Gemeinde St. Leon-Rot
Ortsteil Rot

Bebauungsplan
"Sanierungsgebiet II Rot, 6. Teiländerung"

Bauleitplanung

Endfassung

28.05.2025

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

Gemeinde St. Leon-Rot
Ortsteil Rot

Bebauungsplan
"Sanierungsgebiet II Rot, 6. Teiländerung"

Bauleitplanung

Endfassung

28.05.2025

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

07SLR24024
Gemeinde St. Leon-Rot, Ortsteil Rot
Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II Rot, 6. Teiländerung“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet II Rot, 2. Teiländerung“ bleiben auch für die 6. Teiländerung unverändert bestehen.

2 Örtliche Bauvorschriften

Bis auf die Ergänzungen in den Ziffern:

- 2.1 „Dachform“
- 2.2 „Dachfarbe, Dachdeckung
- 2.3 „Pflanzgebote und Private Grünfläche“

gelten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet II Rot, 2. Teiländerung“ unverändert auch für die 6. Teiländerung weiter. Die Ziffer 2.17 „Pflanzgebote“ des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet II Rot, 2. Teiländerung“ wird durch die künftige Festsetzung unter Ziffer 2.3 „Pflanzgebote und Private Grünfläche“ dieser Änderung ersetzt.

2.1 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind für Haupt- und Nebengebäude nur Satteldächer (ausnahmsweise auch Krüppelwalmdächer). Für untergeordnete Gebäude und Gebäudeteile ist ein Pultdach oder ein begrüntes Flachdach möglich.

Abweichungen von der Hauptfirstrichtung um jeweils 5° sind zulässig.

2.2 Dachfarbe, Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind nur Ziegeldächer im Farbton rot bis rotbraun oder in Grautönen.

2.3 Pflanzgebote und Private Grünfläche (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

2.3.1 Pflanzgebote

Baumstandorte können bis zu 2 m im Umkreis verändert werden, wenn dies durch Einfahrten oder Leitungstrassen bedingt ist.

Auf je 100 m² nicht überbaute Fläche ist mind. ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu erhalten oder anzupflanzen und dann zu erhalten.

2.3.2 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen zwischen der Erschließungsstraße und der Baugrenze können durch Grundstückszufahrten zu den Garagen oder für Stellplätze in einer Breite von max. 5,0 m unterbrochen werden.

Auf den durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind unterhalb der privaten Grünflächen Tiefgaragen zulässig, wenn durch ausreichende Erdüberdeckung eine Vegetationsschicht aufgebaut werden kann.

Bauliche Anlagen gemäß § 50 Abs. 1 LBO sind ausnahmsweise auf den privaten Grünflächen im rückwärtigen Bereich zulässig.

3 Hinweise

3.1 Geologie

Es ist davon auszugehen, dass im Untergrund örtlich Auffüllungen aus früheren Nutzungen vorhanden sind, die möglicherweise nicht zur sicheren Lastabtragung geeignet sind. Zudem ist mit einem kleinräumig stark variierenden Setzungsverhalten des Bodens zu rechnen. Eventuell enthaltene organische Bestandteile können zusätzliche bautechnische Herausforderungen mit sich bringen. Auch der Abstand zur Grundwasseroberfläche kann für das Bauwerk von Relevanz sein.

Für geotechnische Fragestellungen im weiteren Planungsverlauf oder während der Bauausführung – etwa zum Aufbau des Baugrunds, zu bodenmechanischen Kennwerten, zur Auswahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser oder zur Baugrubensicherung – wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durchführen zu lassen.

