GEMEINDE ST.LEON-ROT

ORTSTEIL ST.LEON

BEBAUUNGSPLAN "HÄUSER-/MARKTSTRASSE"

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

05. Okt. 1995

Teil A 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 baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 4, 16, 19, 20 BauNVO)

1.1.1 Baugebiet

Dorfgebiet (MD):

Tankstellen nach § 5 (2) BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2 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 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken zulässig.

1.3 Grünflächen (§ 9 (2) Nr. 15 und (6) BauGB

Die durch Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung sowie von Stellplätzen freizuhalten.

1.4 Flächenversiegelung (§ 9 (24) BauGB)

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

1.5 Landespflegerische Maßnahmen

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

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

1.6 Lärmschutz (9 (1) Nr. 24 BauGB

Gebäude in Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm sind nach DIN 4109 mit Außenwandbauteilen entsprechend den Festlegungen gem. Tab.8 auszuführen (siehe Tabelle in Anhang). Für die Bebauung an der Marktstraße (Bereich a, siehe Eintrag im Rechtsplan) sind die Festsetzungen des Lärmpegelbereiches IV (Straßenseite) bzw. III(Seitenflächen) und II(rückwärtige Gebäudewand), für die Bebauung an der Häuserstraße (Bereich b) die des Lärmpegelbereiches III (Straßenseite) bzw. II (Seitenflächen) und I (Rückfront) auszuführen.

1.7 Wandhöhe

Bezugspunkt für die im Plan angegebene Wandhöhe (Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut) ist für die Baugebiete A, B und D die Gehweghinterkante der Straße, von der die Erschließung des Grundstücks erfolgt, für die Baugebiete C das natürliche Gelände (gemessen in Gebäudemitte).

Bei Fassadenrücksprüngen, die weniger als die Hälfte der Hauslänge betragen, kann die angegebene Wandhöhe um max. 1,0 m erhöht werden.

1.8 Doppelhäuser/ Hausgruppen/ geschlossene Bauweise

Für Doppelhäuser, Hausgruppen und geschlossenen Bauweise wird eine Mindestwandhöhe von 1,0 m unter der im Plan vorgeschriebenen max. Wandhöhe festgesetzt. (Satz 1 gilt nicht für das Baugebiet A).

Keine Beanstandungen
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/
§ 74 Abs. ~~5 und~~ 6 LBO
Heidelberg, den 10. Okt. 1996
Landratsamt
– Baurechtsamt –

LANDRATSAMT RHEIN-NECKAR-KREIS

2.0 Hinweise

2.1 Bodenschutz

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.

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 aus Garagenzufahrten und aus Hofflächen anfallenden Wasser sollen auf den angrenzenden Grundstücksflächen versickert werden.

Die Versickerung der Dachflächengewässer auf dem Grundstück ist zulässig, soweit nachbarliche Belange nicht entgegenstehen. Die Versickerung darf nur breitflächig über eine aktive Bodenpassage erfolgen. Sickerschächte sind nicht zulässig.

2.3 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).

2.4 Lärmschutz

Unter Anwendung der Tabellen 8,9 und 10 der DIN 4109 kann bei der Beurteilung der erforderlichen Luftschalldämmung bei Bauanträgen entsprechend der Grundfläche der Aufenthaltsräume und dem prozentualen Fensterflächenanteil an der Außenwand das notwendige Schalldämm-Maß für die Außenwände und Fenster sowie Außentüren ermittelt werden.

Aufgrund dieser Schalldämm-Maße kann dann auch nach der DIN 4109 Beiblatt 1 Tabelle 5 das erforderliche Mauerwerk, nach den Tabellen 38 und 39 die erforderliche Dachausbildung und nach der Tabelle 40 die erforderliche Fensterausbildung gewählt werden.

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muß der Lüftung von Aufenthaltsräumen eine besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Dabei sind die Empfehlungen der VDI-Richtlinien 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung" nach Punkt 10 - Schalldämmung und Lüftung - zu beachten.
Für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluß bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen gelten die Mindestwerte der Luftschalldämmung für Außenwände.
Darüber hinaus wird empfohlen, durch bauliche Anordnung und Orientierung der Wohn- und Aufenthaltsräume den Schallschutz durch entsprechende Grundrißgestaltung noch zu verstärken.

ANHANG

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	"Maßgeb-licher Außenlärm-pegel"	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beher-bergungsstätten, 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.

