



Gemeinde St. Leon-Rot

Bebauungsplan "Rosenstraße/Tränkweg"

7. Änderung nach § 13a BauGB

Satzungsfassung

15.05.2018

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe

Telefon +49 721 96232-70 • Telefax +49 721 96232-46

www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

07SLR17048

Gemeinde St. Leon-Rot

Bebauungsplan „Rosenstraße/Tränkweg, 7. Änderung“ nach § 13a BauGB

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Baumassenzahl (BMZ)

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

Bei Hausgruppen können zur Ermittlung der GRZ und GFZ das Hauptgrundstück, das Garagengrundstück sowie die Zufahrt zu diesem zu Grunde gelegt werden, auch wenn diese nicht unmittelbar aneinander grenzen.

1.2.2 Wandhöhe, Firsthöhe

Angabe der Wand- und Firsthöhe: siehe Planeintrag.

Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Wand- und Firsthöhen ist die Gehweghinterkante der Straße, von der die Erschließung des Grundstücks erfolgt (in Gebäudemitte).

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

Bei Fassadenrücksprüngen, die weniger als die Hälfte der Hauslänge betragen, kann die angegebene Wandhöhe um max. 0,5 m erhöht werden.

Wandhöhe bei Doppelhäusern

Die Mindestwandhöhe für Doppelhäuser darf maximal 1,0 m unter der in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten max. Wandhöhe liegen.

1.3 Bauweise

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

abweichende Bauweise a2:

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

1.4 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind zulässig auf den Baugrundstücken, jedoch nicht auf den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzflächen. Garagen und Nebengebäude sind nicht zulässig im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbauter Fläche).

Zwischen Garagen und öffentlichen Straßen ist bei Senkrechtstellung ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

Garagen, die parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zu diesen einhalten (Pflanzfläche für Fassadenbegrünung).

1.5 Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für Doppelhausgrundstücke wird die Mindestgrundstücksgröße mit 220 m² festgesetzt.

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn dies Einfahrten oder Leitungstrassen erfordern. Ebenso können öffentliche Grünflächen für notwendige Einfahrten unterbrochen werden.

Auf jedem Grundstück mit ausgewiesener Pflanzfläche ist eine Bepflanzung mit einer Auswahl der im Rechtsplan (Pflanzliste) genannten Pflanzen vorzunehmen und zu unterhalten. Für Bepflanzungen sind grundsätzlich bodenständige Arten zu verwenden.

Je 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Darüber hinaus sind mindestens 15 % der jeweiligen Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Nutzung der Vorflächen

Die Vorgärten (Flächen zwischen Erschließungsstraße und überbauter Fläche) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Max. 50% dieser Flächen dürfen als Stellplätze genutzt werden (einschließlich Garagenzufahrten). Es dürfen jedoch mind. 2 Stellplätze errichtet werden.

Ausnahme:

Für die Plangebiete „K“ und „L“ gelten die Vorgaben für die Nutzung der Vorflächen nicht.

1.6.1 Befestigte Flächen

Befestigte Freiflächen (Garagenzufahrten u.ä.) sind mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenpflaster (in Sand verlegte Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) auszuführen.

Als Stellplätze genutzten Vorflächen sind mit Rasenpflaster auszuführen.

1.7 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauG)**

Gebäude in Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm sind straßenseitig nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989) mit Außenwandbauteilen entsprechend den Festlegungen gem. Tab. 8 auszuführen (siehe Anlage 1).

Im allgemeinen Wohngebiet ist für die seitlichen Außenwände jeweils der Lärmpegelbereich um eine Stufe niedriger, für Rückwände (von der Schallquelle abgewandte Seiten) um zwei Stufen niedriger anzusetzen.

Ausnahmsweise zulässige Wohnungen sowie Büroräume im Gewerbegebiet sind ebenfalls entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 auszuführen.

Aufgrund der notwendigen Lärmkontingentierung ist die konkrete maximal erlaubte Lärmabstrahlung eines Gewerbe- bzw. Betriebsgrundstücks auf der Grundlage des TA-Lärm vom 26.08.1998 erst im Rahmen des Bauantrages zu klären. Hierbei können Lärmabschirmungen durch vorhandene Gebäudestellungen mitberücksichtigt werden.

