

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

## **Bebauungsplan „Pfadsgewann unterm Mönchsberg“ 3. Änderung**

### **Bestandteile des Bebauungsplanes**

#### **Zeichnerischer Teil:**

**Planzeichnung M 1:500**

#### **Textlicher Teil:**

- 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 2.0 Begründung**

### **Beigefügter Teil zum Bebauungsplan**

**Anhang (Auszug aus der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau)  
Umweltbericht**

Dipl Ing.Ralf Breitner  
Kirrlacher Str. 1  
68789 St Leon-Rot  
06227/ 544 712  
eMail r.breitner@t-online .de

22.05.07

## Textteil

### 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1,3,20 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Ausnahmen nach § 4(3) Ziffer 1, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig

*→ im Wohngebiet  
sind nur die Ge-  
webe zulässig  
Zulasse  
als Aus-  
nahme*

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

Angaben der Wandhöhe – siehe zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone)

Die Höhen der baulichen Anlagen sind zwischen folgende Bezugspunkte zu messen:

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

#### 1.3 Bauweise

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise, nur Einzelhäuser (E), gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

#### 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

#### 1.5 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen muss den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Hauptfistrichtungen entsprechen.

#### 1.7 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen Garagen und öffentlichen Straßen ist bei Senkrechtstellung ein Stauraum von 5,0m einzuhalten, er kann als Stellplatz angerechnet werden. Garagen die parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zu diesen einhalten.

Offene Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

## 2.0. Hinweise

### **Deutsch Telekom**

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien im Planbereich vermieden werden. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die Lage der Leitungswege bei der Deutschen Telekom informieren.

### **EnBW Regional AG**

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen ist es erforderlich, die Bauausführenden auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.

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

## **Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Pfadsgewann unterm Mönchsberg“ 3. Änderung**

### **Beigefügter Teil zum Bebauungsplan**

#### **Begründung**

Dipl Ing.Ralf Breitner  
Kirlacher Str. 1  
68789 St Leon-Rot  
06227/ 544 712  
eMail r.breitner@t-online .de

## **1.0 Örtliche Bauvorschriften (§§ 37 und 74LBO BW)**

### **1.1 Garagen**

---

Für Garagen sind Sattel- und Flachdächer zugelassen.  
Die Dachneigung der Satteldächer beträgt max. 20 Grad .

### **1.2 Nebengebäude und Anlagen**

---

Die Traufhöhe beträgt max. 3,60 m über gewachsenem Boden.  
Flachdach, Pult oder Satteldach, Dachneigung max. 20 Grad

### **1.3 Dachform, Dachneigung**

---

Als Dachform werden für die Hauptgebäude geneigte Dächer festgesetzt. Die Dachneigung ist von 25 bis 40 Grad zulässig.

Hausgruppen bzw. Doppelhäuser sollen eine einheitliche Dachneigung einhalten.

### **1.4 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW)**

---

#### **1.4.1 Einfriedung**

Im Vorgartenbereich, zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 0,80m zulässig. Höhe für Einfriedigungen zu seitlichen Nachbargrundstücken sind gemäß Nachbarrecht einzuhalten.

#### **1.4.2 Stellplätze**

---

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

#### **1.4.3 Versorgungsleitungen**

---

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.