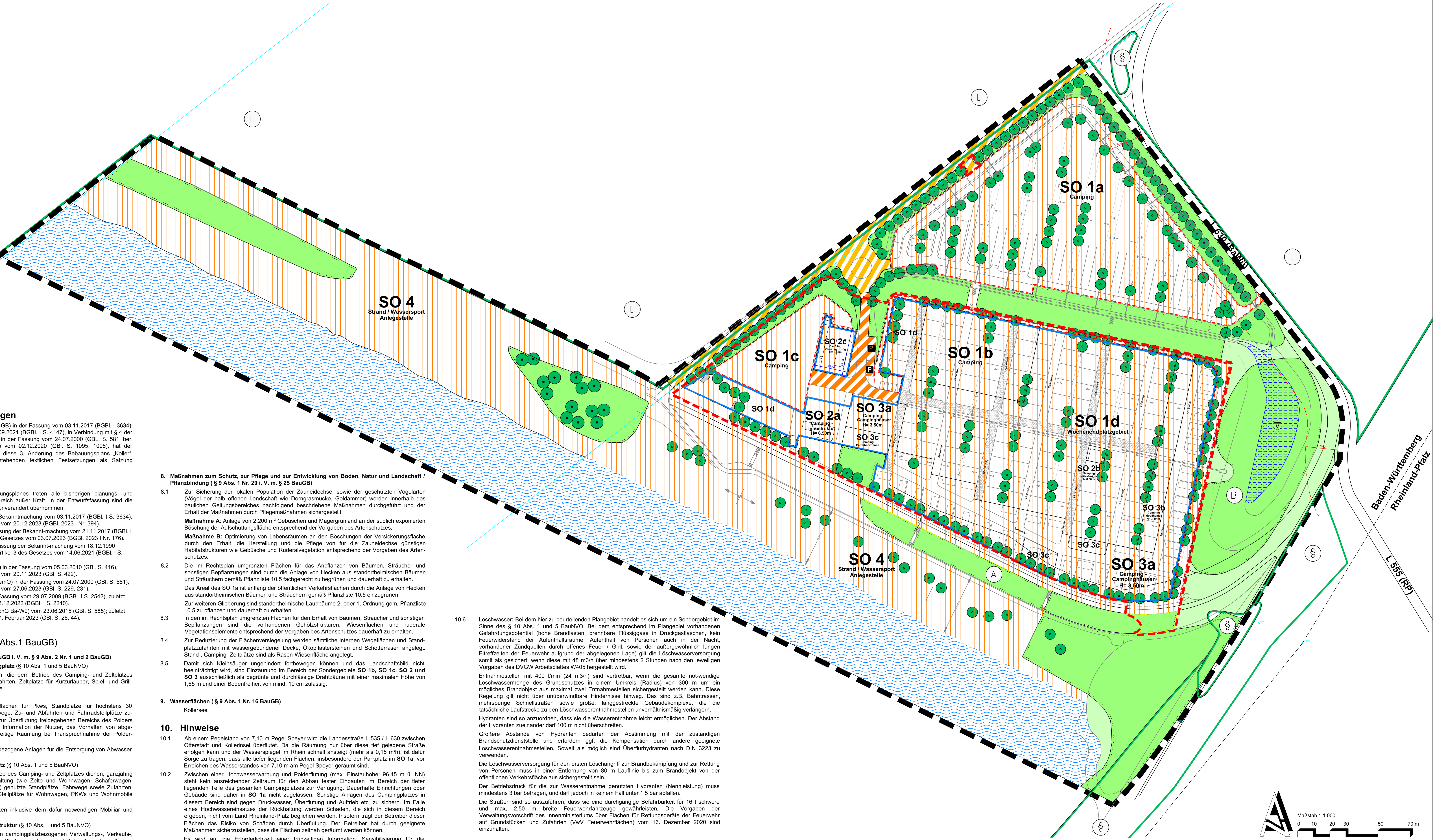



# Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grund § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat der Gemeinde Brühl am 21.10.2024 diese 3. Änderung des Bebauungsplans „Koller", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