<u>Geothermie</u>

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. Es liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerk-zeuge, 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. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Maßnahme mit umfassenden Bodeneingriffen (z. B. Tiefgaragen, Keller, tiefgründige und großflächige Bodenplatten z. B. für Wohn- und Geschäftshäuser etc.) bedürfen vorab eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05 März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

Verfahrensvermerke - Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II Rot, 6. Teiländerung“

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates (§ 2 Abs. 1 S. 1 BauGB)	am 28.01.2025
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB)	am 07.02.2025
Auslegungsbeschluss des Gemeinderates	am 28.01.2025
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfes im Amtsblatt (§ 3 Abs. 2 S. 1 BauGB)	am 07.02.2025
Beteiligung der Träger öffentliche Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom 14.02.2025 mit Frist	bis 28.03.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB)	vom 17.02.2025 bis 28.03.2025
Beratung und Beschlussfassung über die bei der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen (§§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB)	am 24.06.2025
Satzungsbeschluss zu den örtlichen Bauvorschriften (§10 Abs. 1 BauGB)	am 24.06.2025
Mitteilung über die Beschlussfassung der eingegangenen Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 Satz 3 und 4 BauGB) erfolgte mit Schreiben	24.07.2025

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt in der Fassung vom 28.05.2025 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 24.07.25

Dr. Alexander Eger
(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 01.08.25 treten dieser Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 28.05.2025 in Kraft.

St. Leon-Rot, den 04.08.25

Dr. Alexander Eger
(Bürgermeister)

Gemeinde St. Leon-Rot
Ortsteil Rot

Bebauungsplan
"Sanierungsgebiet II Rot, 6. Teiländerung"

Bauleitplanung

Endfassung

28.05.2025

Begründung

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

07SLR24024
Gemeinde St. Leon-Rot, Ortsteil Rot
Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II Rot, 6. Teiländerung“

Inhalt

1 Anlass und Ziel der Änderungsplanung ... 3
2 Bestehende Rechtsverhältnisse ... 3
3 Bebauungsplanverfahren ... 5
4 Schutzvorschriften und Restriktionen ... 5
4.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmäler ... 5
4.2 Gesetzlich geschützte Biotope ... 5
4.3 Denkmalschutz ... 6
4.4 Gewässerschutz und Hochwasserschutz ... 6
5 Bestandssituation ... 6
6 Änderungen ... 7
6.1 Planzeichnung ... 7
6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 9
6.3 Örtliche Bauvorschriften ... 9
6.3.1 Dachform ... 9
6.3.2 Dachfarbe, Dachdeckung ... 9
6.3.3 Pflanzgebote und Private Grünfläche ... 10
7 Quellenangaben ... 12

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II Rot“, freier Maßstab ... 3
Bild 2: Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II Rot, 2. Teiländerung“, freier Maßstab ... 4
Bild 3: Geltungsbereich Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II Rot“, Geltungsbereich Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II Rot, 2. Teiländerung“ und Geltungsbereich Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II Rot, 6. Teiländerung“ mit Luftbild, freier Maßstab, Datenquelle: Datenlizenz Deutschland – LGL, www.lgl-bw.de– Version 2.0 ... 7
Bild 4: Geltungsbereich Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II Rot“, Geltungsbereich Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II Rot, 2. Teiländerung“ und Geltungsbereich Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II Rot, 6. Teiländerung“, freier Maßstab ... 8
Bild 5: Geltungsbereich Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II Rot, 6. Teiländerung“, freier Maßstab ... 8

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05 März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

1 Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Gemäß den Vorschriften der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) sind die Gemeinden verpflichtet, ihre Bauleitpläne in eigener Verantwortung zu erstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

In diesem Rahmen plant die Gemeinde St. Leon-Rot, Änderungen am Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II Rot, 2. Teiländerung“ vorzunehmen. Durch die Änderungen sollen die Festsetzungen auf aktuelle bauliche Anforderungen reagieren und die Nutzung der Plangebietsflächen flexibilisieren.

Konkret werden die Festsetzungen zu Dachform, Dachfarbe und Dachneigung sowie die Festsetzungen zu Pflanzgeboten und privaten Grünflächen ergänzt und überarbeitet.

Da die geplanten Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Grundzüge der bestehenden Planung haben, können sie im sogenannten „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 BauGB umgesetzt werden. Dieses Verfahren ermöglicht es, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Darüber hinaus sind Umweltprüfung und Umweltbericht nicht erforderlich, und auch auf eine zusammenfassende Erklärung kann verzichtet werden.

