

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

Auf Grund § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3034), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I 4147), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 689) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat der Gemeinde Brühl am ... 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 Entwurfsplanung sind die **Neuauflagen** gegenüber den **vorherigen Festsetzungen** übernommen.

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3034), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)  
**Bauabstandsverordnung (BauABV)** in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)  
**Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZ 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)  
**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.12.2021 (GBl. S. 3908)  
**Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)  
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.09.2021 (BGBl. I S. 3908)  
**Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)** vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233)

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB)**
  - Sondergebiet SO 1a, 1b und 1c Campingplatz** (§ 10 Abs. 1 und 5 BauNBVO)
 

Zulässig sind ausschließlich Einrichtungen, die dem Betrieb des Camping- und Zeltplatzes dienen. Standplätze, Fahrgewerke sowie Zufahrten, Zeltplätze für Wohnwagen, PKWs und Grill-Plätze, Stellplätze für Pkw und Wohnmobile.

Unzulässig sind Gebäude.

Im Sondergebiet SO 1a sind Parkflächen für Pkw, Standplätze für höchstens 30 Wohnmobile bzw. Gespanne sowie Fahrgewerke, Zu- und Abfahrten und Fahrradstellplätze zulässig. Das Gebiet liegt innerhalb des zur Überflutung freigegebenen Bereichs des Polders Kollerinsel. Durch den Betreiber sind die Informationen 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.
  - Sondergebiet SO 1d Wochenendausplatz** (§ 10 Abs. 1 und 5 BauNBVO)
 

Zulässig sind Einrichtungen, die dem Betrieb des Camping- und Zeltplatzes dienen, ganzjährig durch bauliche Anlagen zur Freizeitanlage (wie Zelte und Wohnwagen, Schlafwagen, Couch-Zelte, Zeltpolster und Minizeltständer) genutzte Standplätze, Fahrgewerke sowie Zufahrten, jedoch auch Zeltplätze für Kurzurlaub, Stellplätze für Wohnwagen, PKWs und Wohnmobile.
  - Sondergebiet SO 2 Campingplatz - Infrastruktur** (§ 10 Abs. 1 und 5 BauNBVO)
 

Zulässig sind Gebäude zur Aufnahme von campingplatzbezogenen Verwaltungs-, Verkaufs-, Aufenthalts- und Gastronomieeinrichtungen. Weiterhin zulässig sind Gebäude für Lagerflächen und Vereineseinrichtungen, Wäscher-, Geschirrwäscher- und Wäscheselektiermaschinen, Toilettenanlagen, Anlagen für Gastwesen- und Abfallentsorgung.

Im Sondergebiet SO 2c sind weiterhin Wohnungen für Pächter, Platzwäse und Hausmeister bis zu einer Gesamtfäche von 200 m<sup>2</sup> zulässig.
  - Sondergebiet SO 3 Campingplatz - Campinghäuser** (§ 10 Abs. 1 und 5 BauNBVO)
 

Zulässig sind im Sondergebiet SO 3a Gebäude als Campinghäuser. Weiterhin zulässig sind Fahrgewerke, Stellplätze für Pkw.

Zulässig sind im Sondergebiet SO 3b „Mobilhomes“. Weiterhin zulässig sind Fahrgewerke, Stellplätze für Pkw.

Zulässig sind im Sondergebiet SO 3c weiterhin Wohnungen für Pächter, Platzwäse und Hausmeister bis zu einer Gesamtfäche von 260 m<sup>2</sup>.
  - Sondergebiet SO 4 Strand- und Wassersport / Angelstellen** (§ 10 Abs. 1 und 2 BauNBVO)
 

Zulässig sind ausschließlich Freizeiteinrichtungen, die dem Bad- und Wassersportbetrieb dienen. Liegewiese mit Strand aus autochthonem Material, Surf- und Kanusand, Bootstege, Slipanlagen, Fahrgewerke sowie Zufahrten.

Unzulässig sind Gebäude.

