Gemeinde St. Leon-Rot

BEBAUUNGSPLAN

„St. Leoner See, Teil 1, 2. Änderung“

22.05.2012

bestehend aus

- Zeichnerischem Teil
- Textliche Festsetzungen
  - Planungsrechtliche Festsetzungen
  - Hinweise
- Begründung
- Umweltbericht

Der rechtskräftige Bebauungsplan „St. Leoner See, Teil 1, 1. Änderung“ der Gemeinde St. Leon-Rot vom 14.06.1999 wird in seinem gesamten Geltungsbereich durch die vorliegende 2. Änderung vollständig ersetzt.

Textliche Festsetzungen

bestehend aus:

Rechtsgrundlagen
Planungsrechtliche Festsetzungen
Hinweise
Pflanzempfehlung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBL.I S. 1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5.3.2010 (GBl. S. 358, mit Ber. vom 25.5.2010, GBl. S. 416), geändert durch Verordnung vom 25.1.2012 (GBl. S. 65, 73)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.1.2012 (GBl. S. 65, 68).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), geändert am 6.10.2011 (BGBl. I S. 1986)

Verordnung des Innenministeriums über Camping- und Zeltplätze (Campingplatzverordnung - CPlVO) vom 15. Juli 1984 (GBl. S.545, ber.1985 S.20), geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 28. Juni 2005 (GBl. S.609)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet, das der Erholung dient §10 BauNVO

Das Bebauungsplangebiet wird als “Sondergebiet, das der Erholung dient“, Campingplatzgebiet nach § 10 BauNVO für den ganzjährigen Betrieb ausgewiesen. Zulässig ist eine Nutzungsmischung aus Tages- und Dauercampingplätzen, Komfortstellplätze und Plätzen für Mobilheime, die nicht zum ständigen Wohnen bestimmt sind.

2.0 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die für die Baufenster dargestellten zeichnerischen Festsetzungen.

3.0 Bauweise und überbaubare Baufenster (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise und die überbaubaren Baufenster sind durch Planeintrag festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise.

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

4.1 Das Niederschlagswasser der Camping-, Mobilheim-, Komfortstell- und Standplätze sowie der Fahrwege und Kfz-Stellplätze wird durch oberirdische Flächenversickerung entweder direkt auf der Fläche versickert, auf der es anfällt, oder auf versickerungsfähige angrenzende Grünflächen abgeleitet und dort ohne Aufstau versickert.

4.2 Das Niederschlagswasser von den Dächern der Gebäude wird zum Teil durch Mulden- und Rigolenversickerung versickert (bei Neubauten) oder an den Kanal angeschlossen (alte Gebäude).

4.3 Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung(z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

4.4 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

4.5 Als planexterne Ausgleichmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist die im Umweltbericht beschriebene, bereits umgesetzte Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde St. Leon-Rot heranzuziehen.

5.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

5.1 Die außerhalb der Baugrenzen vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen, auch wenn sie in der Planzeichnung nicht besonders gekennzeichnet sind. Der Baumbestand ist vor schädigenden Einflüssen - insbesondere bei Baumaßnahmen - zu schützen. Werden aus allgemeinen planerischen Gründen Bäume entfernt, sind sie durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

5.2 Die mit Pflanzgeboten belegten Flächen sind mit in der Pflanzempfehlung aufgelisteten Arten zu bepflanzen. Für Neupflanzungen und Nachpflanzungen sind - auch auf den einzelnen Campingplatz-Parzellen - standortgerechte und naturraumtypische Laubgehölze aus regionaler Herkunft (gemäß § 40 (4) BNatSchG) zu verwenden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen die in der Pflanzempfehlung aufgelisteten Arten zur Auswahl.

5.4 Dachbegrünung
Im neu geplanten Bereich für Mobilheime am südwestlichen Ufer des Badesees (Index E) sind die Dächer der Mobilheime flächenhaft zu begrünen. Als Dachbegrünung ist eine artenreiche Pflanzengemeinschaft anzusiedeln, die einen geringen Pflegeaufwand erfordert und eine flächendeckende Begrünung gewährleistet.

St. Leon-Rot, den 05.03.2013

GEMEINDE ST. LEON-ROT

Der Bürgermeister
Dr. Alexander Eger

ZIEGER-MACHAUER
Landschaft • Freiraum • Umwelt
Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH
68794 Oberhausen-Rheinhausen, Rheinstraße 24
Tel: 07254-9268-0, Fax: -22, E-Mail: info@pbzm.de

Planverfasser

HINWEISE

I. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.0 Wasserskianlage
Die im Plan eingezeichnete Wasserskianlage ist lediglich eine nachrichtliche Darstellung (Baugenehmigung vom 08.08.1979 und 18.08.1980, BT Nr. 534/79 v. 867/80).

2.0 Hauptversorgungsleitungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen übergeordnete ober- und unterirdische Hauptversorgungsleitungen. Es sind dies zwei Gashochdruckleitungen und eine 20-kV-Freileitung. Die Lage der Versorgungsleitungen und der Schutzstreifen ist gemäß den Netzauskünften der Versorgungsunternehmen in die Planzeichnung übernommen.

II. HINWEISE

1.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. 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.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Flächen im Altlasten-/ Bodenschutzkataster des Rhein-Neckar-Kreises verzeichnet.