St. Leon-Rot, den 14.08.1996

Kremer, Beigeordneter

GEMEINDE ST. LEON-ROT

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 1,0 m).
Abweichungen von der Hauptfirstrichtung um jeweils 5° sind zulässig.
Die Dachentwässerung ist mit einer außenliegenden Rinne abzuführen.
Die im Plan bzw. unter Ziffer 2.4 (Doppelhäuser) angegebenen Dachneigungen gelten nur für Hauptgebäude. 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) und als Zwerchgiebel zulässig (s. hierzu die Detailfestsetzungen aus den Anlagen 1 und 2).
Die Breite der einzelnen Dachgauben darf max. 3,0 m betragen, soweit die Breite auf Anlage 1 nicht weiter eingeschränkt ist.
Die Gesamtbreite der Dachgauben darf zusammen 50 % der Dachbreite je Dachseite nicht überschreiten. (Zwerchgiebel und Treppentürme mit eingeschlossen).
Die Aussenflächen der Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Gebäude anzupassen.

1.2 Nebengebäude, Garagen

Die Nebengebäude und Garagen sind in Dachmaterial und Material der Fassade wie die Hauptgebäude auszubilden.
Garagen die in direktem baulichen Zusammenhang erstellt werden, sind in ihrer straßenseitigen Ansicht in Höhe und Dachform einander anzugleichen.

Keine Beanstandungen
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/
§ 74 Abs. ~~5 und~~ 6 LBO
Heidelberg, den 10. Okt. 1996
Landratsamt
- Baurechtsamt -

2.5 Äußere Gestaltung der Gebäude

Außenwandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff oder Metall sind nicht zulässig.
Für die Außenwände sind helle erdgebundene Farben oder gedecktes Weiß mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben. Fenster sind überwiegend hochformatig auszuführen. Eine Addition mehrerer Fenster ist zulässig.

2.6 Einfriedigungen

Ein Hofabschluß durch Holztore ist bis max. 2.00 m Höhe zulässig.

2.7 Sockelausbildung

Die Fassaden sind auf einem Sockel von 0,3 - 0,8 m Höhe aufzubauen.

2.8 Kragplatten

Kragplatten sind straßenseitig nicht zulässig.

2.9 Werbeanlagen

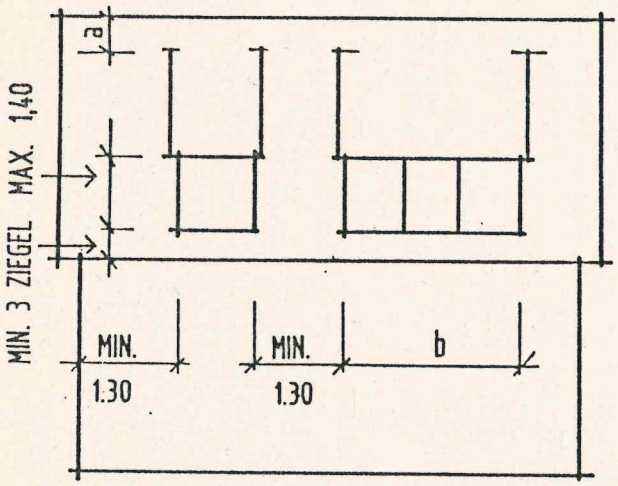
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Zulässig sind:
- auf die Fassade horizontal aufgemalte Schriften und Symbole bis zu 40 cm Höhe
- auskragende Tafeln bis zu 1,5 m Breite, soweit keine öffentliche Belange entgegenstehen (Einhaltung des Lichtraumprofils)
- hinterleuchtete Hohlschrifttafeln auf der Ergeschoßfassade bzw. unterhalb der Fenster am 1. Obergeschoß.

Unzulässig sind:
- Blinklichter, laufende Schriftbilder sowie in Stufen schaltbare Lichter.

3.0 Ausnahmen

Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, können Ausnahmen nachfolgenden Umfangs zugelassen werden:
zu 2.1
Die Dachgauben (nur Schlepp- oder Flachdachgauben) bei Doppelhäusern können an der gemeinsamen Haustrennwand zusammengefaßt werden.
Max. Gaubenbreite : 3,0 m je Doppelhaushälfte.