**Gesetzliche Grundlagen**

mit Inkrafttreten dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. In der Entwurfsfassung sind die Änderungen unterlegt, die restlichen Festsetzungen unverändert übernommen.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Ge-setzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekannt-machung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Ar-tikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) - in der Fassung der Bekannt-machung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Geset-zes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Ge-setzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Ge-setzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Ba-Wü) vom 23.06.2015 (GBl. S, 585); zuletzt geändert durch Artikel 11 des Geset-zes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

## A. Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB)**

1.1 **Sondergebiet SO1a, 1b und 1c Campingplatz** (§ 10 Abs. 1 und 5 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich Einrichtungen, die dem Betrieb des Camping- und Zeltplatzes dienen, Standplätze, Fahrwege sowie Zufahrten, Zeltplätze für Kurzurlauber, Spiel- und Grillplätze, Stellplätze für Pkws und Wohnmobile.

Unzulässig sind Gebäude.

Im Sondergebiet **SO 1a** sind Parkplatzflächen für Pkws, Standplätze für höchstens 30 Wohnmobile bzw. Gespanne sowie Fahrwege, Zu- und Abfahrten und Fahrradstellplätze zugelassen. Das Gebiet liegt innerhalb des zur Überflutung freigegebenen Bereichs des Polders Kollerinsel. Durch den Betreiber sind die Information der Nutzer, das Vorhalten von abgestimmten Notfallplänen sowie eine rechtzeitige Räumung bei Inanspruchnahme der Polderfunktionen sicherzustellen.

Im Sondergebiet **SO 1c** sind campingplatzbezogene Anlagen für die Entsorgung von Abwasser zulässig.

1.2 **Sondergebiet SO 1d Wochenendhausplatz** (§ 10 Abs. 1 und 5 BauNVO)

Zulässig sind Einrichtungen, die dem Betrieb des Camping- und Zeltplatzes dienen, ganzjährig durch bauliche Anlagen zur Freizeitgestaltung (wie Zelte und Wohnwagen: Schäferwagen, Coco-Zelte, Zeltlodges und Minizeltlodges) genutzte Standplätze, Fahrwege sowie Zufahrten, jedoch auch Zeltplätze für Kurzurlauber, Stellplätze für Wohnwagen, PKWs und Wohnmobile und Mobile Homes.

Zulässig ist die Errichtung von Spielplätzen inklusive dem dafür notwendigen Mobiliar und Spielgeräten.

1.3 **Sondergebiet SO2 Campingplatz - Infrastruktur** (§ 10 Abs. 1 und 5 BauNVO)

Zulässig sind Gebäude zur Aufnahme von campingplatzbezogenen Verwaltungs-, Verkaufs-, Aufenthalts- und Gastronomieeinrichtungen. Weiterhin zulässig sind Gebäude für Lagerflächen und Vereinseinrichtungen, Wasch-, Geschirrspül- und Wäschespüleinrichtungen, Toilettenanlagen, Anlagen für Abwasser- und Abfallentsorgung.

1.4 **Sondergebiet SO3 Campingplatz - Campinghäuser** (§ 10 Abs. 1 und 5 BauNVO)

Zulässig sind im Sondergebiet **SO 3a** Gebäude als Campinghäuser. Weiterhin zulässig sind Fahrwege, Stellplätze für Pkws.

Zulässig sind im Sondergebiet **SO 3b** "Mobilhomes". Weiterhin zulässig sind Fahrwege, Stellplätze für Pkws.

Zulässig sind im Sondergebiet **SO 3c** weiterhin Wohnungen für Pächter, Platzwarte und Hausmeister bis zu einer Gesamtfläche von 260 m².

1.5 **Sondergebiet SO4 Strand- und Wassersport / Anlagestellen** (§ 10 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich Freizeiteinrichtungen, die dem Bade- und Wassersportbetrieb dienen, Liegewiese mit Strand aus autochthonem Material, Surf- und Kanustrand, Bootsstege, Slipanlagen, Fahrwege sowie Zufahrten.