2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II Rot“ wurde am 29.09.1992 als Satzung beschlossen. Dieser bildet die Grundlage, aus der sich alle späteren Planänderungen entwickelt haben.

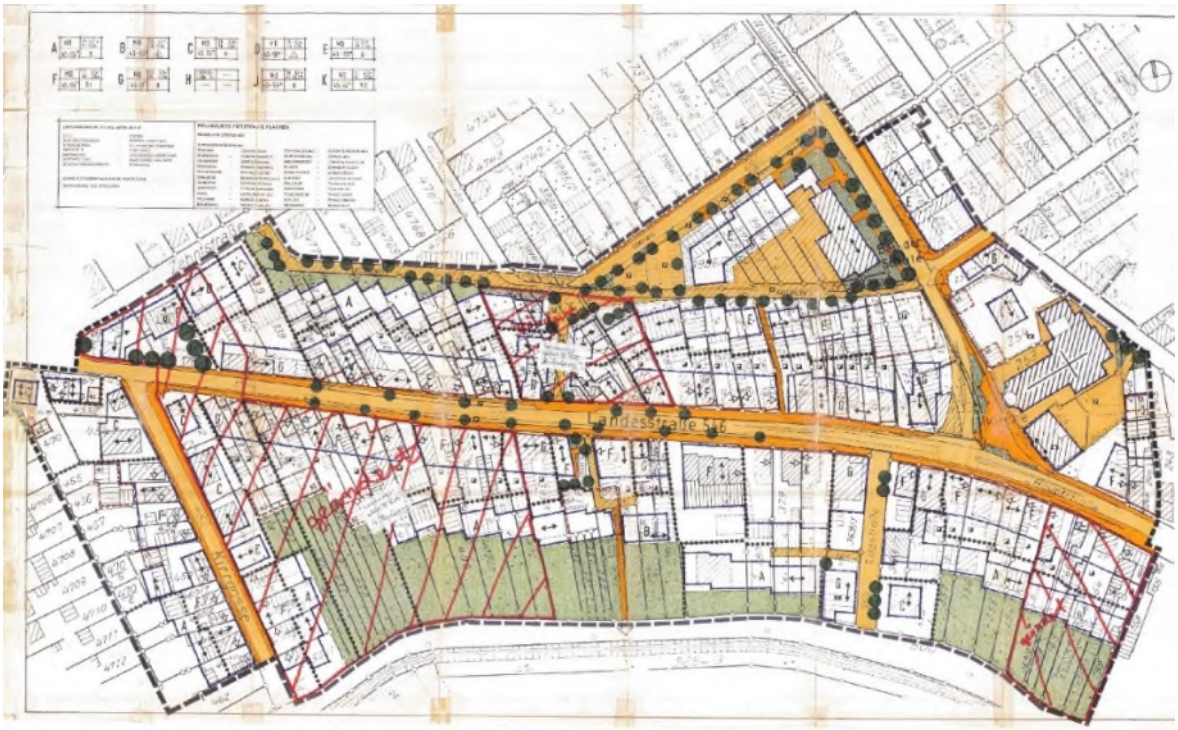


Bild 1: Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II Rot“, freier Maßstab

Die 6. Teiländerung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet II Rot“ basiert auf der 2. Teiländerung, die am 16.09.1997 als Satzung beschlossen wurde. Die Anpassungen der 6. Teiländerung betreffen

keine planzeichnerischen Festsetzungen, daher bleibt die Planzeichnung nach der Änderung unberührt und wird übernommen.

