



Gemeinde St. Leon-Rot Ortsteil St. Leon

Bebauungsplan „Wallgraben-/Pfalz-/Marktstraße“, 2. Änderung mit Teilaufhebung der Bebauungspläne „Wallgraben-/Pfalz-/Marktstraße“ und „Wallgraben-/Pfalz-/Marktstraße“, 1. Änderung

Bauleitplanung

Endfassung

25.07.2023

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

07SLR20080

Gemeinde St. Leon-Rot, Ortsteil St. Leon

Bebauungsplan „Wallgraben-/Pfalz-/Marktstraße“, 2. Änderung mit Teilaufhebung der Bebauungspläne „Wallgraben-/Pfalz-/Marktstraße“ und „Wallgraben-/Pfalz-/Marktstraße“, 1. Änderung

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Wallgraben-/Pfalz-/Marktstraße, 2. Änderung“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.10.2022 (BGBl. I S. 1726), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

1.1.2 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.

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

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

1.2.1 Grundflächenzahl

WA – Gebiet

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 ist bis zu 50% zulässig.

MD – Gebiet

Innerhalb des Dorfgebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 ist nicht zulässig.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen.

1.2.3 Wandhöhen

Die maximalen Wandhöhen sind in der Planzeichnung angegeben.

Ergänzend hierzu wird festgelegt:

- Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberkante Dachhaut.
- Als Bezugspunkt (Fußpunkt) für das MD-Gebiet ist die gemittelte Höhe der seitlichen an den Gehweg angrenzenden Grundstücksgrenzen definiert. Für das WA-Gebiet ist die gemittelte Höhe, der an die im MD-Gebiet anschließenden Grundstücke seitlichen Grundstücksgrenzen definiert.

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

WA - Gebiet

Im Rahmen der offenen Bauweise ist nur die Errichtung von Doppelhäusern zulässig.

MD - Gebiet

Entlang der Marktstraße ist durch den Bestand bedingt nur eine geschlossene Bebauung 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 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Elektrizitätsanlagen, wie Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsschaltstellen dürfen auch an hierfür im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichneten Stellen errichtet werden und sind auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen zulässig.

1.6 Garagen, Carports und Nebengebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

WA - Gebiet

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen erstellt werden.

MD - Gebiet

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der festgelegten Baugrenzen erstellt werden.

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

WA - Gebiet

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude wird auf max. 1 beschränkt.

MD – Gebiet

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude wird auf max. 2 beschränkt.

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

1.8.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Flächen von Zufahrten/Zuwegungen und Stellplätzen sind dauerhaft mit einem wasserdurchlässigen Oberbau und Belag in Form von Rasengittersteinen oder wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

1.9 Flächen zur Belastung mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

MD - Gebiet

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh,- Fahr,- und Leitungsrechte dienen der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche. Begünstigt werden die jeweiligen Anlieger.

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

Nach DIN 4109 ergibt sich nach dem Emissionspegel der maßgebende Lärmbereich V und daraus abgeleitet die Mindestwerte der Luftschalldämmung für Außenwände von 50 dB (A) und für Fenster von 45 dB (A) für Gebäudefronten an der Marktstraße.

Seitenwände weisen einen um ca. 5-10 dB (A) geringeren Emissionspegel auf, so dass hier nach dem Lärmbereich IV nur eine Luftschalldämmung für Außenwände von 40 dB (A) und für Fenster von 35 dB (A) notwendig ist.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB (A)	Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		Erf. R´w, res des Außenbauteils in dB		
I	Bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71-75	50	45	40

- 1) Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 1: Anforderung an das resultierende, bewertete Schalldämmmaß von Außenbauteilen (DIN 4109, Tabelle 8)

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

Auf den Baugrundstücken ist bei Neubebauung je Grundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Dabei sind überwiegend gebietsheimischen Pflanzen gemäß Pflanzliste zu verwenden.

2 Örtliche Bauvorschriften

Dem Bebauungsplan „Wallgraben-/Pfalz-/Marktstraße, 2. Änderung“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) und die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

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

2.1.1 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig.

2.1.2 Dächer

WA – Gebiet

Zulässig für die Doppelhäuser sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45°. Garagen, die nicht im Hauptgebäude integriert sind, sind nur mit begrünten Flachdächern zulässig.

Doppelhäuser müssen mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 40° errichtet werden. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der vorgeschriebenen Dachformen und -neigungen zulässig, wenn im Zuge einer Baulast gewährleistet wird, dass beide Doppelhaushälften mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Wandhöhe errichtet werden.

MD – Gebiet

Zulässig für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45°. Garagen, die nicht im Hauptgebäude integriert sind, sind ebenfalls mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von max. 25° zu errichten. Ausnahmsweise können diese auch mit einem begrünten Flachdach errichtet werden.