Unzulässig sind Gebäude.

Die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinsichtlich der Nutzungszonierung, der Gestaltung der Uferbereiche, der Lage und Gestaltung der Bootsanlagestellen, des Ausschluss von Motorbooten, der Lage und Ausbildung der Slipanlage, sowie der Zufahrten und Nebenanlagen gelten unverändert.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)**

2.1 Im **SO 1d** darf die Grundfläche aller Gebäude 500 m² nicht überschreiten.

Im **SO 2a bis 2c** darf die Grundfläche aller Gebäude 700 m² nicht überschreiten.

Im **SO 3a** darf die Grundfläche aller Gebäude 1.520 m² nicht überschreiten. Für einzelne Campinghäuser wird eine maximal überbaute Grundfläche von 40 m² festgesetzt.

Im **SO 3b** darf die Grundfläche aller "Mobilhomes" 360 m² nicht überschreiten. Für einzelne Campinghäuser wird eine maximal überbaute Grundfläche von 30 m² festgesetzt.

Im **SO 3c** darf die Grundfläche der Betriebswohnungen 260 m² nicht überschreiten.

2.2 Im **SO 2a, b und c** beträgt die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen 6,5 m über der bestehenden Geländeoberkante.

Die Höhe der Campinghäuser und "Mobilhomes" im **SO 3** darf 3,5 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

**3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Alle weiteren Anlagen des Campingplatzes sind ausschließlich innerhalb der für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zugelassen.

3.2 Im **SO 1, 2 und 3** wird offene Bauweise festgesetzt.

**4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Alle weiteren Nebenanlagen und Einrichtungen des Campingbetriebes sind ausschließlich innerhalb der im Rechtsplan gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zu errichten.

**5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Campinghäuser und sonstige befestigte Flächen ist in ein zentrales Versickerungs-/Verdunstungsbecken einzuleiten. Die Festlegungen zur Dimensionierung der Rückhaltevolumina und Versickerungs-/ Verdunstungsflächen erfolgen im Zuge der Baugenehmigung / Entwässerungsplanung für das Gelände.

**6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

6.1 Die Erschließungsstraßen werden zur Sicherung der Erholungsqualität des Gebietes als „verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesen.

6.2 Die Zufahrt zum Campingplatz wird als private Verkehrsfläche ausgewiesen.

6.3 Das Gelände mit Gebäuden, Camping-, Zelt- und Parkplätzen wird durch eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt erschlossen, die eine Nutzungsregulierung (z.B. in den Wintermonaten) ermöglicht. Bei besonderen Erfordernissen steht eine Notausfahrt im Osten an die Landstraße L 630 zur Verfügung. Die Zufahrt zum Strand wird durch eine Schranke kontrolliert.

**7. Grünflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Öffentliche Grünflächen werden als Pufferflächen zu den besonders geschützten Biotopen und Waldbiotopen entsprechend Pflanzliste 8 des Umweltberichtes hergestellt.

Flächen zur Neuanlagen von Gehölzhecken sind durch Planzeichen (vgl. Festsetzung 8.2) gekennzeichnet.

**8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzbindung ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 25 BauGB)**

8.1 Zur Sicherung der lokalen Population der Zauneidechse, sowie der geschützten Vogelarten (Vögel der halb offenen Landschaft wie Dorngrasmücke, Goldammer) werden innerhalb des baulichen Geltungsbereiches nachfolgend beschriebene Maßnahmen durchgeführt und der Erhalt der Maßnahmen durch Pflegemaßnahmen sichergestellt:

**Maßnahme A**: Anlage von 2.200 m² Gebüschen und Magergrünland an der südlich exponierten Böschung der Aufschüttungsfläche entsprechend der Vorgaben des Artenschutzes.

