

GEMEINDE SANKT LEON-ROT
BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
"ROSENSTRASSE/TRÄNKWEG" 8. ÄNDERUNG



LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

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



Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl, maximal
- GFZ Geschößflächenzahl, maximal
- WH Wandhöhe, vgl. textliche Festsetzungen
- FH Firsthöhe, vgl. textliche Festsetzungen

überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)



abweichende Bauweise

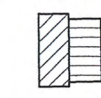
B. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



Bebauungsgrenze

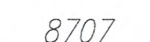
C. Hinweise



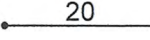
Gebäude vorhanden



Flurstücksgrenze vorhanden



Flurstücksnummer vorhanden



Maßangabe in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rosenstraße / Tränkweg“ - 8. Änderung“ gelten die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Rosenstraße / Tränkweg“ - 3. Änderung in der Fassung der Veröffentlichung vom 12.07.2007 mit folgenden Ergänzungen fort:

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

1.1.5 Innerhalb des Gewerbegebiets sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen von § 8 BauNVO zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Daneben sind zugelassen:

- Feuerwehrgebäude
- Anlagen der Kfz-Überwachung
- Kfz-Reparaturwerkstätten
- feinmechanische und elektronische Betriebe
- Handwerksbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften, Kantineendienste, Catering-Betriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten
- sonstiges kundenorientiertes Gewerbe, soweit es nicht explizit unzulässig ist

Ausnahme zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten , allerdings nur
 - bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Rand- oder Ergänzungssortimente, sofern der Flächenanteil der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Rand- oder Ergänzungssortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet,
 - in Verbindung mit Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben, sofern die Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente lediglich einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
 - in Verbindung mit einem der allgemein zulässigen Vorhaben, sofern es sich im Sinne eines Werksverkaufs um die Veräußerung standortproduzierter Erzeugnisse handelt
 - in Zu- und Unterordnung zu einer Schank- und Speisewirtschaft für einen Verkauf von Backwaren und sonstigen Bäckereierzeugnissen

Unzulässig sind

- Gewerbebetriebe, die weder explizit zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen und Autowaschstraßen
- Vergnügungstätten, Spielhallen, Sexshops sowie Wettbüros

1.1.6 Die Gliederung nach nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie nach nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ergibt sich aus folgender Tabelle:

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevante Sortimente) <ul style="list-style-type: none">- Lebensmittel, Getränke- Drogeriewaren, Kosmetikartikel Zentrenrelevante Sortimente <ul style="list-style-type: none">- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroartikel- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe- Sportartikel- Baby- /Kinderartikel- Unterhaltungselektronik/Hifi- Computer- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)- Foto/Optik- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe- Haushaltswaren, Heimtextilien- Musikalienhandel- Uhren/Schmuck- Spielwaren- Kunst, Antiquitäten- Schnittblumen- Gesundheitsartikel/Sanitätswaren- Fahrräder, Fahrradzubehör	<ul style="list-style-type: none">- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)- Leuchten- Büromaschinen (ohne Computer)- Möbel/Kücheneinrichtungen/ Büromöbel/Sanitär-, Badeeinrichtungen- Matratzen/Bettwaren- Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel- Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerzubehör, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Sanitär/Fliesen, Rollläden, Gitter Rollos, Markisen- Gartengeräte, Gartenmöbel- Teppiche/Bodenbeläge, Tapeten, Farben, Lacke, Malereibedarf- Sportgroßgeräte (mit Ausnahme von Fahrrädern)- Kfz-/Motorradzubehör, Brennstoffe, Mineralölzeugnisse- Tiere, Zooartikel, Tiernahrung

B. Hinweise

Lage in einem Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets der Stadt Wiesloch (WSG-Nr. 226.021). Die Verbote der Rechtsverordnung vom 14.04.1976 sind zu beachten.

Wasserrechtliche Genehmigungs- und Hinweispflichten

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

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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs.1 BauGB 24.10.2017
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB 15.12.2017
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB am 21.12.2017
- Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom bis 13.12.2017 02.02.2018
- Über die während des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am abgewogen und entschieden. 20.03.2018
- Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB, über die Durchführung der (regulären) Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB 20.03.2018
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Ortsnachrichten vom 27.04.2018
- (Reguläre) Behörden- und Trägerbeteiligung Mail vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis 19.04.2018 08.06.2018
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der dazugehörenden Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB von bis 07.05.2018 08.06.2018
- Über die während den Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am abgewogen und entschieden. 26.06.2018
- Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB 26.06.2018
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