2.0 Brandschutztechnische Vorgaben
Die Vorgaben hinsichtlich Brandschutz und Löschwasserversorgung sind bereits gesichert oder werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geklärt.

Alle Sicherheitseinrichtungen (z.B. Brandgassen, innere Fahrwege, Löschwasserversorgung, Feuerlöscher, Hinweisschilder, usw.) sind entsprechend der Verordnung über Camping- und Zeltplätze (Campingplatzverordnung - CPlVO) zu errichten und instand zu halten.

3.0 Archäologische Denkmalpflege
Sollten bei der Durchführung der Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 25 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Freist mit dem Ref. 25 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

4.0 Abwasserbeseitigung
Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch die bestehenden Anlagen sichergestellt.

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

5.0 Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung und zur Reduzierung der abfließenden Niederschlagswassermenge wird empfohlen:

- PKW-Stellplätze und Fußwege mit wasserdurchlässigem Pflaster (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu befestigen,
- dort wo eine Nutzung des gesammelten Regenwassers möglich ist (WC, Bewässerung von Pflanzen) Zisternen zur Sammlung des Dachflächenwassers einzubauen,
- flach geneigte Dächer extensiv zu begrünen., mit einer ausreichend starken Substratschicht (möglichst > 8 cm).

6.0 Schutz übergeordneter Hauptversorgungsleitungen

6.1 20 kV-Freileitung

Die Vorschriften und Schutzanweisungen des Versorgungsträgers EnBW Regional AG sind zu beachten.
Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen dieser Leitung und den zu errichtenden Gebäuden muss entsprechend den VDE-Bestimmungen bei größtem Durchhang, jederzeit ein Mindestabstand von 3,00 m ab einer Dachneigung größer als 15°, bei solchen mit flachem oder flachgeneigtem Dach gleich oder kleiner als 15° von 5,00 m einzuhalten. Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße muss mindestens 7,00 m und zum sonstigen Gelände 6,00 m betragen.

6.2 Gashochdruckleitungen

Die Vorschriften und Schutzanweisungen der Versorgungsträger Erdgas Südwest GmbH (ESN) und Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH sind zu beachten.
In den Schutzstreifen dürfen keine Gebäude, bauliche Anlagen oder Dauerstellplätze errichtet werden. Die freie Zugänglichkeit zu den Gasanlagen innerhalb des Schutzstreifens für Wartungs- und Kontrollzwecke muss jederzeit gewährleistet sein. Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet. Im Schutzstreifenbereich der Gasanlagen dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden. Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Gestattung. Baumpflanzungen sind innerhalb des Schutzstreifens unzulässig

St. Leon-Rot, den 05.03.2013

GEMEINDE ST. LEON-ROT

Der Bürgermeister
Dr. Alexander Eger

ZIEGER-MACHAUER
Landschaft • Freiraum • Umwelt
Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH
68794 Oberhausen-Rheinhausen, Rheinstraße 24
Tel: 07254-9268-0, Fax: -22, E-Mail: info@pbzm.de

Planverfasser

PFLANZEMPFEHLUNG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen die im Folgenden aufgelisteten Arten zur Auswahl (nach LFU 2002).

Bäume:	Feldahorn	*(Acer campestre)*
	Schwarzerle	*(Alnus glutinosa)*
	Hänge-Birke	*(Betual pendula)*
	Hainbuche	*(Carpinus betulus)*
	Esche	*(Fraxinus excelsior)*
	Vogelkirsche	*(Prunus avium)*
	Traubeneiche	*(Quercus petraea)*
	Stieleiche	*(Quercus robur)*
	Weiden	*(Salix alba, caprea, purpurea, triandra, viminalis)*
	Rotbuche	*(Fagus sylvatica)*
	Feld-Ulme	*(Ulmus minor)*
	Trauben-Kirsche	*(Prunus padus)*
	Winterlinde	*(Tilia cordata)*
	Obstbaumarten in regionaltypischen Sorten	
Sträucher:	Roter Hartriegel	*(Cornus sanguinea)*
	Hasel	*(Corylus avellana)*
	Pfaffenhütchen	*(Euonymus europaeus)*
	Liguster	*(Ligustrum vulgare)*
	Schlehe	*(Prunus spinosa)*
	Hundsrose	*(Rosa canina)*
	Weißdorn	*(Crataegus laevigata)*
	Holunder	*(Sambucus nigra)*
	Gemeiner Schneeball	*(Viburnum opulus)*
Kletterpflanzen:	Gewöhnliche Waldrebe	*(Clematis vitalba)*
	Wilder Wein	*(Parthenocissus quinquefolia)*
	Efeu	*(Hedera helix)*
	Knöterich	*(Polygonum aubertii)*
	Echtes Geißblatt	*(Lonicera caprifolium)*

St. Leon-Rot, den 05.03.2013

GEMEINDE ST. LEON-ROT

Der Bürgermeister
Dr. Alexander Eger

ZIEGER-MACHAUER
Landschaft • Freiraum • Umwelt
Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH
68794 Oberhausen-Rheinhausen, Rheinstraße 24
Tel: 07254-9268-0, Fax: -22, E-Mail: info@pbzm.de

Planverfasser