

GEMEINDE ST. LEON-ROT

ORTSTEIL ST. LEON

BEBAUUNGSPLAN

"SANIERUNGSGEBIET ST. LEON", 1. TEIL

1. ÄNDERUNG

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 §§ 37 u. 74 LBO

Teil C Beigefügter Teil zum Bebauungsplan

- Begründung

DIPL.-ING. R. PRÖLL
PFISTERGRUND 2
76227 KARLSRUHE

BEARBEITUNG:
DIPL. ING. C. DÖRRWÄCHTER

TEL. 0721 / 49 40 71

23.02.1999

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 und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 6 BauNVO)

1.1.1 Mischgebiet:

Innerhalb des Mischgebietes sind nach § 6 Abs. 2. BauNVO folgende
Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Einzelhandelbetriebe für Kraftfahrzeuge, Anhänger und Zubehör
- Reparaturbetriebe für Kraftfahrzeuge
- Ausstellungsflächen für Kraftfahrzeuge
- Vergnügungsstätten

Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

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

Die Baugrenzen dürfen, soweit keine nachbarlichen Belange entgegenstehen,
durch Terrassen, Treppen und Balkone um max. 2,0 m überschritten werden.

Soweit die Baugrenze unmittelbar auf der Grenze zwischen Baugrundstück und
öffentlicher Verkehrsfläche liegt, darf sie durch Erker bzw. Auskragungen
oberhalb des Erdgeschosses (von Unterkante EG-Decke aufwärts) um
max. 0,3 m überschritten werden, soweit verkehrliche Belange nicht
entgegenstehen.

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

Soweit nicht durch Planzeichen geregelt, sind Stellplätze, Carports und Garagen
auf den Baugrundstücken zulässig. Garagen sind mit einem Mindestabstand zur
Straße von 5,00 m zu errichten. Bei Wohnwegen kann der Mindestabstand auf
3 m reduziert werden.

Stellplätze im Bereich der nicht überbaubaren Flächen müssen mit Hilfe von Rankgerüsten eingegrünt werden, ausgenommen sind Stellplätze zwischen der Erschließungsstraße und der Baugrenze.

Auf den durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind halb unterirdische Gemeinschaftsgaragen zulässig. Die darüber liegenden Flächen sind – soweit sie nicht überbaut sind – mit einer ausreichenden Erdüberdeckung zum Aufbau einer Vegetationsschicht zu versehen.

Die Oberkante der Decke der Gemeinschaftsgaragen darf max. 1,5 m über dem angrenzenden natürlichen Gelände liegen.

1.4 Landespflegerische Maßnahmen

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

Die eingetragenen Pflanzvorgaben sind einzuhalten. Baumstandorte können bis zu 2 m im Umkreis verändert werden, wenn dies durch Einfahrten oder Leitungsrechte bedingt ist.

Auf je 100 qm nicht überbaute Fläche ist mind. ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu erhalten oder anzupflanzen und dann zu erhalten.

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

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr sowie die Hofflächen und Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen.

1.6 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Gebäude in Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm sind straßenseitig nach DIN 4109 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.

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

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

Für den im Plan mit A₁ gekennzeichneten Teilbereich der Baufläche A (Nutzungsschablone) darf die im Plan festgesetzte Wandhöhe an der von der Erschließungsstraße abgewandten Außenwand bei überdachten Balkonen auf max. 10,0 m erhöht werden. Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut über der Außenkante Balkon.

1.8 Doppelhäuser/ Hausgruppen/ geschlossene Bauweise

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

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

Von dieser Festsetzung kann bei Doppelhäusern ausnahmsweise abgewichen werden (d.h. die Wandhöhe darf weniger als 5,5 m betragen), wenn alle Eigentümer einverstanden sind und die Differenz zwischen den Wandhöhen beider Doppelhaushälften nicht mehr als 1,0 m beträgt.

1.9 Leitungsrecht (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf den mit Leitungsrecht (Kanal) belasteten Flächen dürfen Garagen nur in Form von Carports errichtet werden. Die Errichtung von Carports und aller sonstigen baulichen Anlagen auf diesen Flächen (z.B. Bodenbefestigungen für Stellplätze) darf nur mit Zustimmung der Gemeinde erfolgen.

