier Maßstab

5 Übergeordnete Planung

5.1 Landesplanung und Regionalplanung

Aus übergeordneten Planungen oder Belangen der Raumordnung ergeben sich keine Einschränkungen oder Konflikte, die dem geplanten Vorhaben entgegenstehen könnten. Die geplante Nutzung steht somit im Einklang mit den festgelegten Zielen und Vorgaben der Raumordnung und fügt sich harmonisch in die bestehende städtebauliche Struktur ein.

5.2 Flächennutzungsplan von St. Leon-Rot

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde St. Leon-Rot ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die künftige geplante Nutzung ist mit dieser Ausweisung vereinbar und damit sind keine Restriktionen zu erwarten.

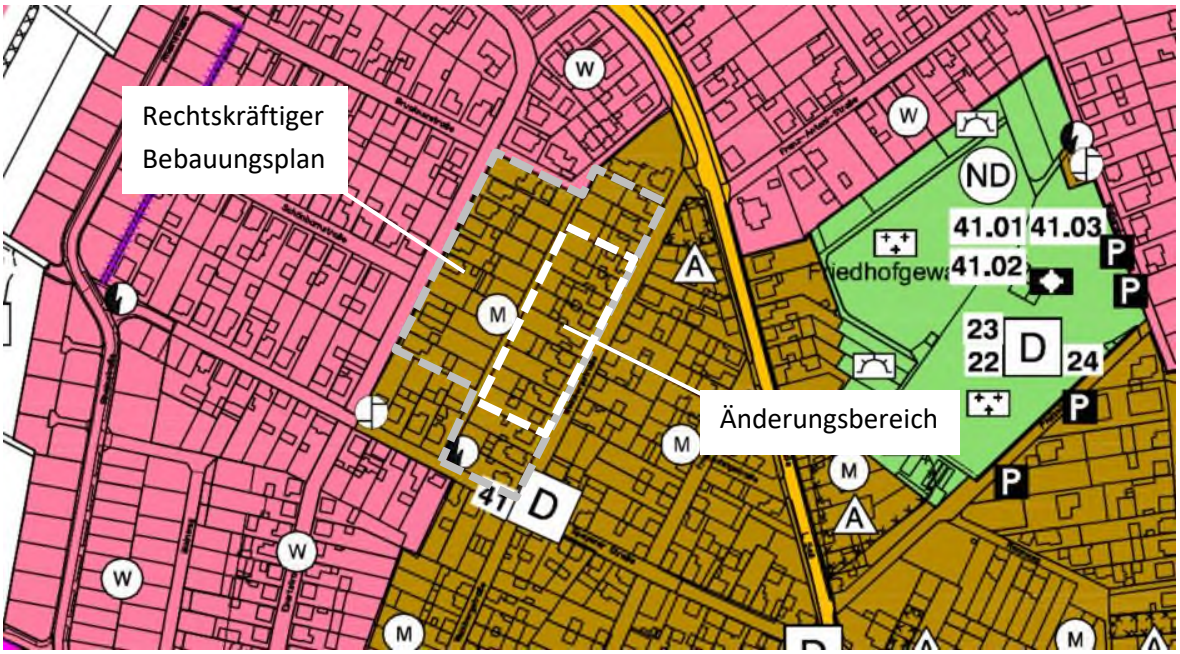

Bild 3: Auszug aus dem FNP von St. Leon-Rot, freier Maßstab

6 Bestand

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil des Ortsteils St. Leon und ist durch eine überwiegende Wohnbebauung geprägt. Entlang der Weinbergstraße dominieren umgenutzte ehemalige Höfe in der traditionellen Haus-Hof-Bauweise das Straßenbild. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind bereits teilweise Nachverdichtungen erfolgt, vor allem durch die Errichtung von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Der Rebenweg zeichnet sich hingegen durch eine klassische Einzelhausbebauung aus. Die Weinbergstraße verbindet das Gebiet direkt mit der Reilinger Straße, welche als Hauptverkehrsstraße fungiert und den Charakter einer Durchgangsstraße aufweist. Über diese Verkehrsführung sind die meisten Wohngebäude innerhalb des Plangebiets gut erschlossen. Der Änderungsbereich umfasst ausschließlich die Wohngebäude innerhalb des Bereichs, die über die Weinbergstraße erschlossen sind, sowie die dazugehörigen rückwärtigen Flächen.