1.8 Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ca. 30 cm erforderlich. Sie sind auf den Grundstücken zu dulden.

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden, sind diese durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gebäude und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen.

2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1.1 Fassadengestaltung

Soweit Garagen parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen erstellt werden, sind die zu diesen Flächen (= Straße) orientierten Außenwände durch Rankpflanzen zu begrünen.

2.1.2 Dächer

Als Dachform werden für die Hauptgebäude geeignete Dächer festgesetzt.

Die Dachneigung darf

- | | |
|--|------------|
| ▪ für freistehende Gebäude | 28° - 40°, |
| ▪ für freistehende Gebäude mit einer Wandhöhe bis max. 7,0 m | 28° - 45°, |
| ▪ für Doppelhäuser und Hausgruppen | 35° |

betragen.

Ausnahmsweise sind für Doppelhäuser und Hausgruppen auch Dachneigungen von 28° - 40° zulässig, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass innerhalb einer Hausgruppe bzw. einem Doppelhaus eine einheitliche Dachneigung eingehalten wird.

Ausnahme:

Für das im Plangebiet „K“ geplante integrative Wohnen bestehen keine Vorgaben für die Dachgestaltung.

Für Garagen sind Sattel- und Flachdächer zugelassen.

Die Dachneigung der Satteldächer muss mindestens 20° betragen.

2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis max. 50 % der jeweiligen Dachlänge zulässig. Auf der Dachseite dürfen nur Gauben gleicher Form errichtet werden. Zum Ortgang ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind so anzuordnen, dass die Firstrichtung parallel zur Erschließungsstraße verläuft.

Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, können die Dachgauben (nur Schlepp- oder Flachdachgauben) bei Doppelhäusern und Hausgruppen an der gemeinsamen Haustrennwand zusammengefasst werden. Max. Gaubenbreite: 3,0 m je Gebäude.

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

Im Vorgartenbereich, zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig.

Bei Eckgrundstücken gilt dies nur für die Straßenseite, von der aus die HAUPTerschließung erfolgt.

An den übrigen Grundstücksgrenzen gelten die Höhenbegrenzungen der LBO.

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

Mit Ausnahme der Plangebiete „K“ und „L“ wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

3 Hinweise

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

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

Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

3.2 Erdgasleitung

Bei Veränderung der Höhenlage der Erdgasleitungen ist die Erdgas Südwest GmbH zu benachrichtigen.

3.3 Altlasten und Altablagerungen

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein- Neckar- Kreis unverzüglich zu informieren.

3.4 Flachdächer

Es wird angeregt (gerade bei pädagogischen Einrichtungen) die Vorteile der Gründächer durch entsprechend dicke Substratauflage > 10 cm besser zu nutzen

(zulässig nur in GE-Gebiet und bei Garagen im Wohngebiet).

Zu den Vorteilen gehören:

Filtrierung des Niederschlagswassers

Biologische Ausgleichsfläche

Wärmedämmung

Lärmdämmung

Ästhetik

Sturmsicherung

Verbesserung des Kleinklimas

Kostenvorteil bei gesplitteter Abwassergebühr.

3.5 Niederschlagswasserbeseitigung/Zisternen

Das Anlegen von Zisternen für Gießwasser zur Minimierung der ökologischen Defizite bei der Versiegelung wird empfohlen.

Nach WHG § 55 (2), Grundsätze der Abwasserbeseitigung, soll Niederschlagswasser nicht mit Schmutzwasser vermischt werden, d.h. es ist eine ortsnahe Versickerung anzustreben. Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück aus wasserwirtschaftlichen /technischen Gründen nicht bzw. nicht vollständig, oder nur mit unverhältnismäßigen Mitteln möglich sein, kann das Niederschlagswasser teilweise oder komplett zusammen mit dem Schmutzwasser in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Es ist im Einzelfall zu prüfen, inwieweit die Voraussetzungen für eine Versickerung, wie z.B. Mindestabstand zum Grundwasser > 1 m, erfüllt sind. Detaillierte Hinweise und Vorgaben finden sich im Regelwerk DWA-A 138, "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser".