WA - MD – Gebiet

Die Dachdeckung hat mit nicht reflektierenden Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen. In untergeordnetem Maß (bis 1/4 der Dachfläche) sind auch Verglasungen und Metalldeckungen zulässig.

Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten, Zwerchgiebel

MD – Gebiet

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

WA – Gebiet

Dachaufbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite der Dachgauben darf nicht mehr als maximal $1/2$ der Gebäudelänge sein. Die Gebäudelänge/ Gebäudebreite wird über die Außenkanten der Außenwand des Wohngebäudes definiert.
- seitlicher Mindestabstand der Gaube zur Giebelaußenkante beträgt 1,0 m.
- Dachtraufe darf nicht durch die Gaube unterbrochen werden.

Dachgauben können hinsichtlich der Dachneigung vom Hauptdach abweichen.

Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite eines Zwerchgiebels bis max. $1/3$ der Dachlänge.
- Es ist nur ein Zwerchgiebel zulässig.
- Die zulässige Wandhöhe darf durch den Zwerchgiebel bis max. 1,50 m überschritten werden. Die max. überschreitbare Höhe von 1.50 m wird vom Schnittpunkt Außenwand/ Oberkante Dachhaut und First des Zwerchgiebels gemessen.
- Die Firstlinie des Zwerchgiebels muss mind. 0,75 m unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegen.

Zwerchgiebel können hinsichtlich der Dachneigung vom Hauptdach abweichen.

Zwerchgiebel sind nur auf der Südseite (Seite Richtung Marktstraße) des Gebäudes zulässig.

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

WA – Gebiet

Für Einfriedungen und Zäune gelten die Bestimmungen der LBO sowie des Nachbarrechtsgesetzes des Landes Baden-Württemberg.

MD - Gebiet

Einfriedigungen sind bei geschlossener Bauweise nicht zulässig. Gebäudeintegrierte Hoftore, die somit keine Einfriedungen darstellen, bleiben ausgenommen.

Entlang der Marktstraße werden die vorhandenen Hoftore zugelassen, genießen Bestandsschutz und können bei Ersatz in gleicher, wie bestehender Form, Art und Weise wieder hergestellt werden. Um von der Marktstraße aus einem sicheren Zufahren auf die privaten Grundstücke zu gewährleisten, wird im Zuge der Erschließung des rückwärtigen Raumes empfohlen, die Hoftore als elektrische Tore auszubilden.

Für sonstige Einfriedungen und Zäune im rückwärtigen Grundstücksbereich gelten die Bestimmungen der LBO sowie des Nachbarrechtsgesetzes des Landes Baden-Württemberg.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht bereits versiegelt oder für Wege, Terrassen, Stellplätze oder Zufahrten genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Dabei sind überwiegend gebietsheimischen Pflanzen gemäß Pflanzliste zu verwenden.

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

Je Wohnung sind zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. „Gefangene Stellplätze“ sind, soweit einer Wohnung zugeordnet, zulässig.

Anhang Pflanzenliste

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Bäume I. Ordnung

Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 14-16 cm

Spitzahorn	Acer plantanoides
Esskastanie	Castanes sativa
Walnuss	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung

Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 14-16 cm oder Heister, Größe 150-200 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weiß-/Rotdorn	Crataegus
Magnolie	Magnolia kobus
Zierapfel	Malus
Zierkirsche	Prunus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Obstbäume

Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm

Ziersträucher

2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch, Höhe 60-100 cm

Felsenbirne	Amelanchier
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Deutzie	Deutzia
Hibiskus	Hibiscus
Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Falscher Jasmin	Philadelphus
Strauchrose	Rosa div. spec.
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa

Schnitt-Heckenpflanzen

Berberitze*	Berberis
Hainbuche	Carpinus betulus
Spiere	Spiraea
Eibe*	Taxus baccata

Ortsrand-Hecke

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana
Faulbaum	Frangula alnus
Bruchweide	Salix fragilis
Korbweide	Salix viminalis

Klettergehölze

Clematis	Clematis spec.
Efeu*	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Heckenkirsche*	Lonicera spec.
Kletterrose	Rosa spec.

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken.

*schwach giftig bis giftig

Genauere Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

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 Karlsruhe 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-, Niveaus-, 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.

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 Ökologische Empfehlungen

Das aus Garagenzufahrten und aus Hofflächen anfallende Wasser soll – soweit die Bodenverhältnisse es zulassen – auf den angrenzenden Grundstücksflächen versickert werden.

Die Versickerung der Dachflächengewässer auf dem Grundstück ist zulässig, soweit nachbarliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Versickerung darf nur breitflächig über eine aktive Bodenpassage erfolgen.

Sickerschächte sind nicht zulässig.

Der erforderliche Mindestabstand zu unterkellerten Gebäuden (wenn keine Wanne ausgebildet wird) muss 6,0 m betragen.

Es wird empfohlen, dass von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser in ausreichend bemessenen Zisternen zu sammeln und auf dem eigenen Grundstück zu nutzen.

