

GEMEINDE ST. LEON-ROT ORTSTEIL ST. LEON

BEBAUUNGSPLAN "REILINGER STRASSE LINKS", 1. ÄNDERUNG

Bestandteile des Bebauungsplanes

- Planzeichnung M 1 : 1000
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Rechtsgrundlagen
- Verfahrensvermerke

Beigefügter Teil zum Bebauungsplan

Hinweise
Begründung

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

23.11.2004

eMail <info@proell-architekten.de

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 und 6 BauGB, §§ 4, 16, 20 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA):

Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

abweichende Bauweise a:

Zulässig ist die offene Bauweise (nur Einzelhäuser) im Rahmen der überbaubaren Flächen. Grenzbebauung ist zulässig.

1.3 Baugrundstücke

(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Für Doppelhausgrundstücke wird die Mindestgrundstücksgröße mit 220 m² festgesetzt.

1.4 Grund- und Geschossflächenzahl

(§ 20 (2) BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Bei Gebäuden von Hausgruppen sind die Flächen nicht mitzurechnen.

Bei Hausgruppen können zur Ermittlung der GRZ und GFZ das Hauptgrundstück, das Garagengrundstück sowie die Zufahrt zu diesem zu Grunde gelegt werden, auch wenn diese nicht unmittelbar aneinander grenzen.

1.5 Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind zulässig auf den Baugrundstücken, jedoch nicht auf den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzflächen. Garagen und Nebengebäude sind nicht zulässig im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbauter Fläche).

Zwischen Garagen und öffentlichen Straßen ist bei Senkrechtstellung ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

Garagen, die parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zu diesen einhalten (Pflanzfläche für Fassadenbegrünung).

1.6 Aufschüttungen, Abgrabungen

(§ 9 (1) Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ca. 30 cm erforderlich. Sie sind auf den Grundstücken zu dulden.

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden, sind diese durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gebäude und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen.

1.7 Landespflegerische Maßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn dies Einfahrten oder Leitungstrassen erfordern. Ebenso können öffentliche Grünflächen für notwendige Einfahrten unterbrochen werden.

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum - vorzugsweise ein Obstbaum - zu pflanzen. Darüber hinaus sind mindestens 15 % der jeweiligen Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Für die auf öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Bäume sind Laubbäume auszuwählen.

Für die ausgewiesenen Pflanzflächen sind standortgerechte Arten (Bäume und Sträucher) zu verwenden.

1.8 Befestigte Flächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Befestigte Freiflächen (Garagenzufahrten u.ä.) sind mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenpflaster (in Sand verlegte Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) auszuführen.
Als Stellplätze genutzte Vorflächen sind als Rasenpflaster auszuführen.

1.9 Wandhöhe

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

Angabe der Wandhöhe – siehe Planzeichnung.

Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Wandhöhen ist die Gehweghinterkante der Straße, von der die Erschließung des Grundstücks erfolgt (in Gebäudemitte).

Die Wandhöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut.

Bei Fassadenrücksprünge, die weniger als die Hälfte der Hauslänge betragen, kann die angegebene Wandhöhe um max. 0,5 m erhöht werden.

1.9.1 Wandhöhe bei Doppelhäusern

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

Die Mindestwandhöhe für Doppelhäuser darf maximal 1,0 m unter der in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten max. Wandhöhe liegen.

1.10 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 Anlage 1).

Für die seitlichen Außenwände ist jeweils der Lärmpegelbereich um eine Stufe niedriger, für Rückwände (von der Schallquelle abgewandte Seiten) um zwei Stufen niedriger anzusetzen.

1.11 Bodenschutz

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muß, stellt die Gemeinde auf dem Grundstück des Kindergartens eine Zwischenlagerfläche bis zur Bebauung des Kindergartens zur Verfügung.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landratsamt zu melden.


Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/ oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phacelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge, etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

St. Leon-Rot, den 05.01.2005


Eger
Bürgermeister

2.0 Hinweise

2.1 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

2.2 Altlasten

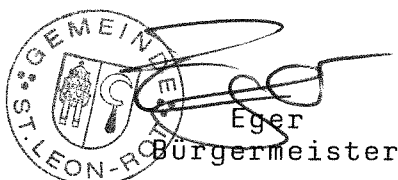
Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein- Neckar- Kreis unverzüglich zu informieren.

2.3 Zisternen

Die Anlage von Zisternen für Giesswasser wird dringend empfohlen, um die ökologischen Defizite bei der Versiegelung zu minimieren.

Auch die Versickerung von Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zulässig. Hierbei ist von Versickerungsflächen zu Gebäuden ein Sicherheitsabstand von 6,0 m einzuhalten.

St. Leon-Rot, den 05.01.2005



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	"Maßgeb- licher Außenlärm- pegel"	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
		dB(A)			
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
<p>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.</p> <p>²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.</p>					

GEMEINDE ST. LEON-ROT ORTSTEIL ST. LEON

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "REILINGER STRASSE LINKS, 1. ÄNDERUNG"

**DIPL.-ING. R. PRÖLL
PFISTERGRUND 2
76227 KARLSRUHE
TEL. 0721 / 49 40 71
eMail <info@proell-architekten.de**

23.11.2004

1.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 37 und 74 LBO)

1.1 Dächer

Als Dachform werden für die Hauptgebäude geneigte Dächer festgesetzt.

Die Dachneigung darf

für freistehende Gebäude 28° - 40°,

für freistehende Gebäude mit einer Wandhöhe bis max. 7,0 m 28° - 45°,

für Doppelhäuser und Hausgruppen 35° betragen.

Ausnahmsweise sind für Doppelhäuser und Hausgruppen auch Dachneigungen von 28° - 40° zulässig, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass innerhalb einer Hausgruppe bzw. einem Doppelhaus eine einheitliche Dachneigung eingehalten wird.

Für Garagen sind Sattel- und Flachdächer zugelassen.

Die Dachneigung der Satteldächer muss mindestens 20° betragen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis max. 50% der jeweiligen Dachlänge zulässig. Auf einer Dachseite dürfen nur Gauben gleicher Form errichtet werden. Zum Ortgang ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.

Doppelhäuser und Hausgruppen 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 und Hausgruppen an der gemeinsamen Haustrennwand zusammengefasst werden. Max. Gaubenbreite: 3,0 m je Gebäude.

1.2 Einfriedigungen

Im Vorgartenbereich, zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig.

Bei Eckgrundstücken gilt dies nur für die Straßenseite, von der aus die Hapterschließung erfolgt.

An den übrigen Grundstücksgrenzen gelten für Einfriedigungen die Höhenbegrenzung der LBO.

1.3 Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

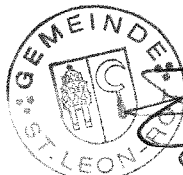

1.4 Fassaden

Soweit Garagen parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen erstellt werden, sind die zu diesen Flächen (= Straße) orientierten Außenwände durch Rankpflanzen zu begrünen.

1.5 Versorgungsleitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

St. Leon-Rot, den 05.01.2005



Eger
Bürgermeister