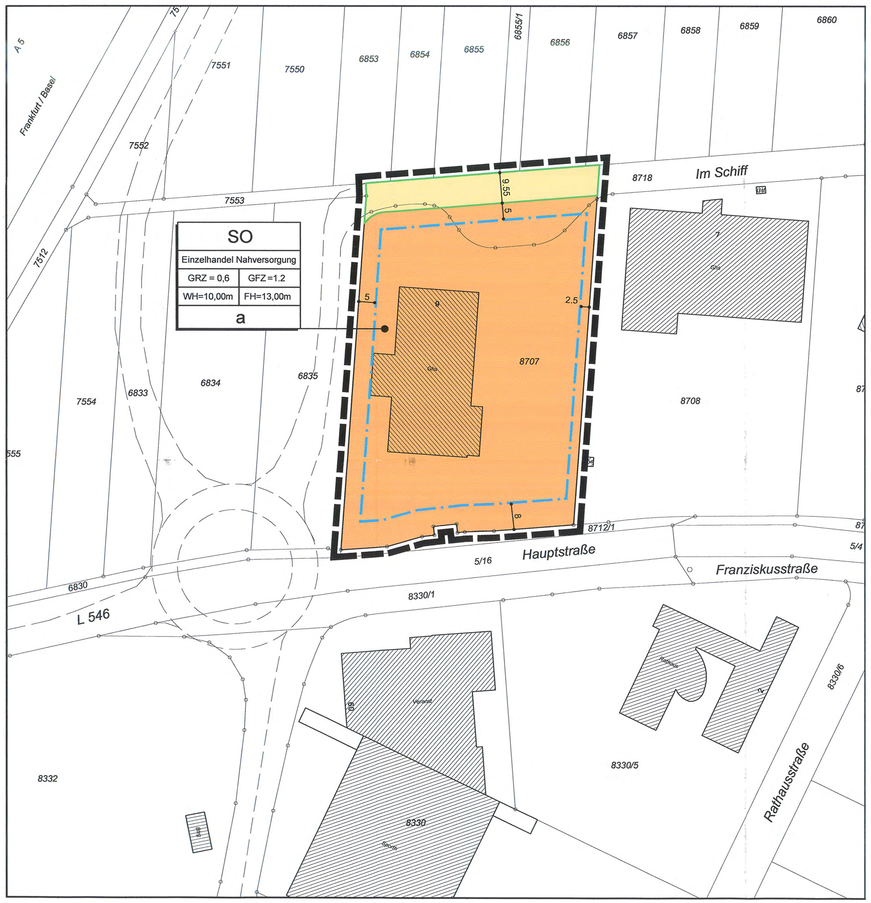
GEMEINDE SANKT LEON-ROT
BEBAUUNGSPLAN "ROSENSTRASSE/ TRÄNKWEG" 5. ÄNDERUNG



LEGENDE

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

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

SO — Sondergebiet "Einzelhandel Nahversorgung"

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

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

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

Baugrenze

a — abweichende Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

B. Sonstige Festsetzungen

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

Bebauungsplangrenze

C. Hinweise

Gebäude vorhanden

Flurstücksgrenze vorhanden

8707 — Flurstücksnummer vorhanden

20 — Maßangabe in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung" dient der Unterbringung von der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetrieben einschließlich der für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen.
Zulässig ist
- Einzelhandel für Lebensmittel einschließlich sonstiger Waren des periodischen Bedarfs (insbesondere Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Haushaltswaren) sowie Aktionsartikel. Die zulässige Verkaufsflächenzahl beträgt insgesamt 0,151. Hiervon darf für zentrenrelevante Sortimente, die nicht zugleich nahversorgungsrelevant sind, eine Verkaufsflächenzahl von 0,023 nicht überschritten werden. Die Verkaufsflächenzahl gibt die maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche an. Als Baugrundstücksfläche können nur Flächen, die im Bebauungsplan als Sondergebietsfläche festgesetzt sind, zugrunde gelegt werden (Hinweis: Die Fläche des Sondergebietes beträgt insgesamt ca. 7.500 m²).
- die dem Einzelhandelsgeschäft zugeordneten Stellplätze und ihre Zufahrten.