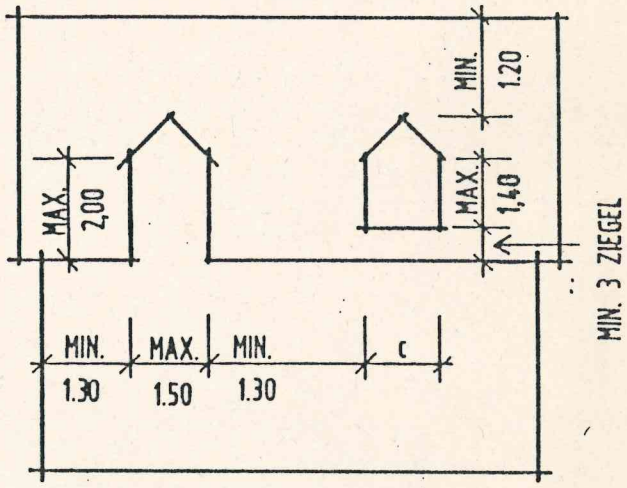
DACHGAUBEN 1 - 3



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

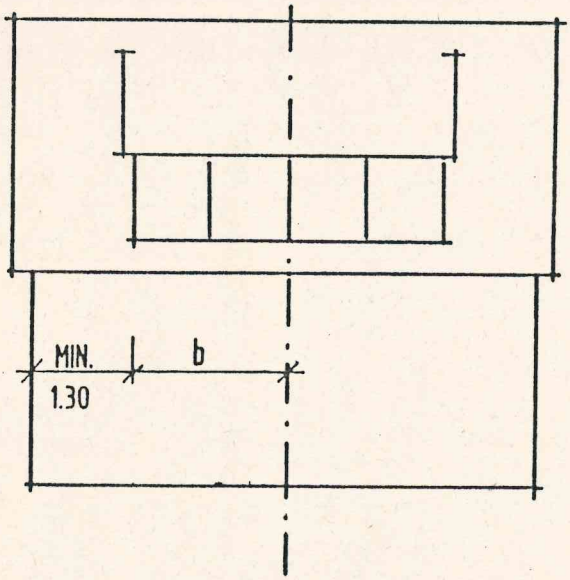
b = S. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

DACHGAUBEN 4 - 7

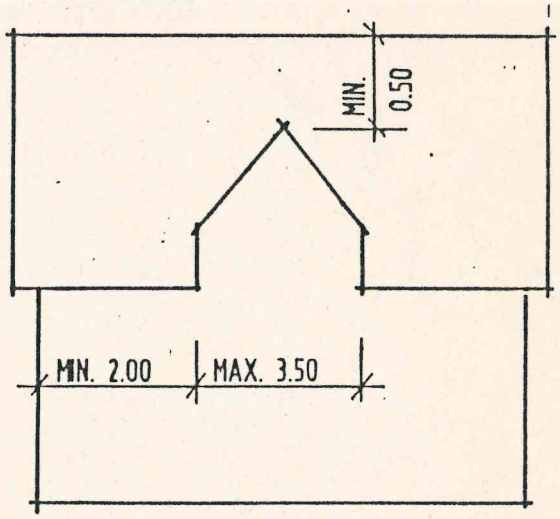


c = MAX. 1,30m BEI SATTELDACHGAUBEN
MAX. 2,00m BEI DREIECKGAUBEN
UND RUNDGAUBEN

DACHGAUBEN 1 - 3
ALTERNATIVE FÜR DOPPELHÄUSER



ZWERCHGIEBEL



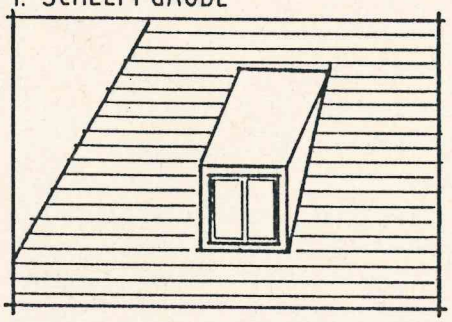
DACHGAUBEN MIT EINER BREITE VON MEHR ALS 1,30 m SIND VERTIKAL ZU GLIEDERN. MAX. BREITE DER EINZELFENSTER: 1,30 m.

