

# **GEMEINDE ST. LEON-ROT ORTSTEIL ST. LEON**

## **BEBAUUNGSPLAN "PFADSGEWANN UNTERM MÖNCHSBERG, 2. ÄNDERUNG"**

### **Bestandteile des Bebauungsplanes**

Textteil mit Anhang

- Planungsrechtliche Festsetzungen, Rechtsgrundlagen
- Verfahrensvermerke
- Beigefügter Teil zum Bebauungsplan:
- Hinweise, Begründung

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

**BEARBEITUNG:  
DIPL. ING. C. DÖRRWÄCHTER**

**26.02.2002**

---

## 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)

###### 1.1.1 Baugebiete

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

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

Stellplätze, Carports und Garagen sind auf den Baugrundstücken zulässig. Garagen und Carports, die parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, müssen einen Abstand von mind. 1 m zu diesen einhalten. Diese Fläche ist zu begrünen.

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

Die Baugrenzen dürfen, soweit keine nachbarrechtlichen Belange entgegenstehen, durch untergeordnete Bauteile entsprechend § 5 (6) LBO (z.B. Erker, Treppen, Terrassen) ausnahmsweise um max. 2,0 m überschritten werden.

##### 1.4 Landespflegerische Maßnahmen

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

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

##### 1.5 Flächenversiegelung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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

1.6 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.

1.7 Doppelhäuser

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 und (4) BauNVO)

Für Doppelhäuser wird eine Mindestwandhöhe von 1,0 m unter der im Plan vorgeschriebenen max. Wandhöhe festgesetzt.

1.8 Lärmschutz ( § 9 (1) Nr. 24 BauGB )

Gebäude in Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm sind straßenseitig nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989) 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

Für Bauvorhaben, welche einen Abtrag oder Ausbau von Boden erfordern, bestehen folgende Hinweise:

Auf die bestehende Erdaushubbörse des Rhein-Neckar-Kreises bzw. des AVR (Ab-fallverwertungs-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 begrünte 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.

## 2.3 Schadensvermeidung an Leitungen

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

## 2.4 Zufahrten

Auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist eine Bebauung nur möglich, wenn die Zufahrtshöhen und Zufahrtsbreiten die notwendigen Mindestmaße für Feuerwehrfahrzeuge und Versorgungsleitungen aufweisen.

St. Leon-Rot, den 28. Feb. 2002



Eger

Bürgermeister

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 Au- ßenlärm- pegel"	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
			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	<sup>2)</sup>	50	45
7	VII	> 80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

# **GEMEINDE ST. LEON-ROT ORTSTEIL ST. LEON**

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "PFADSGEWANN UNTERM MÖNCHSBERG, 2. ÄNDERUNG"**

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

**BEARBEITUNG:  
DIPL. ING. C. DÖRRWÄCHTER**

**26.02.2002**

## 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.

#### 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.

St. Leon-Rot 28. Feb. 2002



Eger

Bürgermeister