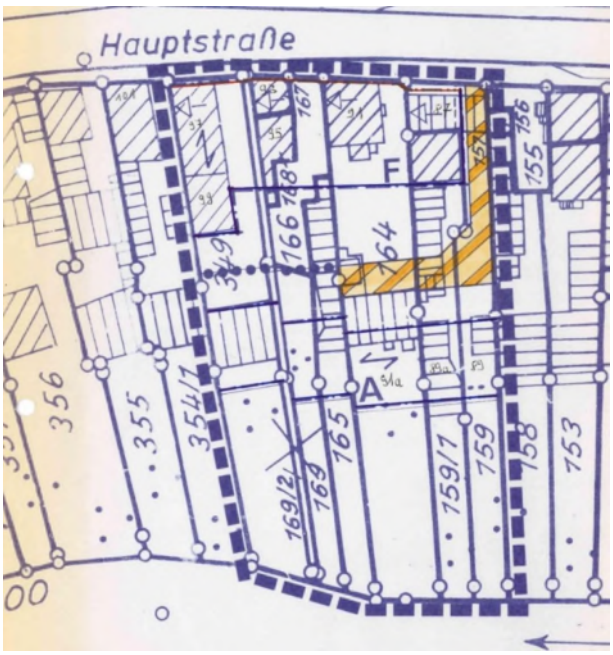


Bild 2: Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II Rot, 2. Teiländerung“, freier Maßstab

Auf Basis der vorliegenden Unterlagen lässt sich nicht abschließend klären, ob die damaligen bauordnungsrechtlichen Regelungen als eigenständige örtliche Bauvorschriften oder im Rahmen des § 73 Abs. 6 LBO 1983 als Festsetzungen im Bebauungsplan verankert wurden.

Unabhängig von dieser abschließenden Bewertung ist beabsichtigt, die zukünftigen Regelungen im Bebauungsplan als örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO zu integrieren.

Für die Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB ist die genaue rechtliche Zuordnung in diesem Zusammenhang nicht von ausschlaggebender Bedeutung, da das vereinfachte Verfahren grundsätzlich in beiden Fällen möglich ist.

3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II Rot, 6. Teiländerung“ der Gemeinde St. Leon-Rot wird auf Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- Es kann davon ausgegangen werden, dass von dem Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB beeinträchtigt oder geschädigt werden.
- Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) zu beachten sind.

Durch die Erweiterung des Baus von Nebenanlagen im Innenbereich sowie der Anpassung der bauörtlichen Festsetzungen bezüglich der Dachfarbe und Dachbegrünung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung. Der Bebauungsplan kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann in diesem Bebauungsplanverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

4 Schutzvorschriften und Restriktionen

4.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmäler. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches durch die Planung keine tangiert.

4.2 Gesetzlich geschützte Biotope

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich weder innerhalb noch angrenzend an den Geltungsbereich.

Auch sonstige Biotope oder Biotopkomplexe sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

4.3 Denkmalschutz

In dem Änderungsgebiet sind folgende Listenobjekte betroffen:

- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Rot (Listen-Nr. MA 1, ADAB-Id. 103134749); Prüffall

Prüffälle bezeichnen dabei Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geprüft ist.

Zudem liegen nur etwa 80 Meter entfernt nördlich des überplanten Areals die Reste der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Kirche St. Mauritius (Listen-Nr. MA 3, ADAB-Id. 103135130, Kulturdenkmal § 2 DSchG BW)

Ansonsten sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird weiterhin hingewiesen.

4.4 Gewässerschutz und Hochwasserschutz

Das Baugebiet liegt in Zone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage der Stadt Wiesloch (WSG-Nr.-Amt 226021).

Nach der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg liegt das Gebiet innerhalb einer Überflutungsfläche bei HQ extrem.

Sonstige Schutzflächen für Gewässer oder Hochwasserschutz sind nicht vorhanden.

5 Bestandssituation

Das weitläufige Plangebiet befindet sich im Ortskern des Ortsteiles Rot. Das Plangebiet weist eine vorwiegend wohnlich geprägte Bebauung auf, die sich hauptsächlich durch die traditionelle Haus-Hof-Bauweise ehemaliger landwirtschaftlicher Hofanlagen kennzeichnet. Diese Bauten wurden größtenteils in Wohnhäuser umgewandelt. In den rückwärtigen Bereichen erfolgt eine fortschreitende Nachverdichtung durch die Errichtung ein- bis zweigeschossiger Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser, die das Wohnangebot erweitern und sich in das bestehende Bebauungsmuster einfügen.