St. Leon-Rot, den 11.02.2019
Dr. Eger
Bürgermeister

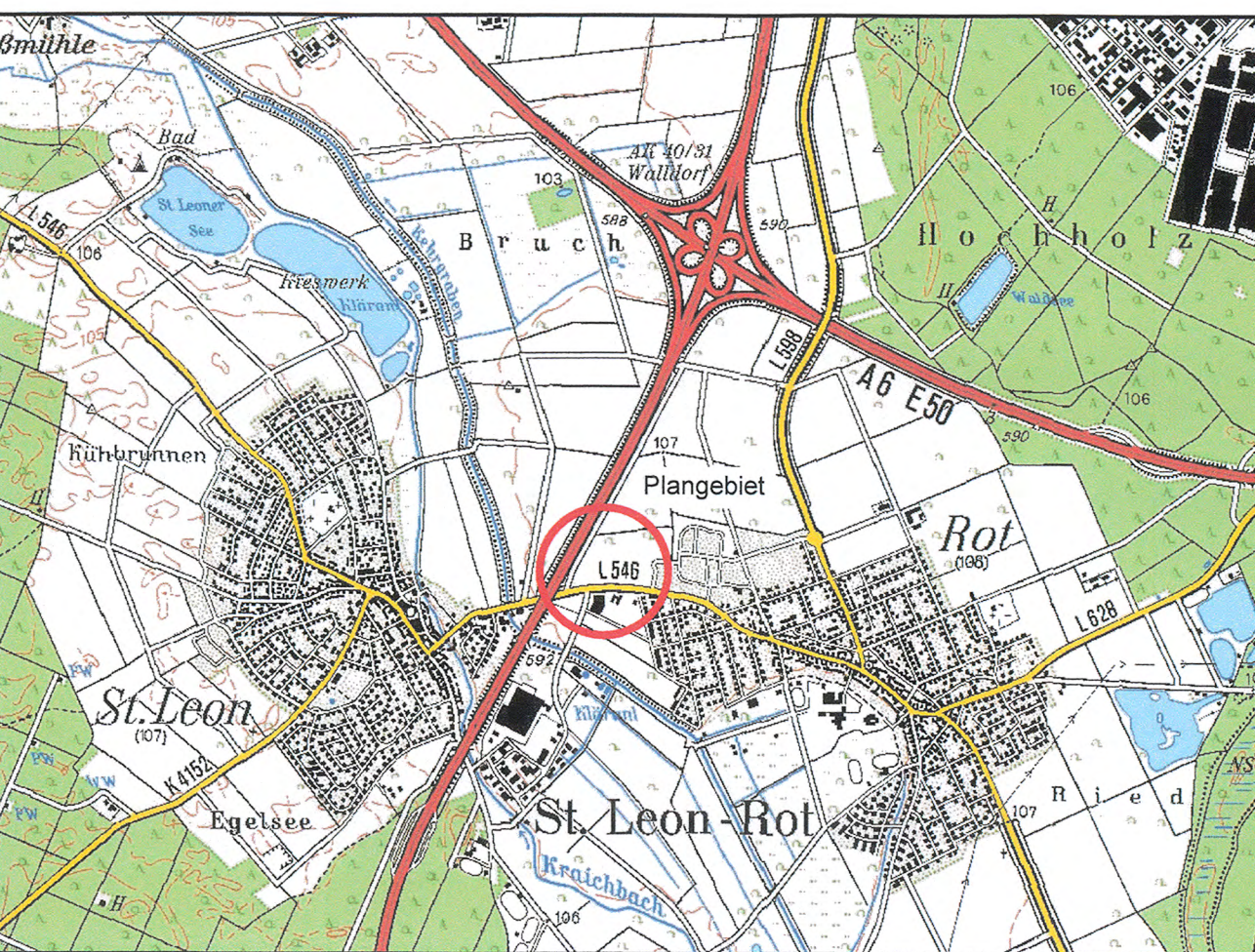
13. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Dr. Eger
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- LBO: § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- GemO: § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6.3.2018 (GBl. S. 65,73)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANUNGSBÜRO PISKE Telefon 06 21 / 54 50 31 info@piske.com www.piske.com	BAUH. Gemeinde Sankt Leon-Rot	PROJ.NR. 1687	PLAN NR. BP
	PROJEKT Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Rosenstraße/ Tränkweg“ 8. Änderung	BEARB. Vi	
PLAN Bebauungsplan		GEZ. JS	MASSTB 1:1000
		BL.GR. 94/41	DATUM 26.06. 2018
		BAUH.	