**Maßnahme B:** Optimierung von Lebensräumen an den Böschungen der Versickerungsfläche durch den Erhalt, die Herstellung und die Pflege von für die Zauneidechse günstigen Habitatstrukturen wie Gebüsche und Ruderalvegetation entsprechend der Vorgaben des Artenschutzes.

8.2 Die im Rechtsplan umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind durch die Anlage von Hecken aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 10.5 fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Das Areal des SO 1a ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen durch die Anlage von Hecken aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 10.5 einzugrünen.

Zur weiteren Gliederung sind standortheimische Laubbäume 2. oder 1. Ordnung gem. Pflanzliste 10.5 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.3 In den im Rechtsplan umgrenzten Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen, Wiesenflächen und ruderale Vegetationselemente entsprechend der Vorgaben des Artenschutzes dauerhaft zu erhalten.

8.4 Zur Reduzierung der Flächenversiegelung werden sämtliche internen Wegeflächen und Standplatzzufahrten mit wassergebundener Decke, Ökopflastersteinen und Schotterrasen angelegt. Stand-, Camping- Zeltplätze sind als Rasen-Wiesenfläche angelegt.

8.5 Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird, sind Einzäunung im Bereich der Sondergebiete **SO 1b, SO 1c, SO 2 und SO 3** ausschließlich als begrünte und durchlässige Drahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,65 m und einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zulässig.

**9. Wasserflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Kollersee

## 10. Hinweise

10.1 Ab einem Pegelstand von 7,10 m Pegel Speyer wird die Landesstraße L 535 / L 630 zwischen Otterstadt und Kollerinsel überflutet. Da die Räumung nur über diese tief gelegene Straße erfolgen kann und der Wasserspiegel im Rhein schnell ansteigt (mehr als 0,15 m/h), ist dafür Sorge zu tragen, dass alle tiefer liegenden Flächen, insbesondere der Parkplatz im **SO 1a**, vor Erreichen des Wasserstandes von 7,10 m am Pegel Speyer geräumt sind.

10.2 Zwischen einer Hochwasserwarnung und Polderflutung (max. Einstauhöhe: 96,45 m ü. NN) steht kein ausreichender Zeitraum für den Abbau fester Einbauten im Bereich der tiefer liegenden Teile des gesamten Campingplatzes zur Verfügung. Dauerhafte Einrichtungen oder Gebäude sind daher in **SO 1a** nicht zugelassen. Sonstige Anlagen des Campingplatzes in diesem Bereich sind gegen Druckwasser, Überflutung und Auftrieb etc. zu sichern. Im Falle eines Hochwassereinsatzes der Rückhaltung werden Schäden, die sich in diesem Bereich ergeben, nicht vom Land Rheinland-Pfalz beglichen werden. Insofern trägt der Betreiber dieser Flächen das Risiko von Schäden durch Überflutung. Der Betreiber hat durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Flächen zeitnah geräumt werden können.

Es wird auf die Erforderlichkeit einer frühzeitigen Information, Sensibilisierung für die topographische Situation der Insellage und ggf. rechtzeitigen Evakuierung bei steigendem Hochwasser hingewiesen. Im Falle höherer Wasserstände (Pegelstand von über 7,10 Pegel Speyer) wird auch der Fährbetrieb eingestellt. Diese Hinweise sind für alle Nutzungsbereiche im Bereich des SO relevant. Der Betreiber des Campingplatzes muss deshalb die rechtzeitige und eigenverantwortliche Information aller Nutzer gewährleisten. Auf eine für die Räumung erforderliche, ausreichend bemessene Vorlaufzeit muss der Campingplatzbetreiber ebenso hinweisen. Entsprechende Alarmpläne sind zu erstellen und der Gemeindeverwaltung Brühl wie auch der SGD Süd vorzulegen. Es gibt keinen Anspruch auf eine rechtzeitige Information über die Entwicklung bei Hochwasserereignissen durch die SGD Süd.