Die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans hinsichtlich der Nutzungszone, der Gestaltung der Uferbereiche, der Bepflanzung, der Bepflanzung, des Ausschusses von Motorbooten, der Lage und Ausdehnung der Slipanlage, sowie der Zufahrten und Nebenanlagen gelten unverändert.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
  - Im SO 1d darf die Grundfläche aller Gebäude 500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
 Im SO 2a bis 2c darf die Grundfläche aller Gebäude 1.100 m<sup>2</sup> 700 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
 Im SO 3a darf die Grundfläche aller Gebäude 1.520 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Für einzelne Campinghäuser wird eine maximal überbaute Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> festgesetzt.  
 Im SO 3b darf die Grundfläche aller „Mobilhomes“ 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Für einzelne Campinghäuser wird eine maximal überbaute Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> festgesetzt.  
 Im SO 3c darf die Grundfläche der Betriebswohnungen 260 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - 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.
- Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
  - Baugrenze  
 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Alle weiteren Anlagen des Campingplatzes sind ausschließlich innerhalb der für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zugelassen.
  - Im SO 2, b und 3 wird offene Bauweise festgesetzt.
- 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.
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das Niederschlagswasser von den Dächern der Campinghäuser und sonstige befestigte Flächen ist in ein zentrales Versickerungs-/Verdunstungsbecken einzuleiten. Die Festlegungen zur Dimensionierung der Rückhaltevolumina und Versickerungs-/Verdunstungsanlagen erfolgen im Zuge der Baugenehmigung / Entwässerungsplanung für das Gelände.
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Die Erschließungsstraßen werden zur Sicherung der Erhaltungszustand des Gebietes als „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen.
  - Die Zufahrt zum Campingplatz wird als private Verkehrsfläche ausgewiesen.
  - Das Gelände mit Gebäuden, Camping-, Zelt- und Parkplätzen wird durch eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt erschlossen, die eine Nutzungsergänzung (z.B. in den Wintermonaten) ermöglicht. Bei besonderen Erfordernissen steht eine Notausfahrt im Osten an die Landesstraße L 630 zur Verfügung. Die Zufahrt zum Strand wird eine Schranke kontrolliert.

- 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.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 25 BauGB)**
  - Zur Sicherung der lokalen Population der Zaunedeckhe, sowie der geschützten Vögelarten (Vogel der halb offenen Landschaft wie Dongraschnäcke, Götterstern) werden innerhalb des baulichen Geltungsbereiches nachfolgend beschriebene Maßnahmen durchgeführt und der Erhalt der Maßnahmen durch Pflegemaßnahmen sichergestellt.  
**Maßnahme A:** Anlage von 2.200 m<sup>2</sup> Gebüsch 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 Zaunedeckhe günstigen Habitatstrukturen wie Gebüsch und Rudervegetation entsprechend der Vorgaben des Artenschutzes.

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe
Populus nigra	Schwarz-Pappel	B 2
Pinus communis	Haubehine	B 2
Pinus pyramidalis	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	Braun-Weide	B 2
Salix caprea	Sai-Weide	GS
Salix caprea	Sai-Weide	GS
Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3
Ulmus caprifolia	Feld-Ulme	B 2
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	GS

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe
Cornus villosa	Gew. Waldrebe	5-8 m
Humulus lupulus	Hopfen	2-3 m
Lonicera xylosteum	Echtes Geißblatt	2-3 m
Vitis vinifera ssp. alvestris	Wilde Weinrebe	3-10 m

**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)**
  - Im Geltungsbereich SO 2a-c und SO 3 sind ausschließlich Flachdächer und fachgeneigte Dächer bis max. 22° sowie im Geltungsbereich SO 2a-c zusätzlich Putz- oder Satteldächer von 22° bis max. 30° Dachneigung zulässig.
  - Dächer mit einer Neigung unter 15° sind generell gemäß den Richtlinien der FL (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 Betriebszwecke etc.). Ebenso gilt die Verpflichtung nicht für die „Mobilhomes“ im SO 3b.
  - Als Materialien für Dachendeckungen der Putz- und Satteldächer in SO 2a-c und SO 3a sind zugelassen: Tonziegel in roten, rotbraunen Farbtonen, Grandschiefer entsprechend Festsetzung 3.2.
  - Als Verkleidungsmaterial für Fassaden im SO 2a-c und SO 3a sind zugelassen: Putz- und Schmauerwerk in hellen, gedeckten Farben (RAL 1013 - 1015, 1018, 5024, 6013, 6021, 6034, 7009, 7023, 7030, 7044, 6000, 9000, 9003, 9010, 9016 und 9018), Naturstein, Holz und Holzwerkstoffe in naturbelassenen und gedeckten Farbtonen.