Die Hauptstraße des Plangebiets erfüllt die Funktion einer zentralen Verkehrsachse, die das gesamte Gebiet durchzieht und die Erschließung der meisten Wohngebäude sicherstellt. Diese Straße dient als Hauptverkehrsstraße mit Durchgangsverkehr, wie es in kleineren Ortschaften üblich ist. Entlang der Hauptstraße ist eine Mischnutzung vorhanden, die aus kleineren, nicht störenden Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen besteht. Diese Gewerbebetriebe integrieren sich in das Gebiet und erlauben die Verbindung von Wohn- und Arbeitsnutzung.

Insgesamt ergibt sich eine Nutzungsstruktur aus Wohnbebauung in der Haus-Hof-Bauweise, rückwärtigen Nachverdichtungen und einer mischnutzungsgeprägten Hauptstraße.

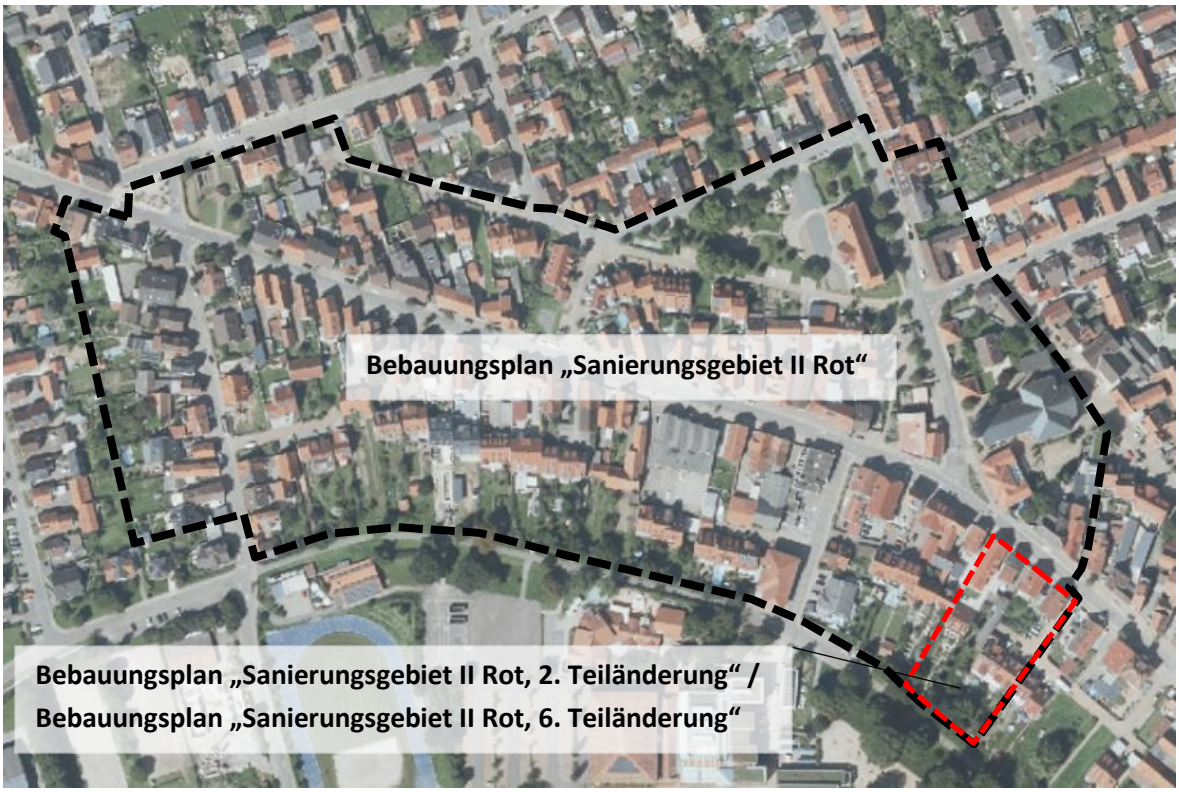


Bild 3: Geltungsbereich Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II Rot“, Geltungsbereich Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II Rot, 2. Teiländerung“ und Geltungsbereich Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II Rot, 6. Teiländerung“ mit Luftbild, freier Maßstab, Datenquelle: Datenlizenz Deutschland – LGL, www.lgl-bw.de– Version 2.0

6 Änderungen

6.1 Planzeichnung

Die innerhalb dieser Änderung getroffen Anpassungen betreffen keine planzeichnerischen Festsetzungen, daher bleibt die Planzeichnung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet II Rot, 2. Teiländerung“ nach dieser Änderung (siehe Bild 2) unberührt.