10.3 Die Aufschüttungsfläche (Warft - Aufschüttungshöhe ca. 97,00 m ü. NN) wurde aus einem wasserdurchlässigen Material (Körnung: Mittelsande bis Kies) hergestellt und mit vorher abgeschobenen Oberboden überdeckt.

10.4 Archäologische Denkmalpflege: Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

10.5 **Pflanzlisten zur Vegetationsauswahl.**

Die nachfolgenden Pflanzlisten stellen eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation sowie unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die im Einzelfall erforderliche standortbezogene Konkretisierung im Rahmen der landschaftspflegerischen Ausführungs- oder Freianlagenplanung.

**Laubbäume und Sträucher für Pflanzungen**

| Botanischer Name | Deutscher Name | Größe |
|---|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn | B 2. |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle | B 2. |
| Betula pendula | Hänge-Birke | B 1. |
| Betula pubescens | Moor-Birke | B 1. |
| Carpinus betulus | Hainbuche | B 2. |
| Corylus avellana | Hasel | GS |
| Crataegus monogyna | Weißdorn | GS |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | GS |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen | GS |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche | B1. |
| Ligustum vulgare | Liguster | GS |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche | NS |
| Malus domestica | Haus-Apfel | B 3. |
| Malus sylvestris | Holz-Apfelbaum | B 3. |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche | B 3. |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche | B 3. |
| Prunus spinosa | Schlehe | NS |
| **Botanischer Name** | **Deutscher Name** | **Größe** |
| Populus nigra | Schwarz-Pappel | B 2. |
| Pyrus communis | Hausbirne | B 2. |
| Pyrus pyraster | Wildbirne | B 2. |
| Quercus robur | Stiel-Eiche | B 1. |
| Rhamnus frangula | Faulbaum | GS |
| Rosa arvensis | Acker-Rose | KS |
| Rosa canina | Hunds-Rose | NS |
| Rosa corifolia | Leder-Rose | KS |
| Rubus idaeus | Himbeere | KS |
| Salix alba | Silber-Weide | B 2. |
| Salix fragilis | Bruch- Weide | B 2. |
| Salix caprea | Sal-Weide | GS |
| Salix caprea | Sal-Weide | GS |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | B 3. |
| Ulmus caprinifolia | Feld-Ulme | B 2. |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball | GS |

**Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung**

| Botanischer Name | Deutscher Name | Größe |
|---|---|---|
| Clematis vitalba | Gew. Waldrebe | 5-8 m |
| Humulus lupulus | Hopfen | |
| Lonicera caprifolium | Echtes Geißblatt | 2-5 m |
| Vitis vinifera ssp. silvestri | Wilde Weinrebe | 3-10 m |

10.6 Löschwasser: Bei dem hier zu beurteilenden Plangebiet handelt es sich um ein Sondergebiet im Sinne des § 10 Abs. 1 und 5 BauNVO. Bei dem entsprechend im Plangebiet vorhandenen Gefährdungspotential (hohe Brandlasten, brennbare Flüssiggase in Druckgasflaschen, kein Feuerwiderstand der Aufenthaltsräume, Aufenthalt von Personen auch in der Nacht, vorhandener Zündquellen durch offenes Feuer / Grill, sowie der außergewöhnlich langen Eitreffzeiten der Feuerwehr aufgrund der abgelegenen Lage) gilt die Löschwasserversorgung somit als gesichert, wenn diese mit 48 m3/h über mindestens 2 Stunden nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt wird.

Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m3/h) sind vertretbar, wenn die gesamte not-wendige Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m um ein mögliches Brandobjekt aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten.

Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und erfordern ggf. die Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 80 m Lauflinie bis zum Brandobjekt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Der Betriebsdruck für die zur Wasserentnahme genutzten Hydranten (Nennleistung) muss mindestens 3 bar betragen, und darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.

Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine durchgängige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 sind einzuhalten.

## B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

**§ 1 Geltungsbereich**

Der räumliche Gestaltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Satzung gilt bei Vorhaben, die eine Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen entsprechend zum Inhalt haben.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**

Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 8 sind Bestandteil dieser Satzung.

