GEMEINDE ST. LEON-ROT
ORTSTEIL ROT

BEBAUUNGSPLAN
"WENDELINUSSTRASSE, TEIL I"

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 § 74 LBO

Teil C Beigefügter Teil zum Bebauungsplan

- Begründung
- Gestaltungsplan

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

TEL. 0721 / 49 40 71

27.07.1999

Teil A Bestandteil des Bebauungsplanes

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

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1.1 Art und Maß der baul. Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB; §§ 4/ 20 BauNVO)

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

1.1.1 Geschoßflächenzahl
Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl mitzurechnen.

1.2 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Abweichende Bauweise a:
Zulässig ist die halboffene Bauweise, d.h. an die östliche Grundstücksgrenze muß angebaut werden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten.

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

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

1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken im Rahmen der Bestimmungen der LBO zulässig.
Als rückwärtige Begrenzung für Stellplätze wird die hintere Baugrenze (von der Erschließungsstraße aus gesehen) bzw. deren gradlinige Verlängerung festgesetzt.

1.5 Flächenversiegelung (§ 9 (24) BauGB)

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

1.6 Landespflegerische Maßnahmen
(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB, § 9 Naturschutzgesetz)
Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum/Laubbaum anzupflanzen.

1.7 Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Das Dachflächenwasser sowie das aus Garagenzufahrten und aus Hofflächen anfallende Wasser muß - soweit möglich - auf den Grundstücken versickert werden. Ein Notüberlauf in den Straßenkanal ist einzuplanen.
Die Versickerung darf nur breitflächig über eine aktive Bodenpassage erfolgen. Sickerschächte sind nicht zulässig.

1.8 Wandhöhen (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 (2) Nr4 BauNVO)

Die Wandhöhe (Schnittpunkt Außenkante Wand, Oberkante Dachhaut) darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 4,80 m, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,50 m betragen.
Die Firsthöhe darf max. 11,50 m betragen.
Bezugspunkt ist die angrenzende Straßenhöhe, von der aus die Erschließung erfolgt, gemessen in Gebäudemitte.

1.9 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 in Ziffer 1.8 festgesetzten max. Wandhöhe festgesetzt.
Die Dachneigung wird in diesen Fällen abweichend von der jeweiligen Nutzungsschablone mit 35° festgesetzt.

2.0 Hinweise

2.1 Bodenaushub

Für Bauvorhaben, welche einen Abtrag oder Ausbau von Boden erfordern, folgende Hinweise:
Auf die bestehende Erdaushubbörse des Rhein-Neckar-Kreises bzw. des AVR (Abfallverwertungs-GmbH des Rhein-Neckar-Kreises) wird hingewiesen.
Mit dem Boden ist schonend und sparsam umzugehen, insbesondere mit dem Mutterboden.
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nach haltigen Veränderungen zu schützen.
Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauern, vorrangig einer Wiederverwendung zuzufüren und bis dahin getrennt zu lagern
Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

2.2 Straßenbelag

Als Oberflächenbelang soll in Hinblick auf die verschiedenen Versorgungsleitungen Pflaster gewählt werden, um eine leichtere Zugangsmöglichkeit zu den Leitungen auch nach Herstellung der Oberdecke zu erreichen.

2.3 Löschwasserhydranten

Der Abstand der Hydranten darf 100 m nicht überschreiten. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.

2.4 Schadensvermeidung an Leitungen

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

St. Leon-Rot, den 20.08.1999

GEMEINDE ST. LEON-ROT

Kremer, Beigeordneter

Teil B Örtliche Bauvorschriften

1.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (74 LBO)