Bild 4: Luftbild mit Geltungsbereich, freier Maßstab

7 Städtebauliches Konzept

7.1 Bebauungskonzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben. Das Plangebiet - da vollumfänglich im Innenbereich - schließt an bestehende Siedlungsflächen an.

Der Bebauungsplan bündelt die Maßnahmen und Regelungen, die zum Erreichen der wesentlichen Ziele beitragen und sichert diese öffentlich-rechtlich nach den Vorgaben des BauGB.

Das Konzept legt seinen Fokus auf eine verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich.

Im rückwärtigen Bereich der bestehenden Bebauung sollen, mit einer Ausnahme, überwiegend Doppelhaushälften entstehen. Die zukünftigen Festsetzungen erlauben zurzeit aufgrund von unterschiedlichen Eigentümerinteressen nur in wenigen Teilbereichen (in Bild 5 rot eingerahmt) den Bau eines Wohngebäudes, sind jedoch so gestaltet, dass bei einer erneuten Anpassung des Bebauungsplans weiterhin die Errichtung von Doppelhaushälften möglich bleibt.

Bild 5: Städtebauliche Konzeption

Bild 6: Visualisierung, Blick von Südwesten

Bild 7: Visualisierung, Blick von Westen

7.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Rebenweg. PKWs können oberirdisch sowohl in als auch vor den geplanten Garagen geparkt werden.

7.3 Technische Erschließung

Für die Grundstücke im rückwärtigen Bereich der Weinbergstraße erfolgt die Versorgung Wasser und Strom, sowie die Entsorgung von Schmutzwasser über den Rebenweg. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken zur Verwertung kommen.

8 Schutzvorschriften und Restriktionen

8.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des geänderten Teilbereiches sowie des kompletten Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

8.2 Gesetzlich geschützte Biotope

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich weder innerhalb noch angrenzend an den Geltungsbereich.

8.3 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

8.4 Gewässerschutz und Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

Vor mehreren Jahren wurde mit der Überarbeitung des Wasserschutzgebietes des Zweckverbands Wasserversorgung Hardtwald/St. Leon-Rot begonnen. Eine Überschreitung des künftigen Wasserschutzgebietes in das Plangebiet ist in Zukunft nicht ausgeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich jedoch in einem möglichen Fortschreibungsbereich für Überflutungsflächen. Die gesamte Ortsgemeinde St. Leon-Rot befindet sich in diesem Bereich.

8.5 Wald

Waldschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

8.6 Altlasten

Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

9.1 Allgemeine Vorschriften

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz. Die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot).

Die Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m^2 Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Sollte es bei den Bauarbeiten zu Auffälligkeiten kommen, die auf das Vorliegen einer Altlast oder Schädlichen Bodenveränderung hindeuten, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu informieren.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Schadverdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Dazu sollte nur bei trockenen Witterungs- und Bodenbedingungen gearbeitet werden. Schadverdichtungen in später begrünten Bereichen sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. durch Tieflockerung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

9.2 Artenschutzrechtliche Vorschriften

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Fläche nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

9.3 Fazit

Die vorliegende Änderung betrifft ausschließlich den Neubau von Wohngebäuden im Innenbereich. Durch die innerörtliche Nachverdichtung wird neuer Wohnraum geschaffen, während der ökologisch wertvollere unbebaute Außenbereich geschont bleibt.

Die bestehenden Grünstrukturen auf den betroffenen Grundstücken bieten keinen geeigneten Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten. Auch sonstige seltene Tiere und Pflanzen können ausgeschlossen werden. Es sind keine faunistisch wertvollen Flächen vorhanden, sodass durch die geplante Bebauung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Pflanzenwelt oder der Lebensräume von Tieren zu erwarten sind.

