

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 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:

1.12 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB, § 4 BauNVO)

Die Höchstzahl der Wohneinheiten wird auf 2 Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.

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

Stellplätze, Carports und Garagen sind auf den Baugrundstücken zulässig, jedoch nicht im rückwärtigen Grundstücksbereich. Als rückwärtige Begrenzung wird die hintere Baugrenze (von der Erschließungsstraße aus gesehen) bzw. deren gradlinige Verlängerung festgesetzt. Garagen und Carports dürfen jedoch bis zu 50 % ihrer Baulänge über diese rückwärtige Grenze hinaus reichen.

Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand zur Straße von 5,00 m zu errichten. Wenn sie mit einem automatisch betriebenen Garagentor versehen sind, darf der Abstand zur Straßenkante auf 1,0 m reduziert werden. Der Abstand von Garagen mit automatisch betriebenen Schwenktoren zur Straßenkante muß jedoch so groß sein, daß beim Öffnen und Schließen das Tor nicht in den Straßenraum ragt.

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)

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 hochstämmiger Baum anzupflanzen.

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/ 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.

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 (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 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.

St. Leon-Rot, den 04.08.98




Kremer
Beigeordneter

Teil B Örtliche Bauvorschriften

1.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

1.1 Dächer

Für Haupt- und Nebengebäude sind nur geneigte Dächer zulässig.

Dachfarbe: rot bis braun.

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 und Hausgruppen sind so anzuordnen, daß die Firsthöhe parallel zur Erschließungsstraße liegt.

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.

1.3 Einfriedigungen

Nicht zulässig im Bereich zwischen Erschließungsstraße und straßenseitiger Baugrenze.

St. Leon-Rot, den 04.08.98



Kremer
Kremer
Beigeordneter