GEMEINDE ST. LEON-ROT
ORTSTEIL ROT

BEBAUUNGSPLAN
"VIKTORIASTRASSE/ BAHNHOFSTRASSE"

Teil A **Bestandteile des Bebauungsplanes**

- Textteil mit Anhang (Schriftliche Festsetzungen, Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Hinweise)
- Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text:

  Bebauungsplan M. 1: 500 : - Rechtsfestsetzungen

Teil B **Örtliche Bauvorschriften**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach §§ 37 und 74 LBO

Teil C **Beigefügter Teil zum Bebauungsplan**

- Begründung
- Gestaltungsplan

DIPL.-ING. R.PRÖLL
PFISTERGRUND 2
76227 KARLSRUHE

TEL. 0721 / 49 40 71

23.02.1999

Teil A Bestandteil des Bebauungsplanes

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und der Planeintragung ((Schrift, Text) wird folgendes festgesetzt:

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

1.1 Art und Maß der baul. Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB; §§ 4/5/16/19/20 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete

WA: Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

MI : Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 sind nicht zulässig.

1.1.2 Geschoßflächenzahl

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ein-schließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoß-flächenzahl mitzurechnen.

1.2 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Besondere Bauweise b_1:

Zulässig ist die halboffene Bauweise, d.h. an die durch Planzeichen gekennzeichnete Grundstücksgrenze muß angebaut werden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten.

Besondere Bauweise b_2:

Im vorderen Grundstücksbereich ist die halboffene Bauweise zulässig, d.h. an die durch Planzeichen gekennzeichnete Grundstücksgrenze muß angebaut werden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten. Im rückwärtigen Grundstücksbereich, 14 m von der Straßenbegrenzungslinie aus gemessen, ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baulinien und Baugrenzen dürfen durch den Dachüberstand um max. 0,70 m überschritten werden.

1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 21a BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken im Rahmen der Bestimmungen der LBO zulässig, jedoch auf den Vorflächen zwischen überbaubarer Fläche und öffentlichen Straßenflächen nur in eingeschränktem Maß siehe Ziffer 1.6

1.5 Flächenversiegelung (§ 9 (24) BauGB)

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Garagenzufahrten und die Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen (Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflasterrasen).

1.6 Landespflegerische Maßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB, § 8 Naturschutzgesetz)
Die Vorflächen zwischen der Bahnhofstraße und der überbaubaren Fläche sind zu begrünen. Die hier festgesetzten Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen. Der Standort kann, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen es erfordern, im Bereich des jeweiligen Grundstücks verschoben werden.
Die Fläche darf zu 50 % für Stellplätze genutzt werden (einschließlich Garagenzufahrt).
Darüber hinaus ist auf allen Baugrundstücken bei Neubebauung und bei Erweiterungsmaßnahmen je Grundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

1.7 Wandhöhen/ Firsthöhen (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 (2) Nr4 BauNVO)

Bezugspunkt für die Wandhöhe (Schnittpunkt Außenkante Wand, Oberkante Dachhaut) und die Firsthöhe ist die Höhe der Straße, von der aus die Erschließung erfolgt, gemessen in Gebäudemitte.

1.8 Wandhöhe bei Doppelhäusern/ Hausgruppen/ geschlossener Bauweise

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 (4) BauNVO)

Für Doppelhäuser, Hausgruppen und geschlossene Bauweise wird eine Mindestwandhöhe von 1,0 m unter der im Plan festgesetzten max. Wandhöhe festgesetzt.

1.9 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Gebäude in Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm sind straßenseitig nach DIN 4109 mit Außenwandbauteilen entsprechend den Festlegungen gem. Tab. 8 auszuführen (siehe Tabelle im Anhang).
Für die seitlichen Außenwände ist jeweils der Lärmpegelbereich um eine Stufe niedriger, für Rückwände (von der Schallquelle abgewandte Seiten) um zwei Stufen niedriger anzusetzen.

2.0 Hinweise

2.1 Bodenschutz

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung 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 Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).
Auf die bestehende Erdaushubbörse des Rhein-Neckar-Kreises bzw. des AVR (Abfallverwertungs-GmbH des Rhein-Neckar-Kreises) wird hingewiesen.
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.