**§ 3 Dachform, Dachgestaltung, Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

3.1 Im Geltungsbereich **SO2a-c** und **SO3** sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 22° sowie im Geltungsbereich **SO2a-c zusätzlich** Pult- oder Satteldächer von 22° bis max. 30° Dachneigung zulässig.

3.2 Dächer mit einer Neigung unter 15° sind generell gemäß den Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Ausnahmen werden bis zu einem Gesamtanteil von 50 % der Gesamtdachfläche zugelassen, wenn die Dachbegrünung im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, Dachflächen für Belichtungszwecke etc.). Ebenso gilt die Verpflichtung nicht für die "Mobilhomes" im SO 3b.

3.3 Als Materialien für Dacheindeckungen der Pult und Satteldächer in **SO 2a-c** und **SO 3a** sind zugelassen: Tonziegel in roten, rotbraunen Farbtönen, Gründächer entsprechend Festsetzung 3.2.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser wird als Material für Regenrinnen und Regenfallrohre unbeschichtetes Metall aus Kupfer, Zink und Blei ausgeschlossen.

3.4 Als Verkleidungsmaterial für Fassaden im **SO 2a-c** und **SO 3a** sind zugelassen: Putz- und Sichtmauerwerk in hellen, gedeckten Farben (RAL 1013 - 1015, 1018, 5024, 6013, 6021, 6034, 7000 - 7009, 7023, 7030 - 7044, 8000, 9000 - 9003, 9010, 9016 und 9018), Naturstein, Holz und Holzwerkstoffe in naturbelassenen und gedeckten Farbtönen.

**§ 4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

4.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind ausschließlich im Fassadenbereich (nicht im Dachbereich) zulässig.

4.2 Die Summe der Ansichtsflächen von Werbeanlagen an Gebäuden darf 5% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Fläche von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist nach den Außenmaßen des gesamten Schriftzugs zu ermitteln.

4.3 Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig

4.4 Werbeanlagen sind gestalterisch auf die baulichen Anlagen und aufeinander abzustimmen; das Landschaftsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Unzulässig sind Anlagen mit Laser-Lichteffekten, Sky-Beamer oder vergleichbare Anlagen.

**§ 5 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

5.1 Grünflächen:

Die unbebauten und nicht als Zufahrt oder Stellplatz benötigten Flächen in den Sondergebieten sind als Grünflächen dauerhaft anzulegen, die gemäß textlicher Festsetzung A 8.4 auch der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dienen. Funktionslos gewordene versiegelte oder teilversiegelte Flächen sind zu entsiegeln bzw. zu begrünen, sofern dem nicht andere öffentlich rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

5.2 Fahrwege und Standplatzzufahrten:

Die Fahrwege, Stellplätze und Standplatzzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen oder zu begrünen. Fahrwege sind mit maximal mit einer 6,0 m Breite, Stichwege von höchstens 100 m Länge mit einer Breite von max. 3,0 m.

5.3 Einfriedung:

Einfriedigungen sind ausschließlich als begrünte Draht-/ und Holzzäune mit einer maximalen Höhe von 1,65 m und einer Bodenfreifreiheit von mind. 10 cm zulässig.

**§ 6 Rückhaltung, Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Zum Rückhalt, zur Versickerung bzw. Verdunstung des Niederschlagswassers sind Ableitungsgräben und Versickerungs- und Verdunstungsanlagen zu errichten.