Sofern eine Versickerungsmulde (Vertiefung der Geländeoberfläche) zum Einsatz kommen soll, ist diese entsprechend dem zuvor genannten Regelwerk zu bemessen und die Bemessung dem Entwässerungsantrag beizulegen.

Als erster Anhaltspunkt für die Muldengröße kann ein Wert von 10-20% der daran angeschlossenen versiegelten Fläche angesetzt werden. Die Einstauhöhe der Mulde darf max. 30 cm betragen, die Versickerung in den Untergrund hat über eine min. 30 cm mächtige, mit Rasen bewachsene Mutterbodenschicht zu erfolgen. Abflüsse von metallgedeckten Dächern mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei dürfen nicht versickert werden.

3.6 Bodenschutz

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist – soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, stellt die Gemeinde auf dem Grundstück des Kindergartens eine Zwischenlagerfläche bis zur Bebauung des Kindergartens zur Verfügung. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die 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 Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube,

Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/ oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phacelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge, etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

3.7 Lärm-/Schallschutz und Geruchsemission

1. Lärmemittierende Arbeiten im Freien sind nicht zulässig oder sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
2. Die baulichen Anlagen sind soweit wie möglich geschlossen in Richtung Wohngebiet auszubilden, so dass eine unabgeschirmte Schallabstrahlung zum Wohngebiet vermieden wird.
3. Deutlich wahrnehmbare geruchs- und luftschadstoffemittierende Betriebsvorgänge sind nicht zulässig.

3.8 Wasserversorgung

Es wird auf die Bruchgefahr der Eternitleitung AZ DN 400 durch die Erschütterungen während der Baumaßnahmen hingewiesen. Im Gefahrenbereich muss daher sehr vorsichtig verfahren werden.

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

3.9 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets der Stadt Wiesloch (WSG-Nr. 226.021). Auf den Inhalt dieser Rechtsverordnung wird verwiesen.

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

Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> einzusehen. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

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.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.

Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen, zu prüfen und zu betreiben.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswasser sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

3.10 Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus dem bestehenden 20/0,4 kV-Ortsnetz erfolgen, das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Weitere Maßnahmen werden nach Erfordernis zu einem späteren Zeitpunkt realisiert und sind zurzeit nicht geplant. In welchem Ausmaß das Netz erweitert bzw. angepasst werden muss, kann erst eine Aussage getroffen werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Um die erforderlichen Planungen rechtzeitig durchführen zu können, bitten wir, uns den Leistungsbedarf zukommen zu lassen.

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden.

Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig.

Sollte eine Umlegung von Kabelleitungen im Rahmen der Baumaßnahmen erforderlich oder gewünscht werden, so wären wir dazu bereit.

Ein Abbau [bzw. eine Umlegung] der Leitungen im Zuge der Erschließung kann erst nach Verlegung und Inbetriebnahme der neuen Versorgungsleitungen erfolgen. Die Einhaltung der Baumschutzverordnung wird vom Erschließungsträger veranlasst und bezahlt. Die Planung neuer Baumstandorte ist auf Grund des Leitungsbestandes und der Bauart im Einzelfalle abzustimmen.

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.

Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der NETZE BW GmbH angefordert werden.

Netze BW GmbH

Meisterhausstr. 11

74613 Öhringen

Tel. [07941]932-449

Fax. [07941]932-366

Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de

Für den Beginn unserer Bauarbeiten ist es erforderlich, den Zeitpunkt der Genehmigung des Bebauungsplanes und den Beginn Ihrer Erschließungsarbeiten frühzeitig zu erfahren. Wir bitten Sie um Zusendung von Projektplänen im Maßstab 1:500 und 1:2500.

3.11 Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien

Auf die im Bebauungsplan Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerken, einschließlich Bebauungsplan können im Rathaus der Gemeinde St. Leon-Rot, Rathausstraße 2, während der üblichen Sprechzeiten eingesehen werden.