



# Gemeinde St. Leon-Rot



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Friedhof, östlicher Teil“

### Teil 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### Hinweise



## Inhaltsverzeichnis Teil 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

	Seite
1.1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB	3
1.1.1. Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	3
1.1.2. Mischgebiet § 6 BauNVO	3
1.2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB	3
1.3. Befestigte Flächen	3
1.4. Grund und Geschossflächenzahl § 20 (2) BauNVO	4
1.5. Zahl der Wohneinheiten § 9 (1) Nr. 6 BauGB	4
1.6. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9a (2) BauGB, § 16 (2) Abs. 4 BauNVO	4
1.7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind. § 9 (1) Nr. 26 BauGB	4
1.8. Pflanzgebot § 9 (1) 25 BauGB	5
1.9. Werbeanlagen	6
1.9.1. Werbeanlagen im Mischgebiet	6
1.10 Lärmschutz im Mischgebiet	6
1.11 Bodenschutz	6
2.1. Archäologische Denkmalpflege	7
2.2. Flachdächer, Dachflächen	7
2.3. Zisternen	7
2.4. Wasserschutzgebiet	7
2.5. Dacheindeckung	7
2.6. Bodenverunreinigungen	8



## Teil 1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

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

#### 1.1.1. Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 5 sind gem § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

#### 1.1.2. Mischgebiet § 6 BauNVO

### 1.2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

*Im Mischgebiet:*

#### Besondere Bauweise

Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet und dürfen mit einer maximalen Länge errichtet werden, die der überbaubaren Fläche entspricht.

*Im allgemeinen Wohngebiet* gilt die offene Bauweise ( bis 50m)

### 1.3. Befestigte Flächen

Befestigte Flächen (Garagenzufahrten, Stellplätze u.ä.) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) auszuführen um die Größe der versiegelten Flächen zu minimieren. Als Stellplätze genutzte Vorflächen sind mit Rasenpflaster (in Sand verlegte Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand), Ökopflaster, Schotterrasen auszuführen.

### 1.4. Grund und Geschossflächenzahl § 20 (2) BauNVO

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.



### 1.5. Zahl der Wohneinheiten § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die Zahl der Wohneinheiten beträgt maximal 2 je Gebäude

### 1.6. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9a (2) BauGB, § 16 (2) Abs. 4 BauNVO

*Im allgemeinen Wohngebiet:*

Maximale Wandhöhe siehe Angabe im Plan.

Bezugspunkt (Fußpunkt für die Wandhöhen ist die Gehweg Hinterkante der Straße, von der die Erschließung des Grundstücks erfolgt (Gebäudemitte)

Die Wandhöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante wand/Oberfläche Dachhaut

*Im Mischgebiet:*

Maximale Wandhöhe Siehe Angabe im Plan.

Bezugspunkt (Fußpunkt für die Wandhöhen ist die Gehweg Hinterkante der Straße, von der die Erschließung des Grundstücks erfolgt (Gebäudemitte)

Die Wandhöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante wand/Oberfläche Dachhaut

### 1.7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis 30 cm erforderlich und von den Angrenzern zu dulden.



1.8. Pflanzgebot § 9 (1) 25 BauGB

Artenverwendungsliste zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
<b>Bäume</b>	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
<b>Sträucher:</b>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus*	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
*) giftig	



## 1.9. Werbeanlagen

### 1.9.1. Werbeanlagen im Mischgebiet

Im Mischgebiet sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 5,00 m zulässig.  
Alle Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig.  
Lichtwerbungen an Säulen, Tafeln oder Flächen sind unzulässig.

## 1.10. Lärmschutz im Mischgebiet

Lärmemittlernde Arbeiten im Freien sind nicht zulässig oder sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.  
Die baulichen Anlagen sind soweit wie möglich geschlossen in Richtung Wohngebiet auszubilden, so dass eine unabgeschirmte Schallabstrahlung zum Wohngebiet vermieden wird.

## 1.11. Bodenschutz

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist – soweit baurechtlich zulässig – einem Abtransport vorzuziehen. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll u.ä.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastete und unbelastete Materialien zu trennen und ordnungsgemäß zu entsorgen.  
Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landratsamt zu melden.  
Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2m erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.ä.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als Auffüllmaterial benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG) Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen.  
Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen auf das unabdingbare Maß zu beschränken (z.B. durch häufiges Befahren) und ggf. sollten mechanische und pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen durchgeführt werden.  
Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenversiegelungen sollten dort, wo nicht Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (z.B. Fahrzeuge) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen



## 2.0 Hinweise

### 2.1. Archäologische Denkmalpflege

Die ausführenden Baufirmen, welche die Erdarbeiten durchführen, sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende Archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen den Verlust zu sichern.

Das entbindet den Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege

### 2.2. Flachdächer, Dachflächen

Auf Flachdächern sollten zur Verbesserung des Kleinklimas, Regenspeicherung Abflussverzögerung u.a. eine „Dachbegrünung“ ausgeführt werden (nur zulässig im Mischgebiet und auf Garagen im allgemeinen Wohngebiet).

Es wird empfohlen, die Dachflächen zumindest bis 15 Grad Dachneigung als begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens /12cm/10cm/ Substratauflage mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und/oder bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und so zu erhalten. Ab einer Dachneigung von ca. 20 Grad ist für die Begrünung eine Schubsicherung erforderlich. Unter 5 Grad muss auf eine ausreichende Dränschicht geachtet werden.

### 2.3. Zisternen

Die Anlage von Zisternen für Gieswasser wird dringend empfohlen, um die ökologischen Defizite bei der Versickerung zu minimieren.

Auch die Versickerung von Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zulässig. Hierbei ist von Versickerungsflächen zu Gebäuden ein Sicherheitsabstand von 6,0 m einzuhalten.

### 2.4. Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet liegt in Zone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage der Stadt Wiesloch (WSG-Nr.-Amt 226021).

### 2.5. Dacheindeckung

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.



## 2.6. Bodenverunreinigungen

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.

St. Leon-Rot, den

18. Aug. 2017



*Runde*

Runde, Bürgermeister stellvertreterin



# Gemeinde St. Leon-Rot



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Friedhof, östlicher Teil“

### Teil 2 Örtliche Bauvorschriften



## **Inhaltsverzeichnis Teil 2 Örtliche Bauvorschriften**

	Seite
<b>1.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	3
1.1.1. Dachform	3
1.1.2. Dachneigung	3
1.1.3. Dachaufbauten	3
<b>1.2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke</b>	3
1.2.1. Lagerflächen	3
1.2.3. Stellplätze	3

