

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

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **UND HINWEISE**

#### **ZUM BEBAUUNGSPLAN "RING-/WEINBERGSTRASSE", 1. ÄNDERUNG**

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

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

**22.11. 2005**

## **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; §§ 4/5/16/19/20 BauNVO)

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

MD: Tankstellen (§ 5 (2) Nr. 9 BauNVO) sind ebenso wie die Ausnahmen nach § 5 (3) (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

##### 1.1.1 Geschosßflächenzahl

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

#### 1.2 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise a:

Zulässig ist die halboffene Bauweise, d.h. an die durch Planzeichen gekennzeichnete Grundstücksgrenze muß angebaut werden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten.

#### 1.3 Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 21a BauNVO)

Garagen sind im Rahmen der Bestimmungen der LBO auf den Baugrundstücken zulässig. Bei senkrecht zur Straße angeordneten Garagen ist ein Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

#### 1.4 Flächenversiegelung (§ 9 (24) BauGB)

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

---

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

Auf den Baugrundstücken ist bei Neubebauung und bei Erweiterungs-  
maßnahmen je Grundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu  
pflanzen.

1.6 Höhenlage der Gebäude ( §9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe darf das Maß von 0,5 m über der Hinterkante  
der Verkehrsfläche, von der aus das Gebäude erschlossen wird, gemessen in  
Fassadenmitte, nicht überschreiten.

Hiermit werden die planungsrechtlichen Festsetzungen ausgefertigt.

St. Leon-Rot, den 08.12.2005



  
A. Eger  
Bürgermeister

## 2.0 Hinweise

### 2.1 Erdaushub

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.

### 2.2 Ökologische Empfehlungen

Die aus Garagenzufahrten und aus Hofflächen anfallenden Wässer sollen nach Möglichkeit auf den angrenzenden Grundstücksflächen versickert werden.

Die Versickerung des Dachflächenwassers auf dem Grundstück ist zulässig, soweit nachbarliche Belange nicht entgegenstehen. Für die Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen und Hofflächen müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Mindestgröße der Versickerungsmulde = 10% der Dachfläche
- Versickerungsfläche mit 30 cm belebten Bodenschicht
- Einstauhöhe der Mulde max. 30 cm
- Notüberlauf der Mulden in den Ortskanal
- 1 m Abstand zu Grundwasser
- Es dürfen keine Dachflächenwasser von metallgedeckten Dächer mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei versickert werden.

Ausreichender Abstand zu Nachbargrundstücken.

Wenn eine Versickerung wegen fehlender Voraussetzungen nicht möglich ist, wird empfohlen, auf den Grundstücken Zisternen zu erstellen und flach geneigte Dächer zu begrünen.

### 2.3 Schadensvermeidung an Leitungen

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

### 2.4 Lärmimmissionen durch die Bundesautobahn

Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegen die von der Bundesautobahn ausgehende Lärmimmission bestehen nicht.

2.5 Gebäudeabbruch § 14 BauNVO (§ 179 BauGB).

Bei Scheunenumnutzung zu Wohnzwecken bzw. Neubau von Wohngebäuden sind die auf dem Grundstück vorhandenen Nebengebäude abzubrechen.

Ausnahmen: Garagen und untergeordnete Nebengebäude nach

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

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "RING-/WEINBERGSTRASSE", 1. ÄNDERUNG**

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

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

**22.11. 2005**

## 1.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

### 1.1 Dächer

---

Für Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer zulässig.  
(Walm- und Krüppelwalmdächer sind ausdrücklich 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 diese aus gestalterischen Gründen der Dachneigung des bestehenden Gebäudes angeglichen wird.

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben (nur Schlepp- oder Satteldachgauben) 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 Breite der einzelnen Dachgauben darf max. 3,0 m betragen.

Die Gesamtbreite der Dachgauben darf zusammen nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge betragen.

Die Aussenflächen der Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Gebäude anzupassen.

### 1.2 Nebengebäude und Garagen

---

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

Nebeneinanderliegende Garagen sind in ihrer straßenseitigen Ansicht in Höhe und Dachform einander anzugleichen.

### 1.3 Wandhöhen

Die Wandhöhe (Schnittpunkt Außenkante Wand, Oberkante Dachhaut) darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 4,00 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.

### 1.4 Doppelhäuser/ Hausgruppen/ geschlossenen Bauweise

Für Doppelhäuser, Hausgruppen und geschlossene Bauweise wird eine Mindestwandhöhe von 1,0 m unter der im Plan festgesetzten max. Wandhöhe festgesetzt.

### 1.5 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.

### 1.6 Einfriedigungen

Im Vorgartenbereich zwischen der neuen Planstraße und der Baugrenze sind Einfriedigungen unzulässig. An den übrigen Grenzen sind nur Hecken oder Sträucher zulässig, in die ein Maschendrahtzaun (max. 1,0 m hoch) eingezogen werden kann.



1.7 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.

Hiermit werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ausgefertigt.

St. Leon-Rot, den 08.12.2005



  
A. Eger  
Bürgermeister

---