Die privaten Grünflächen im Plangebiet bestehen überwiegend aus typischen Hausgärten mit vereinzelten Bäumen, Ziergehölzen, Sträuchern und Rasenflächen. Die zweite Änderung des Bebauungsplans nimmt daher vorbereitete Baulandflächen mit geringem ökologischem Wert in Anspruch.

Die Böden im Plangebiet sind als sogenannte Böden des Innenbereichs einzustufen. Aufgrund bereits erfolgter Bautätigkeit wurden sie durch Umschichtungen und Verdichtung im Bodengefüge stark verändert. Ein Großteil des Plangebietes ist bereits versiegelt oder wird als Hausgarten genutzt. Die geplante Umwandlung betrifft 744 m² private Grünflächen, die bereits stark anthropogen geprägt sind. Davon dürfen künftig 40 % (ca. 298 m²) neu versiegelt werden. Diese zusätzliche Versiegelung und der damit verbundene Verlust an Grünfläche sind vertretbar, da ausreichend Flächen für Flora und Fauna erhalten bleiben. Zudem wird durch die Nachverdichtung im Innenbereich wertvoller Außenbereich geschont.

Insgesamt ist nicht von einer erheblichen Veränderung des Eingriffs gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan auszugehen.

10 Änderungen

10.1 Planzeichnung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft neben der Änderung bzw. Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften auch die Änderung der Planzeichnung.

Zur Umsetzung der geplanten Bebauung sind verschiedene Anpassungen erforderlich, um eine stimmige und gut durchdachte städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Zunächst muss die Planzeichnung an die aktuelle Katastergrundlage angepasst werden, sodass eine präzise und rechtssichere Basis für die weiteren Planungen geschaffen wird.

Darüber hinaus erfordert die geplante rückwärtige Wohnbebauung entlang der Weinbergstraße die Ausweisung neuer Baufenster, um eine geordnete und harmonische bauliche Struktur zu ermöglichen. Durch die Ausweisung neuer Bauflächen entfallen die derzeit noch als private Grünflächen ausgewiesenen Bereiche.

Weiterhin werden die Baugebiete B, G und J künftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und damit dem umliegenden Gebietscharakter angepasst. Gleichzeitig entfällt die bisher verankerte planzeichnerische Festsetzung einer Gebäudetiefe von 10 m.

Ergänzend dazu sind neue Nutzungsabgrenzungen festzulegen, um eine klare Trennung unterschiedlicher Nutzungsarten sicherzustellen und eine geordnete Entwicklung zu fördern. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Festsetzung einer einheitlichen Hauptfirstrichtung für die rückwärtige Wohnbebauung. Dies trägt nicht nur zur gestalterischen Einheitlichkeit bei, sondern unterstützt auch eine harmonische Einbindung in das bestehende Ortsbild.