- 4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
  - Werbeanlagen an Gebäuden sind ausschließlich im Fassadenbereich (nicht im Dachbereich) zulässig.
  - Die Summe der Ansichtsflächen von Werbeanlagen an Gebäuden darf 5% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Fläche von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist nach den Hinweisen, Entsprechende Alarmlinien sind zu erstellen und der Gemeindeverwaltung Brühl wie auch der SOG Süd vorzulegen. Es gilt keinen Anspruch auf eine rechtzeitige Information über die Entwicklung bei Hochwasserereignissen durch die SOG Süd.
  - Die Aufschüttungsfläche (Wart- / Aufschüttungshöhe ca. 97,00 m ü. NN) wurde aus einem wasserundurchlässigen Material (Körnung: Mittelsand bis Kies) hergestellt und mit vorher abgetriebenen Oberboden überdeckt.
  - Archäologische Denkmalpflege: Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archaische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 20 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu Verwirklichung nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 2 DSchG i. V. m. § 27 DSchG).
  - 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 Landschaftsrumes als standortbemessene 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 compestre	Feld-Ahorn	B 2
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	B 2
Betula pendula	Hänge-Birke	B 1
Betula pubescens	Moor-Birke	B 1
Corylus betulus	Haubehine	B 2
Corylus avellana	Hasel	GS
Crataegus monogyna	Weißdorn	GS
Cornus sanguinea	Roter Harnelapp	GS
Eucornyus europaeus	Pflanzhülchen	GS
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	B 1
Ligustrum vulgare	Geißweide	GS
Lonicera xylosteum	Heckenreinecke	NS
Malus domestica	Haus-Äpfel	B 3
Malus sylvestris	Holz-Äpfelbaum	B 3
Prunus avium	Vogelkirsche	B 3
Prunus padus	Trauben-Kirsche	B 3
Prunus spinosa	Schlehe	NS

**Planzeichenerläuterung**  
(gem. Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZ 90)

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

SO Sondergebiet, das der Erholung dient, Campingplatz (§ 10 Abs. 1, 2 und 5 BauNBVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNBVO)**

H max. Gebäudehöhe, in m über Bezugspunkt
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNBVO)**

Baugrenze
- 4. Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung  
 private Verkehrsflächen  
 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 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)  
 Neuanlage Reptilienbänne  
 Optimierung von Reptilien- und Vogelebensräumen  
 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)**

Landschaftsschutzgebiet „Kollerinsel“  
 geschütztes Biotop nach § 32 NatSchG BW  
 Waldflächenbiotop nach § 30a NatSchG BW
- 10. Sonstige Planzeichen**

Genese des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Grenze des Änderungsbereiches 3. Änderung  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
 Abstandslinie 20 m zur L 630  
 Wasserröhre  
 bestehende Flugruten  
 bestehende Gebäude und Parzellierung