2.2 Ökologische Empfehlungen

Die aus Garagenzufahrten und aus Hofflächen anfallenden Wasser sollen auf den angrenzenden Grundstücksflächen versickert werden. Die Versickerung von unbelastetem Dachflächenwasser auf dem Grundstück ist zulässig, soweit nachbarliche Belange nicht entgegenstehen. Die Versickerung darf nur breitflächig über eine mindestens 30 cm starken belebten (z.B. mit Rasen begrünten) Bodenpassage erfolgen. Ein Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation ist vorzusehen. Um mögliche Vernässungen zu vermeiden, ist auf einen ausreichenden Abstand zu unterkellerten Gebäuden zu achten. Eine Versikkerung über Sickerschächte, Rigolen o.ä. ist nicht zulässig.

2.3 Schadensvermeidung an Leitungen

Zur Vermeidung von Schäden an Erdkabeln und Gasleitungen sollen die Baufirmen Lagepläne der Energieversorgungssysteme einholen.

2.4 Lärmimmissionen durch die Bundesautobahn

Ansprüche für Lärmschutzmaßnahmen gegen die von der Bundesautobahn ausgehende Lärmimmission bestehen nicht.

2.5 Gebäudeabbruch

Bei Scheunenumnutzung in Wohnen bzw. Neubau von Wohngebäuden sind die auf dem Grundstück vorhandenen Nebengebäude abzubrechen.
Ausnahmen: Garagen und untergeordnete Nebengebäude nach § 14 BauNVO (§ 179 BauGB).

2.6 Erschließung

Im rückwärtigen Grundstücksbereich darf nur dann ein Wohngebäude errichtet werden, wenn die Erschließung über das Vordergrundstück oder das Nachbargrundstück mittels Baulast gesichert ist.

St. Leon-Rot, den 3.3.99

GEMEINDE ST. LEON-ROT

Eger, Bürgermeister

ANHANG 1

Auszug aus der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau

Tabelle 8. **Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen**

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm-pegel-bereich	"Maßgeblicher Außenlärm-pegel"	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume[1] und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[2]	50	45
7	VII	> 80	[2]	[2]	50

[1]) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

[2]) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

1.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen §§ 37 und 74 LBO)

1.1 Abstandsflächen

Im Bereich der Bebauung an der Bahnhofstraße (Nutzungsschablone A) kann ausnahmsweise bei Grenzbebauung die Abstandsfläche des Nachbargebäudes auf 2,5 m reduziert werden, wenn in der auf die Grenze gebaute Außenwand keine Fenster enthalten sind.

1.2 Dächer

Für Haupt- und Nebengebäude sind nur geneigte Dächer zulässig.
Dachfarbe: rot bis braun.

Dachaufbauten sind nur als Sattel-, Dreieck- Flachdach- oder Schleppdachgauben zulässig. Die Gaubenbreite darf insgesamt 50% der Trauflänge nicht überschreiten, wobei eine Einzelgaube max. 3,5 m breit sein darf. Die Gauben einer Dachseite sind einheitlich (auch in der Breite) zu gestalten, Abstand vom Ortgang 1,00 m.
Dacheinschnitte sind unzulässig.
Die Außenflächen der Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Gebäude anzupassen.

1.3 Nebengebäude und Garagen

Die Nebengebäude und Garagen sind in Form und Material an die Hauptgebäude anzupassen. Nebeneinanderliegende Garagen sind in ihrer straßenseitigen Ansicht in Höhe und Dachform einander anzugleichen.

1.4 Äußere Gestaltung der Gebäude

Außenwandverkleidungen aus Kunststoff oder Metall sind nicht zulässig.

1.5 Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird auf 1.5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

3.0 Ausnahmen

Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, können Ausnahmen nachfolgenden Umfangs zugelassen werden:

zu 1.2
Die Dachgauben (nur Schlepp- oder Flachdachgauben) bei Doppelhäusern können an der gemeinsamen Haustrennwand zusammengefaßt werden Max. Gaubenbreite: 3,0 m je Doppelhaushäfte.

St. Leon-Rot, den 3.3.99

GEMEINDE ST. LEON-ROT

Eger
Bürgermeister