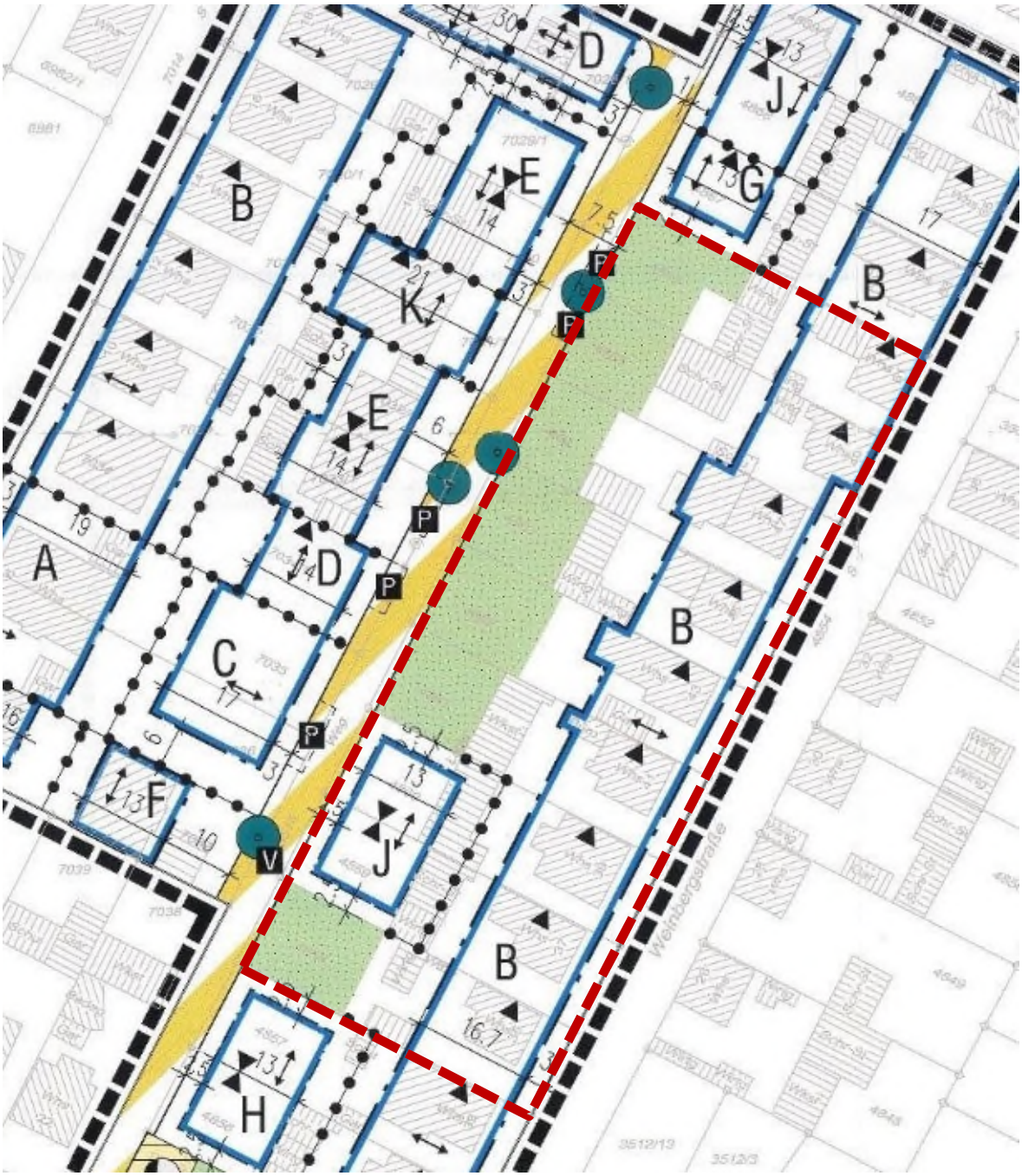

Bild 8: Auszug des Bebauungsplanes „Ring-/Weinbergstraße, 1. Änderung“ mit Eintrag des Änderungsbereichs, freier Maßstab

Bild 9: Auszug des Bebauungsplanes „Ring-/Weinbergstraße, 2. Änderung“, freier Maßstab

10.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ring-/Weinbergstraße, 1. Änderung“ werden überwiegend unverändert in die vorliegende 2. Änderung übernommen. Folgende Festsetzungen werden geändert, ergänzt oder entfallen:

10.2.1 Art der baulichen Nutzung

Bisherige Festsetzung:

Dorfgebiet (MD)

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
- Sonstige Wohngebäude.
- Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gartenbaubetriebe.

Tankstellen (§ 5 Abs.2 Nr. 9 BauNVO) sind ebenso wie die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Neue Festsetzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind:

- *Wohngebäude,*
- *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck.*

Ausnahmsweise können zulassen werden:

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- *Anlagen für Verwaltungen.*

Nicht zulässig sind:

- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen*

Begründung:

Im Plangebiet ist die ursprünglich vorgesehene landwirtschaftliche Nutzung inzwischen weitgehend zurückgetreten. Das Gebiet weist heute eine überwiegend wohnbauliche Prägung auf, sodass die Einstufung als allgemeines Wohngebiet die tatsächlichen Gegebenheiten zutreffend widerspiegelt.

Die bisherige Festsetzung als Dorfgebiet beruht auf dem geltenden Bebauungsplan und wurde bislang in die aktuelle Planung übernommen. Angesichts der städtebaulichen Entwicklung erscheint jedoch eine Anpassung des Gebietscharakters sachgerecht. Um der tatsächlichen Entwicklung und Nutzungssituation angemessen Rechnung zu tragen, wird die Festsetzung des Plangebiets künftig von einem Dorfgebiet in ein allgemeines Wohngebiet geändert.

