

GEMEINDE ST. LEON-ROT ORTSTEIL ST. LEON

BEBAUUNGSPLAN "EBERT-/ SPEYERER STRASSE"

Teil A Bestandteile des Bebauungsplanes

Textteil mit Anhang

- Planungsrechtliche Festsetzungen, Rechtsgrundlagen
- Verfahrensvermerke
- Hinweise

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 37 und 74 LBO)

Teil C Beigefügter Teil zum Bebauungsplan

Begründung

DIPL.-ING. R. PRÖLL
PFISTERGRUND 2
76227 KARLSRUHE
TEL. 0721 / 49 40 71

BEARBEITUNG:
DIPL. ING. C. DÖRRWÄCHTER
PLANUNGSSTAND 24.04.2001

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 der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig:

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

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

1.3 Flächenversiegelung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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

1.4 Wandhöhen, Firsthöhen (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

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

1.5 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.

1.6 Landespflegerische Maßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB, § 8 Naturschutzgesetz)

Auf allen Baugrundstücken ist bei Neubebauung und bei Erweiterungsmaßnahmen je Grundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

2.0 Hinweise

2.1 Bodenschutz

Für Bauvorhaben, welche einen Abtrag oder Ausbau von Boden erfordern, bestehen 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.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Rhein-Neckar Kreis unverzüglich zu verständigen.

2.2 Ökologische Empfehlungen

Die Versickerung des Dachflächenwassers auf dem Grundstück ist zulässig, soweit nachbarliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Versickerung darf nur breitflächig über eine 30 cm starke mit Rasen begrünzte Bodenschicht erfolgen. Sickerschächte sind nicht zulässig.

Es ist ein Notüberlauf der Versickerungsmulde in die öffentliche Kanalisation vorzusehen.

Der erforderliche Mindestabstand zu unterkellerten Gebäuden (wenn keine Wanne ausgebildet wird) muß 6,0 m betragen.

Die Nutzung des Regenwassers als Gießwasser (über Zisternen) ist erwünscht. Bei Versickerung von Regenwasser aus Dachflächen sollte zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen als Material zur Dacheindeckung kein unbeschichtetes oder in ähnlicher Weise behandeltes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.) verwendet werden.

Es wird empfohlen, möglichst auch für Regenrinnen und Regenfallrohre auf dieses Material zu verzichten.

2.3 Schadensvermeidung an Leitungen

Zur Vermeidung von Schäden an Erdkabeln und Gasleitungen sollen die Bau-
firmen Lagepläne der Energieversorgungssysteme einholen.

2.4 Erschließung

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

St. Leon-Rot, den 16. 07. 2001



[Handwritten Signature]
Eger, Bürgermeister

Teil B Örtliche Bauvorschriften

1.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

1.1 Dächer

Für Haupt- und Nebengebäude sind nur geneigte Dächer zulässig.

Dachfarbe: rot bis braun.

Die Dachneigung muß

für freistehende Gebäude	28° - 40°,
für Doppelhäuser	35° - 40° betragen.

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.

Doppelhäuser sind so anzuordnen, daß die Firstrichtung parallel zur Erschließungsstraße verläuft.

Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, können die Dachgauben (nur Schlepp- oder Flachdachgauben) bei Doppelhäusern an der gemeinsamen Haustrennwand zusammengefaßt werden. Max. Gaubenbreite: 3,0 m je Doppelhaushälfte.

1.2 Nebengebäude, Garagen

Die Nebengebäude und Garagen sind in Dachmaterial und Material der Fassade wie die Hauptgebäude auszubilden.

Die Dachneigung für Nebengebäude und Garagen kann auf 20° reduziert werden.

Mehrere Garagen, die in direktem baulichen Zusammenhang erstellt werden, sind in ihrer straßenseitigen Ansicht in Höhe und Dachform einander anzugleichen.

1.3 Äußere Gestaltung der Gebäude

Außenwandverkleidungen aus Kunststoff oder Metall sind nicht zulässig.

St. Leon-Rot, den 16.07.2001



Eger, Bürgermeister