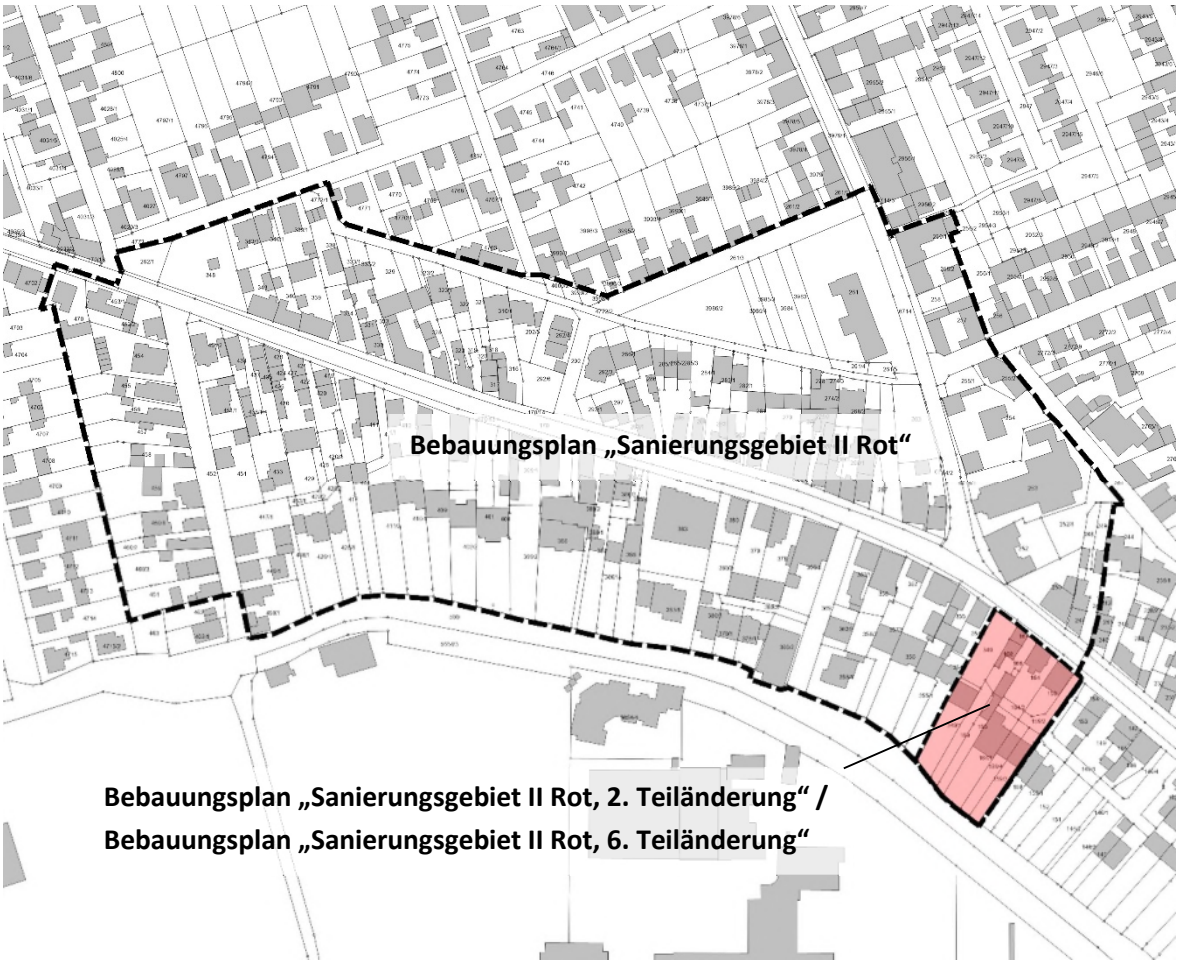


Bild 4: Geltungsbereich Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II Rot“, Geltungsbereich Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II Rot, 2. Teiländerung“ und Geltungsbereich Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II Rot, 6. Teiländerung“, freier Maßstab



Bild 5: Geltungsbereich Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II Rot, 6. Teiländerung“, freier Maßstab

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet II Rot, 2. Teiländerung“ werden unverändert in die vorliegende 6. Teiländerung übernommen. Daher bleiben die planungsrechtlichen Festsetzungen unberührt.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet II Rot, 2. Teiländerung“ werden überwiegend unverändert in die vorliegende 6. Teiländerung übernommen. Folgende Festsetzungen werden nach § 74 LBO geändert bzw. ergänzt:

6.3.1 Dachform

Bisherige Festsetzung:

Zulässig sind für Haupt- und Nebengebäude nur Satteldächer (ausnahmsweise auch Krüppelwalmdächer). Für untergeordnete Gebäude und Gebäudeteile ist auch das Pultdach möglich.

Abweichungen von der Hauptfirstrichtung um jeweils 5° sind zulässig.

Neue Festsetzung:

Zulässig sind für Haupt- und Nebengebäude nur Satteldächer (ausnahmsweise auch Krüppelwalmdächer). Für untergeordnete Gebäude und Gebäudeteile ist ein Pultdach oder ein begrüntes Flachdach möglich.