Entsprechend werden die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen angepasst.

10.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Bisherige Festsetzung:

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist dem zeichnerischen Planeintrag zu entnehmen.

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl nicht mitzurechnen.

Neue Festsetzung:

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist dem zeichnerischen Planeintrag zu entnehmen.

~~*Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl nicht mitzurechnen.*~~

Begründung:

Der zweite Satz dieser Festsetzung kann entfallen, da die Nichtanrechnung von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen bereits durch § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO abschließend geregelt ist. Es handelt sich hierbei lediglich um einen Hinweis auf die bestehende Rechtslage und nicht um eine eigenständige Festsetzung.

10.2.3 Wandhöhen

Bisherige Festsetzung:

Die Wandhöhe (Schnittpunkt Außenkante Wand, Oberkante Dachhaut) darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 4,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,50 m betragen.

Die Firsthöhe darf max. 11,50 m betragen.

Bezugspunkt (Fußpunkt) ist die angrenzende Straßenhöhe, von der aus die Erschließung erfolgt, gemessen in Gebäudemitte. Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberkante Dachhaut.

Für Doppelhäuser, Hausgruppen und geschlossene Bauweise wird eine Mindestwandhöhe von 1,0 m unter der im Plan festgesetzten max. Wandhöhe festgesetzt.

Neue Festsetzung:

Die Wandhöhe ~~*(Schnittpunkt Außenkante Wand, Oberkante Dachhaut)*~~ darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 4,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,50 m betragen.

Die Firsthöhe darf max. 11,50 m betragen.

Bezugspunkt (Fußpunkt) ist die angrenzende Straßenhöhe *(Straßenmitte/Endausbau)*, von der aus die Erschließung erfolgt, gemessen in Gebäudemitte. *Bei Doppelhäusern gilt die gemeinsame Trennwand zwischen den beiden Wohneinheiten als Gebäudemitte.*

Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberkante Dachhaut.

Für Doppelhäuser, Hausgruppen, geschlossene Bauweise *und abweichende Bauweise* wird eine Mindestwandhöhe von 1,0 m unter der im Plan festgesetzten max. Wandhöhe festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung wurde präzisiert, um Unklarheiten hinsichtlich der Bezugspunkte bei Doppelhaushälften zu vermeiden. Durch die Klarstellung, dass unter der Gebäudemitte auch die jeweilige Gebäudemitte der Doppelhaushälfte zu verstehen ist, wird sichergestellt, dass die Wandhöhen eindeutig und einheitlich ermittelt werden können. Zusätzlich wurde die Gehweghinterkante als Bezugspunkt aufgenommen, um den Messpunkt auf der Straßenseite eindeutig festzulegen und damit eine einheitliche Bestimmbarkeit zu gewährleisten.

Die Aufnahme der abweichenden Bauweise in den letzten Absatz der Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung. Im Bereich der neuen Baufenster im rückwärtigen Bereich sind Doppelhaushälften vorgesehen. Durch die Anpassung der Festsetzungen wird bereits auf diese Zielvorstellungen reagiert, um eine stimmige und vorausschauende städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Die Mindestwandhöhe von 1,0 m unter der im Plan festgesetzten maximalen Wandhöhe gewährleistet dabei eine harmonische Einfügung der Gebäude in das Ortsbild und ermöglicht eine gestalterische Einheitlichkeit innerhalb der geplanten Bauweise. So wird sichergestellt, dass bei einer künftigen Errichtung von Doppelhäusern eine angemessene Höhenstaffelung gewahrt bleibt, die die städtebaulichen Zielsetzungen unterstützt.

10.2.4 Höhenlage der Gebäude

Bisherige Festsetzung:

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe darf das Maß von 0,5 m über der Hinterkante der Verkehrsfläche, von der aus das Gebäude erschlossen wird, gemessen in Fassadenmitte, nicht überschreiten.