1.1 Dächer

Für Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer zulässig (Walm-und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig). Für untergeordnete Gebäudeteile ist auch das Pultdach zulässig.
Dachfarbe: rot bis braun.
Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Dachüberstand (0,30 - 0,70m) an der Traufe auszuführen, wenn nachbarrechtliche Belange nicht entgegenstehen. (Ausnahme: Balkonüberdachungen bis 1,5m und Eingangsbereiche bis 1,0m).
Von der im Plan festgesetzten Dachneigung kann bei Gebäudeerweiterungen abgewichen werden, wenn sie aus gestalterischen Gründen der Dachneigung des bestehenden Gebäudes angeglichen wird.
Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben (nur Schlepp-, Satteldach, Flachdach oder Dreieckgauben) zulässig. Sie müssen vom Ortgang mind. 1,00 m Abstand halten und von der Traufe (Außenkante Sparren bzw. Dachhaut) soweit zurückliegen, daß mindestens drei Ziegelreihen zwischen Traufe und Dachaufbau liegen. Bei Grenzbebauung muß der Abstand mind. 1,25 m zur Grenze betragen.
Die Höhe der Dachgauben darf max. 1,4 m betragen (gemessen von OK Fensterbrüstung bis UK Sparren).
Zwischen den einzelnen Dachgauben muß ein Abstand von mind. 1,30 m eingehalten werden.
Die Breite der einzelnen Dachgauben darf max. 3,0 m betragen.
Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von max. 3,5 m zulässig.
Die Gesamtbreite der Dachgauben darf zusammen nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen (Zwerchgiebel und Treppentürme mit eingeschlossen).
Die Aussenflächen der Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Gebäude anzupassen.
(s. Anlagen 1 und 2)

1.2 Nebengebäude und Garagen

Die Nebengebäude und Garagen sind in Form und Material an die Hauptgebäude anzupassen.

1.3 Äußere Gestaltung der Gebäude

Außenwandverkleidungen aus Kunststoff oder Metall sind nicht zulässig. Für Außenwände sind helle erdgebundene Farben oder gedecktes Weiß mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben.

1.4 Stellplätze

Für die Grundstücke, die von der Planstraße aus erschlossen werden, wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt, für alle übrigen Grundstücke auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit.

2.0 Ausnahmen

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

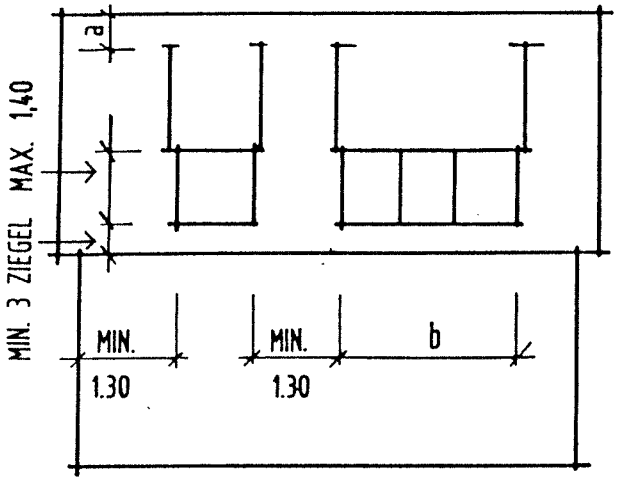
zu 1.1
Die Dachgauben (nur Schlepp- oder Flachdachgauben) bei Doppelhäusern können an der gemeinsamen Haustrennwand zusammengefaßt werden. Max. Gaubenbreite: 3,0 m je Doppelhaushäfte.

St. Leon-Rot, den 20.08.1999

GEMEINDE ST. LEON-ROT

Kremer, Beigeordneter

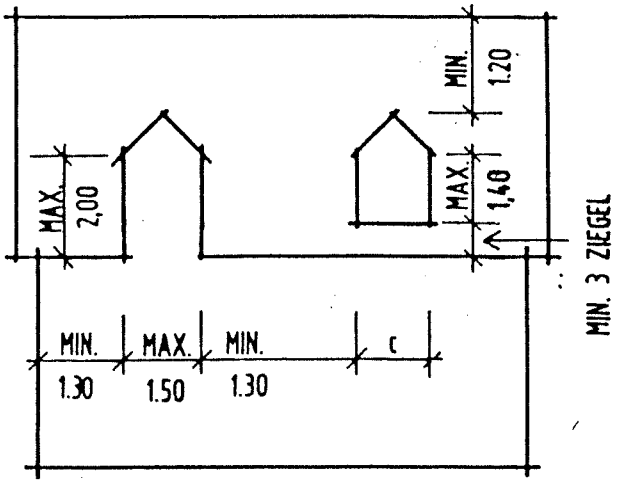
DACHGAUBEN 1 - 3



a = MIN. 0,50m BEI SCHLEPPGAUBEN MIT DACHNEIGUNG >20°
MIN. 1,20m BEI SCHLEPPGAUBEN MIT DACHNEIGUNG ≤ 20° U. FLACHDACHGAUBEN