**§ 7 Ordnungswidrigkeit (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Ordnungswidrigkeiten im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften in Ziffer 2, 3, 4, 5 und 6 zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

**§8 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

## Planzeichenerläuterung

(gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)

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

SO — Sondergebiet, das der Erholung dient, Campingplatz (§ 10 Abs. 1, 2 und 5 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

H — max. Gebäudehöhe, in m über Bezugspunkt

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

Baugrenze

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

private Verkehrsflächen

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

P — private Parkfläche

**5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers (generalisierte Darstellung, die genaue Abgrenzung der Flächen ergibt sich aus der Ausführungsplanung)

**6. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Flächen für Campingeinrichtungen

**7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

öffentliche Grünflächen

**8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von von Natur und Landschaft ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A — Neuanlage Reptilienlebensräume

B — Optimierung von Reptilien- und Vogellebensräumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

zu erhaltender Baum

zu pflanzender Baum

**9. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

L — Landschaftsschutzgebiet "Kollerinsel"

§ — geschütztes Biotop nach § 32 NatSchG BW

§ — Waldflächenbiotop nach § 30a NatSchG BW

**10. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des Änderungsbereiches 3. Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Abstandsfläche 20 m zur L 630

Wasserfläche

bestehende Flurgrenzen

bestehende Gebäude und Parzellierung

## Verfahrensvermerke

| | | |
|---|---|---|
| **Aufstellung** (§ 2 (1) BauGB) | Die Änderung des Bebauungsplanes wurde beschlossen | am 25.04.2022 |
| **Öffentliche Auslegung des Entwurfes** (§ 3 (2) BauGB) | Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen | am 25.04.2022 |
| | Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht | am 13.05.2022 |
| | Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 16.05.2022 | bis 13.06.2022 |
| **Beteiligung der Behörden** (§ 4 (2) BauGB) | Die Behörden wurden über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben | vom 24.05.2022 |
| **Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes** (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a BauGB) | Die erneute Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht | am 21.06.2024 |
| | Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01.07.2024 | bis 05.08.2024 |
| **Erneute Beteiligung der Behörden** (§ 4 (2) BauGB.i.V.m. § 4a BauGB)) | Die Behörden wurden über die erneute öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben | vom 13.06.2024 |
| **Satzung** (§ 10 (1) BauGB, § 1 (7) BauGB, § 4 GemO) | Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung) | am 21.10.2024 |
| | Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen | am 21.10.2024 |

...............................................
gez. Dr. Ralf Göck
Bürgermeister

| | | |
|---|---|---|
| **Inkrafttreten** (§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO) | Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht. Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten. | am __.__.____ |
| **Ausfertigung** | Brühl, den __.__.____ | |

...............................................
gez. Dr. Ralf Göck
Bürgermeister

**Planbearbeitung**


MVV Regioplan

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14 b
68219 Mannheim
Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0
Fax 06 21 / 8 76 75 -99
E-mail: info@mvv-regioplan.de

.............................................
Dr.Ing. Alexander Kuhn
Planverfasser

Übersichtslageplan mit Geltungsbereich und Änderungsbereich 3. Änderung, M 1: 50.000

MVV Regioplan

# GEMEINDE BRÜHL

RHEIN-NECKAR-KREIS

# BEBAUUNGSPLAN "KOLLER" 3. ÄNDERUNG

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

| Bebauungsplan Satzung 10.10.2024 bestehend aus: | Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen | Textliche Festsetzungen (A-B) Blatt 1- 12 |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| Projekt-Nr.: | Datum: | 10.10.2024 |
| KEP-781/06a | Geprüft: | Dr.Ing. Alexander Kuhn |
| Plan-Nr.: | Projektbearbeiter: | Dr.Ing. Alexander Kuhn |
| 230331_BPlan_Ko.. | | M. Sc. Rabea Figaj |
| Layout: | Projektzeichner: | Horst Schulzki |
| BPlan_erneutEnt | | |
| Maßstab: | | |
| 1 : 1.000 | | |
| Plangröße: | | |
| 1189 x 841 mm | | |


MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14 b
68219 Mannheim
Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0
Fax 06 21 / 8 76 75 -99
E-mail: info@mvv-regioplan.de
MVV Regioplan



L:\KEP\97102_SKR_BPlan_3Änder_Kollerinsel\CAD\240619_B-Plan_Koller_Entwurf_erneut.dwg
Erstelldatum: 6/26/2024
Plotdatum: 11/20/2024 6:06:04 Plotgröße: 1189 x 841mm