Neue Festsetzung:

Festsetzung entfällt.

Begründung:

Die Festsetzung zur maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe kann entfallen, da moderne Bauweisen eine flexiblere Anpassung an Geländegegebenheiten ermöglichen. Eine starre Höhenvorgabe ist städtebaulich nicht mehr zwingend erforderlich und kann barrierefreie Bauweisen sowie eine bessere Integration in die Umgebung erschweren. Durch den Wegfall wird zudem eine größere gestalterische Freiheit ermöglicht, ohne negative Auswirkungen auf das Stadtbild oder die Erschließung zu befürchten.

10.3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Ring-/Weinbergstraße, 1. Änderung“ werden überwiegend unverändert in die vorliegende 2. Änderung übernommen. Folgende Vorschriften werden geändert oder ergänzt:

10.3.1 Fassadengestaltung

Bisherige Festsetzung:

Außenwandverkleidungen aus Kunststoff oder Metall sind nicht zulässig. Für Außenwände sind helle erdgebundene Farben oder gedecktes Weiß mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben.

Neue Festsetzung:

Außenwandverkleidungen aus Kunststoff oder Metall sind nicht zulässig. ~~*Für Außenwände sind helle erdgebundene Farben oder gedecktes Weiß mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben.*~~

Begründung:

Um potenzielle Unklarheiten hinsichtlich des Begriffs „helle, erdgebundene Farben“ zu vermeiden, wurde bewusst auf eine weitergehende Konkretisierung der Farbgestaltung verzichtet. Der bisherige Satz zur Farbgebung entfällt daher.

10.3.2 Dachform, Dachfarbe und Dachneigung

Bisherige Festsetzung:

Für Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer zulässig. (Walm- und Krüppelwalmdächer sind ausdrücklich nicht zulässig.) Für untergeordnete Gebäudeteile ist auch das Pultdach zulässig.

Dachfarbe: rot bis braun.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Dachüberstand (0,30 - 0,70m) an der Traufe auszuführen, wenn nachbarrechtliche Belange nicht entgegenstehen. (Ausnahme: Balkonüberdachungen bis 1,5m und Eingangsbereiche bis 1,0m).

Von der im Plan festgesetzten Dachneigung kann bei Gebäudeerweiterungen abgewichen werden, wenn diese, aus gestalterischen Gründen der Dachneigung des bestehenden Gebäudes angeglichen wird.

Zulässig für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45°.

Neue Festsetzung:

Für Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer zulässig. (Walm- und Krüppelwalmdächer sind ausdrücklich nicht zulässig.) Für untergeordnete Gebäudeteile ist auch das Pultdach zulässig.

~~*Dachfarbe: rot bis braun.*~~

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Dachüberstand (0,30 - 0,70m) an der Traufe auszuführen, wenn nachbarrechtliche Belange nicht entgegenstehen. (Ausnahme: Balkonüberdachungen bis 1,5m und Eingangsbereiche bis 1,0m).

Von der im Plan festgesetzten Dachneigung kann bei Gebäudeerweiterungen abgewichen wer-den, wenn diese, aus gestalterischen Gründen der Dachneigung des bestehenden Gebäudes angeglichen wird.

Zulässig für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45°.

Begründung:

Die Festsetzung zur Dachfarbe kann entfallen, da sie städtebaulich nicht mehr erforderlich ist. Die gestalterische Vielfalt gewinnt an Bedeutung, und moderne Materialien bieten eine breite Farbpalette, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen. Zudem entspricht die Beschränkung nicht mehr aktuellen ökologischen und energetischen Anforderungen. Die farbliche Vielfalt ermöglicht nachhaltigere Bauweisen und eine bessere Integration in die Umgebung. Da die ortsbildprägende Wirkung von Dachfarben heute geringer ist, kann auf diese Vorgabe verzichtet werden, ohne negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu befürchten.

10.3.3 Dachaufbauten

Bisherige Festsetzung:

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben (nur Schlepp- oder Satteldachgauben) zulässig. Sie müssen vom Ortgang mind. 1,00 m Abstand halten und von der Traufe (Außenkante Sparren bzw. Dachhaut) soweit zurückliegen, dass mindestens drei Ziegelreihen zwischen Traufe und Dachaufbau liegen. Bei Grenzbebauung muss der Abstand mind. 1,25 m zur Grenze betragen.