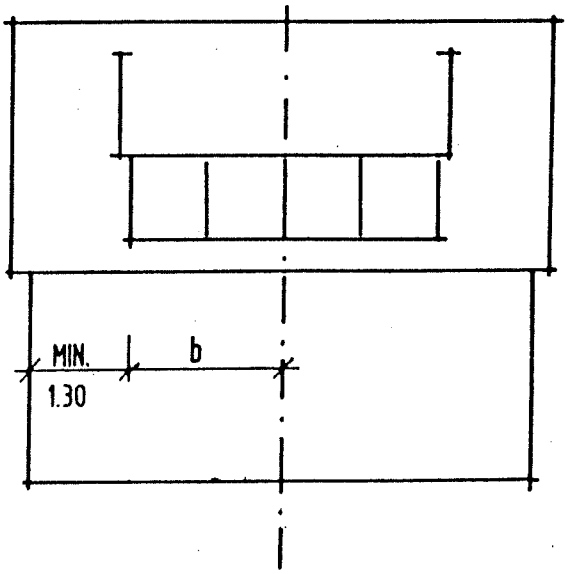
b = S. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

DACHGAUBEN 4 - 7

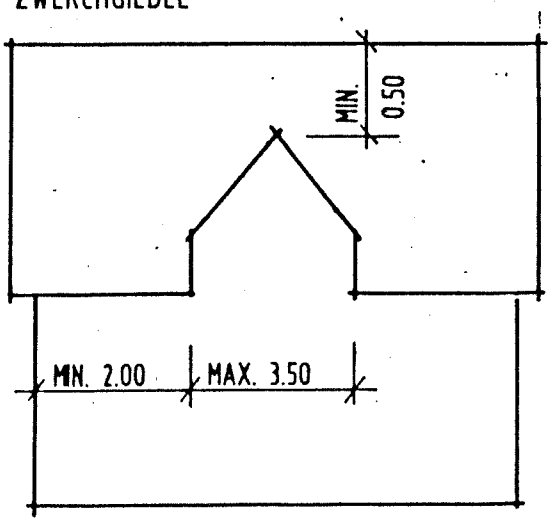


c = MAX. 1,30m BEI SATTELDACHGAUBEN
MAX. 2,00m BEI DREIECKGAUBEN
UND RUNDGAUBEN

DACHGAUBEN 1 - 3
ALTERNATIVE FÜR DOPPELHÄUSER



ZWERCHGIEBEL

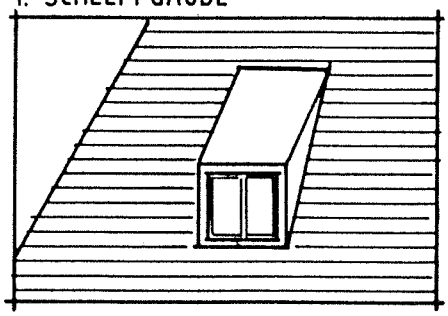


DACHGAUBEN MIT EINER BREITE VON MEHR ALS 1,30 m SIND VERTIKAL ZU GLIEDERN.
MAX. BREITE DER EINZELFENSTER: 1,30 m.

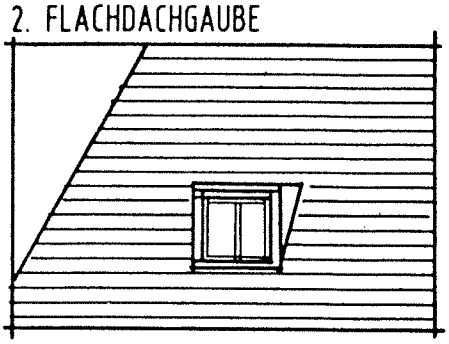
DIE FENSTERHÖHE DER DACHGAUBEN WIRD VON FENSTERBRÜSTUNG BIS UNTERKANTE SPARREN GEMESSEN.