**Verfahrensvermerke**

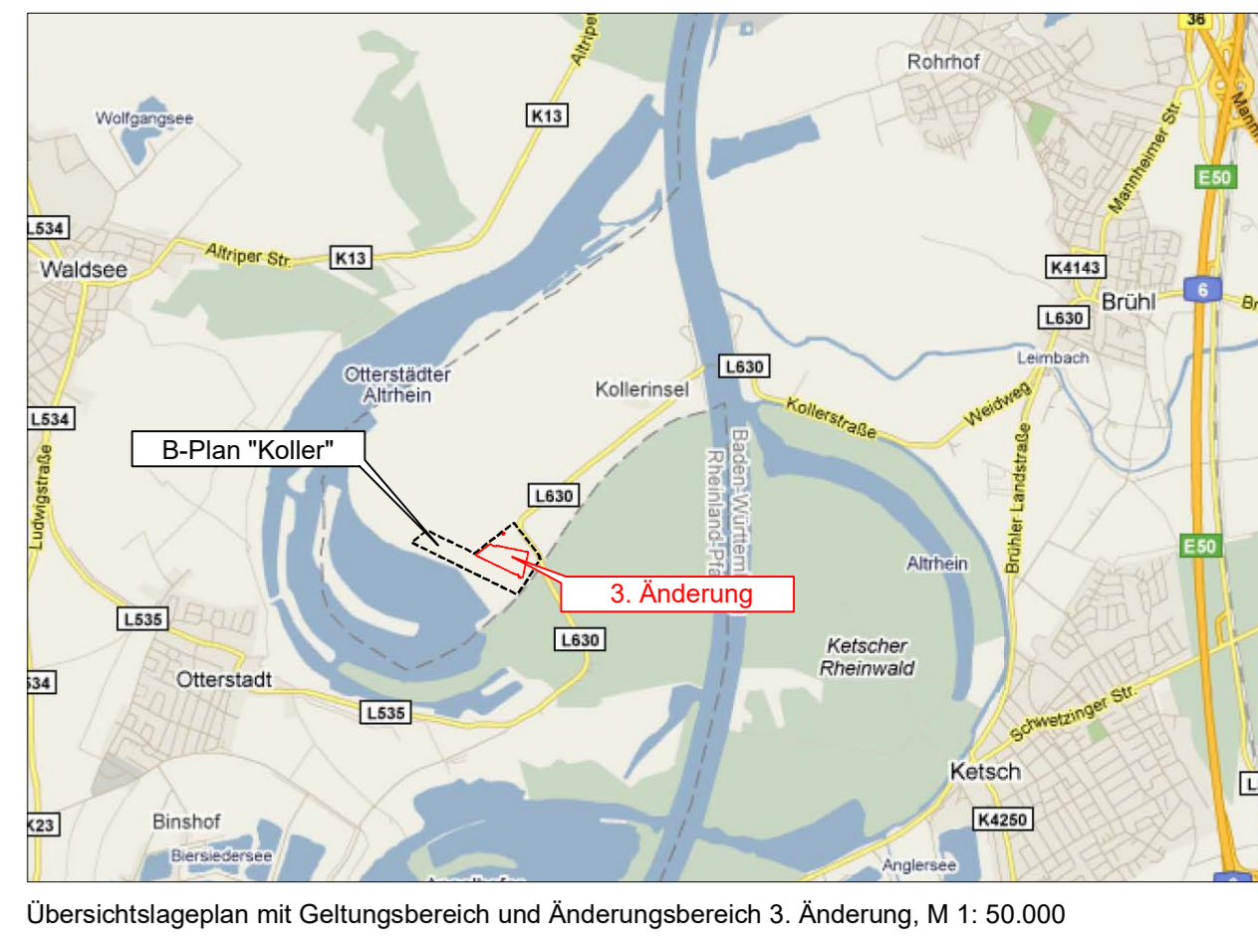
Aufstellung (§ 21 BauGB)	Die Änderung des Bebauungsplanes wurde beschlossen	am 25.04.2022
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 (2) BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am 25.04.2022
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde örtlich bekanntgemacht	am _____ bis _____
Satzung (§ 10 (1) BauGB, § 1 (7) BauGB, § 4 GemO)	Die öffentlich ausgelegten Änderungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am _____
Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)	Der Satzungsentwurf wurde örtlich bekanntgemacht	am _____
Aufstellung	Brühl, den _____	

gvc. Dr. Ralf Gök  
 Bürgermeister

gvc. Dr. Ralf Gök  
 Bürgermeister

MVV Regioplan  
 MVV Regioplan GmbH  
 Besselstraße 14 D  
 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



**GEMEINDE BRÜHL**  
RHEIN-NECKAR-KREIS

**BEBAUUNGSPLAN "KOLLER"**  
3. ÄNDERUNG  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

<b>Bebauungsplan</b> Entwurf 31.03.2022	<b>Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b> (A-B) Blatt 1 - 11
Projekt-Nr.: <b>KEP-78100a</b>	Datum: 31.03.2022	
Plan-Nr.: <b>230331_BPlan_Ko.</b>	Geprüft: Dr. Ing. Alexander Kuhn	
Layout: _____	Projektbearbeiter: Dr. Ing. Alexander Kuhn	
Projektleiter: _____	Projektschreiber: Dr. Horst Schulzki	

**BPlan\_Satzung**  
 Maßstab: **1 : 1.000**  
 Plangröße: **1189 x 841 mm**

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