

Stadt Ladenburg
Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan Nr. 4.1.1
„1. Teiländerung Sportzentrum – Reitanlage“

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung

Satzung über den Bebauungsplan: Planungsrechtliche Festsetzungen

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Proj.-Nr. 112814

Datum: 26.11.2014

Ladenburg, den

Rainer Ziegler, Bürgermeister

Gefertigt:

ARGE Epple/Pustal

Prof. Waltraud Pustal

Landschaftsarchitekten – Biologen – Stadtplaner

Hohe Str. 9/1, 72793 Pfullingen

Fon/Fax: (07121) 994216 / 9942171

www.pustal-online.de

A Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des IWG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.	Art der baulichen Nutzung
1.1	<p>Grünfläche § 9 (1) 1. u. 15. BauGB, §§ 16 u. 17 BauNVO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zulässig sind zweckgebundene Anlage wie Reithallen, Reitplätze, Paddockställe incl. Paddocks und Boxen, Lager und Mistlegen, Putz- und Waschplätze, Service- und Verwaltungsgebäude, Zuschauerterrassen, Parkierung für Pferdetransporter u. ä. • Ausnahmsweise zulässig: max. 2 Wohnungen für Betriebspersonal. Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind als freistehende Wohngebäude unzulässig.
2.	Maß der baulichen Nutzung
	<p>§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 16 – 20 BauNVO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zulässige Grundflächen und Zahl der Vollgeschosse sind durch die Eintragungen in den Nutzungsschablonen im Planteil verbindlich definiert. • Soll eine Solarthermische oder photovoltaische Anlage betrieben werden, ist diese auf den Dachflächen zulässig.
3.	Bauweise
	<p>§ 9 (1) 2. BauGB, § 22 BauNVO</p> <p>Die Gebäude sind als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand bei einer Länge von höchstens 100 m zu errichten.</p>
4.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
	<p>§ 9 (1) 2. BauGB, § 23 BauNVO</p> <p>Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen (Baufenster) begrenzt. Gebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zu errichten.</p>

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20. BauGB

Für Geh- und Fahrwege sowie für Pkw-Stellflächen sind ausschließlich wasser-durchlässige Beläge zulässig.

C Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

(In der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert 16.07.2013)

Die nachfolgenden Bauvorschriften gelten in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

- | | | |
|----|--|----------------|
| 1. | Dachform und Dachdeckung | § 74 (1) 1 LBO |
| | Zulässige Dachformen sind Satteldach, Pultdach, Flachdach. | |

D Hinweise

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren besteht aus Planteil, Textteil mit Örtlichen Bauvorschriften und Begründung. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

2. Plangrundlage

Die Plangrundlage basiert auf Unterlagen von Fink Reitanlagen Planung – Beratung - Gutachten, Aufkirchen.

3. Bodenschutz

§ 1 (5) BauGB, § 4 (2) BodSchG

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 19731 wird hingewiesen.

Die „gute fachliche Praxis“ (§ 17 Abs. 2 BBodSchG) ist bei Errichtung der Bauten einzuhalten: insb. durch Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Beachtung der Witterungsverhältnisse und gegebenenfalls Verwendung von Baggermatten.

Das beim Bauaushub anfallende Material soll, soweit möglich, durch entsprechende Maßnahmen wieder innerhalb des Baufeldes untergebracht werden. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen.

Bei Nässe ist ein Befahren der Böden außerhalb bestehender Wege zu vermeiden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

4. Niederschlagswasser

§ 74 (3) 2 LBO, § 45b WG

Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dachflächen, Wegen und Plätzen ist einer Versickerung zuzuführen. Die Oberflächenversickerung hat über die belebte Bodenschicht zu erfolgen. Eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung ist dann gegeben, wenn Niederschlagswasser von Dachflächen, Weg- und Stellplatzflächen, flächenhaft über mindestens 30 cm mächtigen, bewachsenen Oberboden in das Grundwasser versickert.

Dabei ist zu beachten, dass hinsichtlich Niederschlagsversickerung Dacheindeckungen aus Blei, Zink, Kupfer nicht zulässig sind, es sei denn, diese sind unschädlich durch Beschichtung.

5. Artenschutz

§ 39 BNatSchG

Aus Gründen des Artenschutzes dürfen Baumaßnahmen ausschließlich in der vegetationsfreien Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar statt finden, frühestens jedoch ab Mitte August. Gebäudeabriss sollte im gleichen Zeitraum stattfinden.

6. Bodendenkmale/Archäologische Denkmalpflege

§ 9 (6) BauGB, § 20 DSchG

Auf § 20 DSchG wird hingewiesen. Das Regierungspräsidium Karlsruhe Amt Denkmalpflege bittet um Kenntnissgabe vor jeglichen Bodeneingriffen.