3.7 Schadensvermeidungen an Leitungen

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

3.8 Versorgungsleitungen

3.8.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich aus dem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl nicht bekannt. Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen. Vor Ausschreibung der Ausführung soll ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern erfolgen. Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen sind entsprechende Lagepläne einzuholen und rechtzeitig, vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH anzufordern.

3.8.2 Gasleitungen

Planunterlagen bezüglich der bestehenden Erdgasleitungen innerhalb des Planungsgebietes sind unter Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de anzufordern. Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen. Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze- Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TNN, in die Planung mit einzubeziehen. Sollten im Zuge der Maßnahme Umlagen von Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).

Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.

Zudem ist zu beachten:

- Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.
- Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

3.8.3 Telekommunikationsleitungen

Zur Sicherung der Versorgung, wurden Flächen nach §9 Abs.1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Vor diesem Hintergrund wird darauf hingewiesen, dass eine Versorgung von Gebäuden, die in zweiter Reihe errichtet werden und deren Hauszuführung über ein fremdes Grundstück geführt werden muss, nur erfolgen kann, wenn für dieses Grundstück die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit dem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgt ist.

Für den Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom ist die Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) frühestmöglich zu kontaktieren.

Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der TK-Linien ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutz-anweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden

3.8.4 Löschwasserversorgung

1. Die Löschwasserversorgung gilt 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 l/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 Entnahmestellen 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 angemessenen Entfernung nach Vorgabe des Landratsamtes - 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.

3.8.5 Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung

Gemäß dem Bebauungsplan sollen im Planbereich der rückwärtigen Bebauung, 6 Grundstücks- und Hausanschlüsse in ca. 3 m breiten Zufahrtskorridoren mit Leitungsrecht, für die Ver- und Entsorgung stattfinden. Da vier dieser Bereiche überbaut sind, werden hier bauliche Erschwernisse (u.a. schon bei der Andienung) auftreten, die derzeit nicht absehbar sind.

Die Erschließung erfolgt laut Planung über die Versorgungsleitung in der Marktstraße.

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.

Es ist davon auszugehen, dass schon Grundstücksentwässerungsanlagen (GEA) oder andere Versorgungsleitungen für die bestehende Bebauung im „GR-/ FR-/LR-Bereich liegen und Leitungsabstände nicht eingehalten werden können. Dies entspricht nicht den Richtlinien der Wasserversorgung, da die Wasserleitung nicht überbaut werden darf. Die Richtlinien der Wasserversorgung sind einzuhalten, die technische Umsetzung mit dem Eigenbetrieb Wasserversorgung St. Leon- Rot abzustimmen.

3.9 Kampfmittelbeseitigung

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld vor jeglichen Bau (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.

Diese Auswertung kann mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Der Anhang ist ebenso wie der Bearbeitungszeitraum (mind. 30 Wochen) zum Zeitpunkt der Stellungnahme vom 22.12.2022 zu beachten.

Gemäß der VwV- Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) haben sich die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränkt. Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.

3.10 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutsand) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. 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 privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.10.1 Boden

Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Auf den schonenden und sparsamen Umgang mit dem Boden ist zu achten.

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 begrüntem 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.

3.10.2 Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

3.10.3 Grundwasser

Das Wasserschutzgebiet Wiesloch soll neu abgegrenzt werden und hierfür wurde ein Untersuchungsprogramm durchgeführt. Derzeit kann noch nicht gesagt werden, ob das Plangebiet im zukünftigen Wasserschutzgebiet liegen wird.

3.10.4 Bergbau

Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.

3.10.5 Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

3.10.6 Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.11 Hinweis auf DIN-Normen

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können während den Öffnungszeiten beim Bauamt der Gemeinde St. Leon-Rot Rathausstr. 2 | 68789 St. Leon-Rot eingesehen werden.

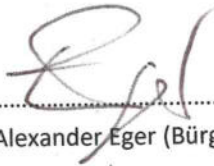
3.12 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan „Wallgraben-/Pfalz-/Marktstraße, 2. Änderung“ überplant Flächen, welche derzeit noch Bestandteil der rechtskräftigen Bebauungspläne „Wallgraben-/Pfalz-/Marktstraße“ und „Wallgraben-/Pfalz-/Marktstraße, 1. Änderung“ sind. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Wallgraben-/Pfalz-/Marktstraße, 2. Änderung“ werden die Festsetzungen dieser Flächen aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wallgraben-/Pfalz-/Marktstraße, 2. Änderung“ ersetzt.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.2023 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 18.12.2023



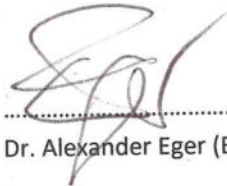
Dr. Alexander Eger (Bürgermeister)



Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 22.12.2023 tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 25.07.2023 in Kraft.

St. Leon-Rot, den 22.12.2023



Dr. Alexander Eger (Bürgermeister)