DACHAUFBAUTEN

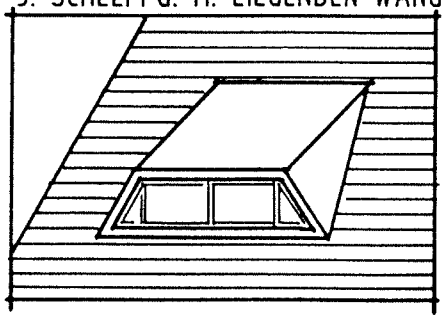
1. SCHLEPPGAUBE



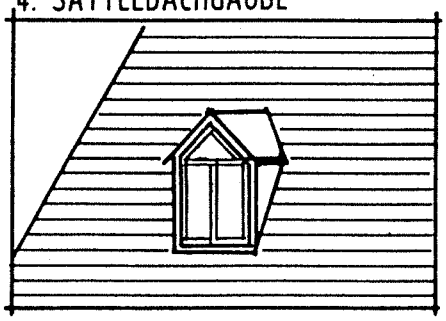
2. FLACHDACHGAUBE



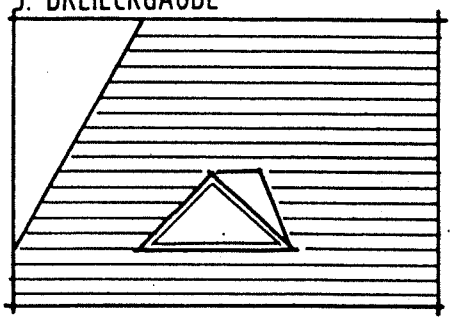
3. SCHLEPPG. M. LIEGENDEN WANGEN



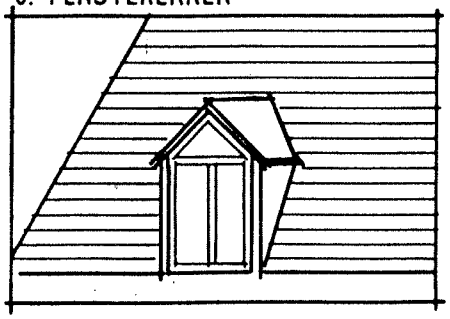
4. SATTELDACHGAUBE



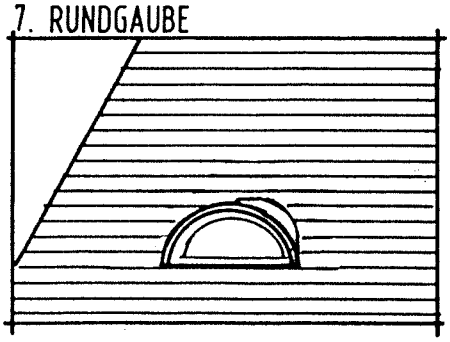
5. DREIECKGAUBE



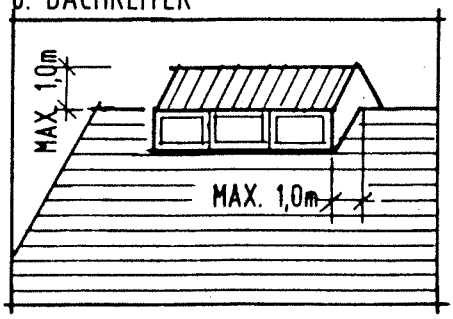
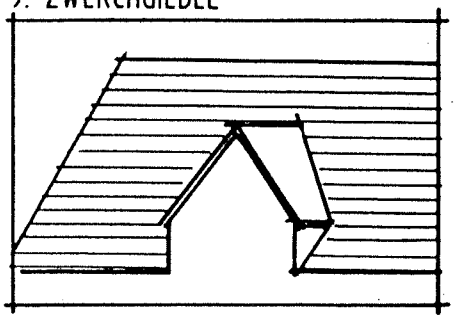
6. FENSTERERKER



7. RUNDGAUBE



8. DACHREITER



9. ZWERCHGIEBEL