Abweichungen von der Hauptfirstrichtung um jeweils 5° sind zulässig.

Begründung:

Künftig besteht die Möglichkeit, auch für untergeordnete Gebäude begrünte Flachdächer zu realisieren. Diese Art der Dachbegrünung bietet zahlreiche Vorteile: Gründächer verbessern die Luftqualität, indem sie Feinstaub binden, und tragen zur Regulierung des Mikroklimas bei, da sie eine kühlende Wirkung auf ihre Umgebung haben. Sie unterstützen die Wasserrückhaltung, indem sie Regenwasser speichern und verzögert abgeben, was das Abwassersystem entlastet. Darüber hinaus schaffen begrünte Dächer wertvollen Lebensraum für Insekten und andere Kleintiere und fördern so die Biodiversität. Auch die Langlebigkeit des Daches kann durch die schützende Vegetationsschicht erhöht werden, da diese vor Witterungseinflüssen schützt.

Die Festsetzung dient ebenfalls der Minderung und dem Ausgleich der Eingriffe und der ökologischen Aufwertung.

6.3.2 Dachfarbe, Dachdeckung

Bisherige Festsetzung:

Zulässig sind nur Ziegeldächer im Farbton rot bis rotbraun.

Neue Festsetzung:

Zulässig sind nur Ziegeldächer im Farbton rot bis rotbraun oder in Grautönen.

Begründung:

Durch die Zulassung von Grautönen bei Ziegeldächern können diese flexibler gestaltet werden. Dadurch erhalten Bauherren mehr gestalterische Freiheit, was besonders in modernen Baukonzepten von Vorteil ist. Gleichzeitig wird so eine optische Harmonisierung mit bereits vorhandenen Gebäuden im Umfeld erreicht.