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

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	nicht zentralrelevante Sortimente
Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente - Lebensmittel, Getränke - Drogeriewaren, Kosmetikartikel **Zentrenrelevante Sortimente** - 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	- Elektrogroßgeräte (weiße Ware) - Leuchten - Büromaschinen (ohne Computer) - Möbel /Kücheneinrichtungen / Büromöbel / Sanitär-, Badeinrichtungen - Matratzen /Bettwaren - Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel - Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerzubehör, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Sanitär / Fliesen, Rolläden, Gitter, Rollos, Markisen - Gartengeräte, Gartenmöbel - Teppiche / Bodenbeläge, Tapeten, Lacke, Malereibedarf - Großteilige Campingartikel - Sportgroßgeräte (mit Ausnahme von Fahrrädern) - Kfz-/Motorradzubehör, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse - Tiere, Zooartikel, Tiernahrung

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Bezugspunkt 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 Außenwand/Oberfläche Dachhaut.

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche 50 m überschreiten darf.

4. **Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

4.1 Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Abweichend von Absatz 1 dürfen die Vorflächen zwischen der L 546 und der straßenseitigen Baugrenze nicht für Garagen und Nebengebäude und nur bis zu 80 % der Vorflächen als Stellplätze genutzt werden.
Zwischen den Stellplätzen und der Gehweghinterkante muss ein mindestens 1, 0 m breiter Pflanzstreifen verbleiben.

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Unbelastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die nach Rechtskraft der Bebauungsplan-Änderung neu hergestellt werden, ist - vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - durch Versickerung schadlos zu beseitigen oder als Brauchwasser zu nutzen. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem gewachsenem Boden mit Grasnarbe in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen.
Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können (Hof-, Umschlags- und Lagerflächen), sind in die Kanalisation abzuleiten.

6. **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Die Grünflächen zwischen öffentlichen Straßen und Wegen und der Baugrenze sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder sonstige private Verkehrsflächen genutzt sind, gärtnerisch (Bäume, Hecken und Sträucher) anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung als Lagerplatz ist unzulässig.

6.2 Je 4 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

HINWEISE

1. **Satzung über örtliche Bauvorschriften**
Zum Bebauungsplan besteht eine gesonderte Satzung über örtliche Bauvorschriften.

2. **Schutz des Mutterbodens**
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten. (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.). 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 verständigen.

3. **Belange des Denkmalschutzes**
Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, 1. DSchG).
Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	23.07.2013
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB	15.05.2015
3.	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	23.07.2013
4.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	15.05.2015
5.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB von:	26.05.2015
	bis:	25.06.2015
6.	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:	13.05.2015
	bis:	26.06.2015
7.	Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB	28.07.2015
8.	Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.	

St. Leon-Rot, den 21 SEP 2015

GEMEINDE ST. LEON-ROT

Dr. Eger
Bürgermeister

9.	Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft.	25.09.2015

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderats überein.

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) , zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

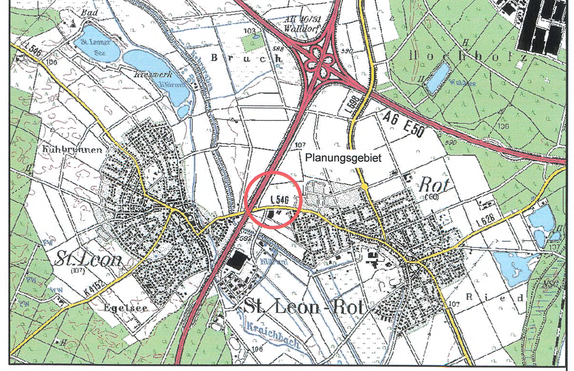
PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509)

LBO: § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

GemO: § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

O.M.



NORD

BAUH.	Gemeinde Sankt Leon-Rot		
PROJEKT	Bebauungsplan „Rosenstraße/Tränkweg“ 5. Änderung		
PLAN	Bebauungsplan		
PROJ.NR.	1247	PLAN NR.	BP
BEARB.	Vi		
GEZ.	JS	MASSTB	1:1000
BL.GR.	81/51	DATUM	28.07. 2015
BAUH.			

Architekten PISKE

U:\ACADJOBS\1247\BP_Entwurf\BP_2015_09_Satzungsfassung.dwg