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 - soweit die Bodenverhältnisse es zulassen - 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.

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

2.3 Schadensvermeidung an Leitungen

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

2.5 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.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

1.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 37 und 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 1,5 m und Eingangsbereiche bis 1,0m).

Von der im Plan festgesetzten Dachneigung kann bei Gebäudeerweiterungen abgewichen werden, wenn sie aus gestalterischen Gründen der Dachneigung des bestehenden Gebäudes angeglichen wird.

Die Dächer dürfen auf der von der Erschließungsstraße abgewandten Seite im Bereich der Traufe abgeschleppt werden, d.h. die Dachneigung darf max. 2,5 m vor der Traufe (Außenkante Dachhaut) auf 20° reduziert werden.

Für die Überdachung der Balkone im Dachgeschoß der Baufläche Nutzungsschablone A₁ (s. Ziff. 1.7 der Schriftlichen Festsetzungen) ist nur das Schleppdach zulässig. Die Dachneigung darf ebenfalls auf 20° reduziert werden.

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben (nur Schlepp-, Satteldach-, Flachdach- oder Dreiecksgauben) 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 Höhe der Dachgauben darf max. 1,6 m betragen (gemessen von OK Fensterbrüstung bis UK Sparren).

Zwischen den einzelnen Dachgauben muß ein Abstand von mind. 1,30 m eingehalten werden.

Die Breite der einzelnen Dachgauben darf max. 3,0 m betragen.

Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von max. 3,5 m zulässig.

Im Bereich der Baufläche A₁ (Nutzungsschablone) sind Zwerchgiebel mit einer Breite von mehr als 3,5 m zulässig.

Die Gesamtbreite der Dachgauben darf zusammen nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge betragen (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. Wenn im Plan nicht anders festgesetzt, darf die Dachneigung für Nebengebäude und Garagen auf 30° 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 baulichen Anlagen

Die Fassaden sind in Putz ohne auffällige Struktur mit gebrochenen, nicht leuchtenden erdgebundenen Putzfarben auszuführen.

Glatte und glänzende Oberflächen (z.B. Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall) sowie Glasbausteine sind nicht zugelassen.

Untergeordnete Bauteile können in Holz ausgeführt werden.

Holzverschalungen bei Brüstungen, Dachgauben Toren u.ä. sind nur in senkrechter oder diagonaler Lattung zulässig.

Ortsbildprägende Elemente wie Holztore, Klappläden, Fenstergewände, Sprossenfenster, Fachwerk, Walm- und Krüppelwalmdächer sind zu erhalten.

1.4 Kragplatten

Kragplatten sind straßenseitig nicht zulässig.

1.5 Fenster, Schaufenster, Tore

Fenster und Schaufenster sind nur hochformatig zulässig. Schleppgauben mit eringer Fensterhöhe sind auch im Querformat zulässig. Eine Addition mehrerer Fenster und Schaufenster ist möglich. Der Abstand von Gebäudekanten muß mind. 0,5 m, bei Dachgauben 1,00 m betragen.

1.6 Einfriedigungen

Nicht zulässig im Bereich zwischen Erschließungsstraße und straßenseitiger Baugrenze/Baulinie.

Auf der Grundstücksgrenze zwischen dem Baugebiet A(Nutzungsschablone) und der öffentlichen Grünfläche darf über der Außenkante Gemeinschaftsgarage eine feste Einfriedigung (z.B. Mauerwerk, Beton) mit einer max. Höhe von 3,0 m über natürlichem Gelände (öffentl. Grünfläche) errichtet werden. Diese darf durch Rankgerüste oder Pergolen um max. 1,0 m erhöht werden.

1.7 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 Erdgeschoßfassade bzw. unterhalb der Fenster im 1. Obergeschoß.

Unzulässig sind:

- Blinklichter, laufende Schriftbilder sowie in Stufen schaltbare Lichter.

2.0 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.

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 Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ 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	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.