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

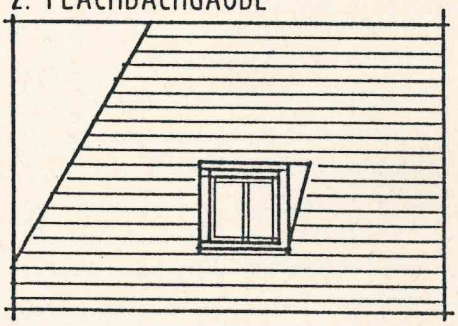
Keine Beanstandungen
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/
§ 74 Abs. ~~5 und~~ 6 LBO
Heidelberg, den 10. Okt. 1996
Landratsamt
– Baurechtsamt –
LANDRATSAMT RHEIN-NECKAR-KREIS

DACHAUFBAUTEN

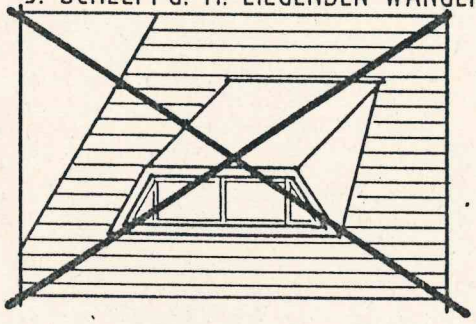
1. SCHLEPPGAUBE



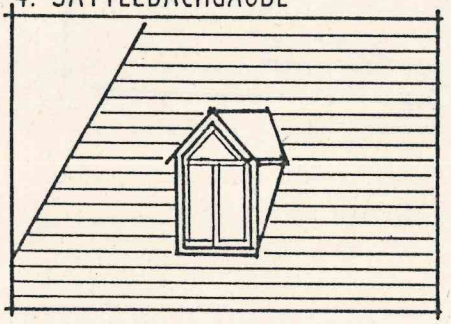
2. FLACHDACHGAUBE



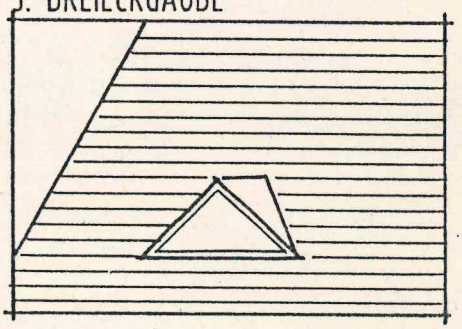
3. SCHLEPPG. M. LIEGENDEN WANGEN



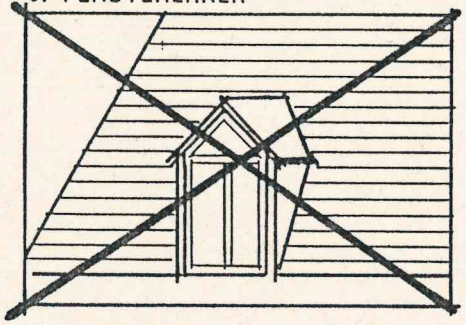
4. SATTELDACHGAUBE



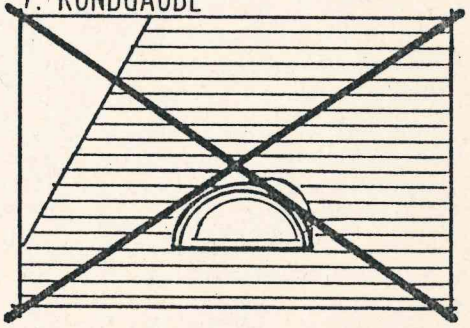
5. DREIECKGAUBE



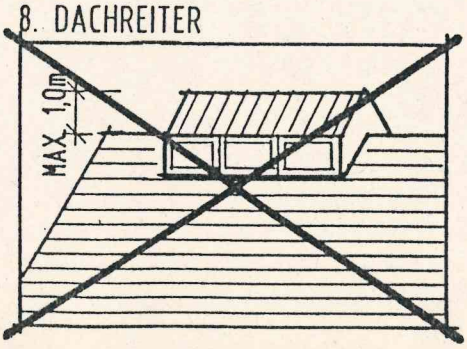
6. FENSTERERKER



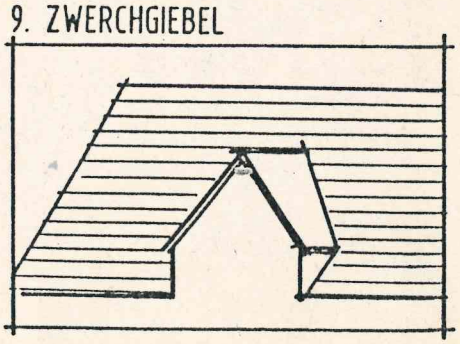
7. RUNDGAUBE



8. DACHREITER



9. ZWERCHGIEBEL



St. Leon-Rot,
14.08.1996

Kremer
Beigeordneter

GEMEINDE ST. LEON-ROT