Die Breite der einzelnen Dachgauben darf max. 3,00 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf zusammen nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge betragen.

Die Außenflächen der Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Gebäude anzupassen.

Neue Festsetzung:

Dachgauben:

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben (nur Schlepp- oder Satteldachgauben) zulässig. Sie müssen vom Ortgang mind. 1,00 m Abstand halten und von der Traufe (Außenkante Sparren bzw. Dachhaut) soweit zurückliegen, dass mindestens drei Ziegelreihen zwischen Traufe und Dachaufbau liegen. Bei Grenzbebauung muss der Abstand mind. 1,25 m zur Grenze betragen. *Bei Doppelhaushälften muss der Abstand zur Trennwand/Brandwand ebenfalls mind. 1,25 m betragen.*

Die Breite der einzelnen Dachgauben darf max. 3,00 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf zusammen nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge betragen.

Die Außenflächen der Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Gebäude anzupassen.

Zwerchgiebel:

Im Plangebiet sind Zwerchgiebel grundsätzlich zulässig, jedoch ist pro Gebäude maximal ein Zwerchgiebel gestattet. Die Breite des Zwerchgiebels darf höchstens ein Drittel der gesamten Dachlänge betragen. Die zulässige Wandhöhe des Hauptgebäudes kann durch den Zwerchgiebel um maximal 1,50 Meter überschritten werden.

Die Firstlinie des Zwerchgiebels muss mindestens 0,75 Meter unterhalb der Firstlinie des Hauptgebäudes liegen. Hinsichtlich der Dachneigung dürfen Zwerchgiebel von der Neigung des Hauptdachs abweichen. Zudem sind Zwerchgiebel ausschließlich auf der Seite zur Erschließungsstraße hin, zulässig.

Begründung:

Die Zulassung von Zwerchgiebeln im Plangebiet schafft mehr Flexibilität in der Dachgestaltung und ermöglicht eine vielfältigere architektonische Ausprägung der Gebäude. Zwerchgiebel bieten den Vorteil, zusätzlichen Wohnraum im Dachgeschoss zu gewinnen und gleichzeitig für eine bessere natürliche Belichtung und Belüftung zu sorgen. Zudem lockern sie die Dachlandschaft auf, ohne das harmonische Gesamtbild der Bebauung zu beeinträchtigen. Durch die festgelegten Größen- und Höhenbeschränkungen wird sichergestellt, dass sich die Zwerchgiebel gestalterisch in das bestehende Ortsbild einfügen und eine ausgewogene städtebauliche Entwicklung gefördert wird.

10.3.4 Zahl der Stellplätze

Bisherige Festsetzung:

Für die Grundstücke, die von der Planstraße aus erschlossen werden, wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

Neue Festsetzung:

Es müssen 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Begründung:

Auf den nicht erforderlichen Begriff „Planstraße“ wurde verzichtet und die Formulierung entsprechend angepasst. Inhaltlich ergibt sich dadurch keine Veränderung der Festsetzung.

10.4 Hinweise

Die Hinweise zur ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes werden unverändert in die 2. Änderung übernommen.

Folgende Hinweise wurden zusätzlich hinzugefügt:

- 3.1 Altlasten und Altablagerungen
- 3.2 Archäologische Denkmalpflege
- 3.3 Baugrund
- 3.4 Bodenschutz
- 3.5 Grundwasser
- 3.6 Löschwasserversorgung
- 3.7 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung
- 3.8 Niederschlagswasserbeseitigung/Regenwasserbewirtschaftung
- 3.12 Geologie

11 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Änderungsbereiches	5.342 m²	100,0 %
überbaubare Grundstücksflächen	4.790 m²	89,7 %
private Grünflächen	552 m²	10,3 %

12 Quellenangabe

- Flächennutzungsplan Gemeinde St. Leon-Rot
- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
- Rechtskräftiger Bebauungsplan „Ring-/Weinbergstraße“, 1. Änderung