



Gemeinde St. Leon-Rot



Gemarkung St. Leon

Bebauungsplan „Jugendzentrum“

Teil 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweise



Inhaltsverzeichnis Teil 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

	Seite
1.1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB	3
1.2. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken § 9 (1) 4 BauGB	3
1.3. Befestigte Flächen	3
1.4. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9a (2) BauGB, § 16 (2) Abs. 4 BauNVO	3
1.5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind. § 9 (1) Nr. 26 BauGB	3
1.6. Pflanzgebot § 9 (1) 25 BauGB	4
1.7. Lärmschutz	4
1.8. Bodenschutz	4
1.9. Abwasser	5
1.10. Grundwasserschutz	5
1.11. Gewässeraufsicht	5
2.1. Archäologische Denkmalpflege	6
2.2. Zisternen	6
2.3. Löschwasserversorgung	6
2.4. Keller	6



Teil 1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

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

Das Baugebiet wird als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt

Gemeinbedarfsfläche „Jugendzentrum und DLRG“

Zulässig sind Anlagen für ein Jugendzentrum (Gebäude und Außenanlage) und DLRG einschließlich der dafür benötigten Versorgungsanlagen.

1.2. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken § 9 (1) 4 BauGB

Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

1.3. Befestigte Flächen

Befestigte Flächen (Zufahrten u.ä.) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) auszuführen.

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

Maximale Traufhöhe siehe Angabe im Plan.
Bezug für die Traufhöhe ist die Höhe der angrenzenden Straße sowie der Schnittpunkt von Außenwand und Sparrenunterkante, für Flachdächer die Oberkante des Dachrandabschlusses.

1.5. 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.



1.6. Pflanzgebot § 9 (1) 25 BauGB

Tabelle 1: Artenverwendungsliste zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
Bäume	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Sträucher:	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Euonymus europaeus*	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
*) giftig	

1.7. Lärmschutz

Nach DIN 4109 sind die Gebäude der Lärmschutzklasse IV zuzuordnen.
Die DIN-Norm kann im Bauamt eingesehen werden.

1.8. 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. 2 m 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.



1.9. Abwasser

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen u.ä.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden.

In den Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. Regenwasserkanal abgeführt werden.

1.10. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage der Stadt Wiesloch (WSG-Nr. 226021) mit Hinweis auf die Rechtsverordnung.

Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

1.11. Gewässeraufsicht

Nach § 29 WG sowie § 38 WHG ist ein Gewässerrandstreifen im Innenbereich mit einer Breite von 5 m ab der Böschungsoberkante einzuhalten. Im Gewässerrandstreifen sind die Errichtung von baulichen Anlagen, die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen sowie die Pflanzung von nicht standortgerechten Gehölzen und Bäumen untersagt.



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. 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.

2.3. Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung sind in Abstand von 80m bis 100m auf einer mindestens 100 mm & Ringwasserleitung Unterflurhydranten DIN 3221 zu installieren und durch Hydrantenschilder zu kennzeichnen.
Der Wasserdruck muss mind. 3,0 bar betragen

Die Straßen müssen so hergerichtet sein, dass Sie eine ständige Befahrbarkeit für 10t schwere und max 2,50m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten.

2.4. Keller

Auf den Bau von Kellern ist zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wannen auszubilden.

St. Leon-Rot, den

1.2.2019



Dr. Eger, Bürgermeister



Gemeinde St. Leon-Rot



Gemarkung St. Leon

Bebauungsplan „Jugendzentrum“

Teil 2 Örtliche Bauvorschriften



Inhaltsverzeichnis Teil 2 Örtliche Bauvorschriften

	Seite
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	3
2.1.1. Dachform	3
2.1.2. Dachbegrünung	3
2.2. Einfriedigungen	3



Teil 2 Örtliche Bauvorschriften §74 LBO

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1. Dachform

Im Gemeinbedarfsgebiet sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig.

2.1.2. Dachbegrünung

Flachdächer sind zu begrünen.
Im Bereich der Solarnutzung wird auf die Begrünung verzichtet.

2.2. Einfriedigungen

Einfriedigungen an der Erschließungsstraße dürfen an der Straßenbegrenzungslinie die Höhe von 0,80 m nicht übersteigen.

St. Leon-Rot, den

1.2.2019



Dr. Eger, Bürgermeister