6.3.3 Pflanzgebote und Private Grünfläche

Bisherige Festsetzung (Pflanzgebote):

Baumstandorte können bis zu 2 m im Umkreis verändert werden, wenn dies durch Einfahrten oder Leitungstrassen bedingt ist.

Die privaten Grünflächen zwischen der Erschließungsstraße und der Baugrenze können durch Grundstückszufahrten zu den Garagen oder für Stellplätze in einer Breite von max. 5,0 m unterbrochen werden. Sonstige bauliche Anlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

Auf den durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind unterhalb der privaten Grünflächen Tiefgaragen zulässig, wenn durch ausreichende Erdüberdeckung eine Vegetationsschicht aufgebaut werden kann.

Auf je 100 m² nicht überbaute Fläche ist mind. ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu erhalten oder anzupflanzen und dann zu erhalten.

Neue Festsetzung (Pflanzgebote und Private Grünflächen):

Pflanzgebote

Baumstandorte können bis zu 2 m im Umkreis verändert werden, wenn dies durch Einfahrten oder Leitungstrassen bedingt ist.

Auf je 100 m² nicht überbaute Fläche ist mind. ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu erhalten oder anzupflanzen.

Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen zwischen der Erschließungsstraße und der Baugrenze können durch Grundstückszufahrten zu den Garagen oder für Stellplätze in einer Breite von max. 5,0 m unterbrochen werden.

Auf den durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind unterhalb der privaten Grünflächen Tiefgaragen zulässig, wenn durch ausreichende Erdüberdeckung eine Vegetationsschicht aufgebaut werden kann.

Bauliche Anlagen gemäß § 50 Abs. 1 LBO sind ausnahmsweise auf den privaten Grünflächen im rückwärtigen Bereich zulässig.

Begründung:

Alle bisherigen Festsetzungen, die sich auf Pflanzgebote und die Ausweisung privater Grünflächen beziehen, bleiben vollständig erhalten. Neu ist jedoch, dass zusätzlich bauliche Anlagen gemäß § 50 Abs. 1 LBO als untergeordnete Anlagen in den Gärten errichtet werden dürfen, auch wenn diese Gärten als private Grünflächen ausgewiesen sind. Damit wird eine gezielte Anpassung vorgenommen, um eine flexiblere Nutzung von privaten Grünflächen zu ermöglichen. Gleichzeitig bleibt der Charakter der Grünflächen als wichtige Bestandteile des Ortsbildes erhalten.

7 Quellenangaben

Plansätze:

- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Metropolregion Rhein-Neckar; Mannheim, September 2013
- Flächennutzungsplan 2020, der Verbandsgemeinde St. Leon-Rot, Juni 2006
- Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II Rot“ der Gemeinde St. Leon-Rot, November 1992
- Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II Rot, 2. Teiländerung“ der Gemeinde St. Leon-Rot, Oktober 1997

Webseiten:

- Online-Kartendienst GEOPORTAL BW (des Landes Baden-Württembergs), abgerufen am 05.11.2024
- Datenlizenz Deutschland – LGL, www.lgl-bw.de– Version 2.0

S A T Z U N G

Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II Rot, 6. Teiländerung“

Gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. November 2024 (GBl. 2024, Nr. 981098) hat der Gemeinderat am 24.06.2025 die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet II Rot, 6. Teiländerung“ als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes " Sanierungsgebiet II Rot, 6. Teiländerung " und der örtlichen Bauvorschiften zu diesem Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan § 2 Ziff. 1 und ist durch entsprechende Planzeichnung gekennzeichnet. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2
Bestandteile der Örtlichen Bauvorschriften

Bestandteile:

- Örtliche Bauvorschriften vom 28.05.2025

Anlagen

- Begründung vom 28.05.2025

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bestätigungen
Ausfertigung:
Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 24.06.2025 wird bestätigt.

St. Leon-Rot, den 24.07.25

GEMEINDE 15 15 ST. LEON-ROT

Der Bürgermeister

Dr. A. Eger