

# GEMEINDE ST.LEON-ROT

## ORTSTEIL ST.LEON

### BEBAUUNGSPLAN "HÄUSERSTRASSE TEIL 2"

#### Teil A Bestandteile des Bebauungsplanes

- Textteil mit Anhang (Schriftliche Festsetzungen, Verfahrens-  
vermerke, Rechtsgrundlagen, Hinweise)
- Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text:  
Bebauungsplan M. 1: 500 : - Rechtsfestsetzungen

#### Teil B Beigefügter Teil zum Bebauungsplan

- Begründung
- Gestaltungsplan

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

TEL. 0721/ 49 40 71

1995

## Teil A 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, §§ 4a, 16, 19, 20 BauNVO)

###### 1.1.1 Baugebiet

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauGB sind nicht zulässig.

###### 1.1.2 Bauweise

Besondere Bauweise b 1:

Zulässig ist die halboffene Bauweise, d.h. an eine Grenze senkrecht oder nahezu senkrecht zur Erschließungsstraße muß angebaut werden (siehe Angabe im Plan). Zu der gegenüberliegenden Grenze ist der bauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich ab ca.13 - 18 m (von der Häuserstraße aus gesehen) ist die geschlossene Bauweise im Rahmen der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Gebäudetiefe darf im rückwärtigen Bereich (geschlossene Bauweise) max. 10 m betragen.

Besondere Bauweise b 2:

Zulässig ist die halboffene Bauweise, d.h. an eine Grenze muß angebaut werden (siehe Angabe im Plan). Zu der gegenüberliegenden Grenze ist der bauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten.

### 1.1.3 Geschoßflächenzahl

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

## 1.2 Landespflegerische Maßnahmen

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

30% der Fläche von jedem Grundstück sind als nicht befestigte Grünfläche anzulegen. Je Grundstück ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

## 2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBO)

### 2.1 Dächer

( § 73 (1) Nr. 1 LBO)

Als Dachform werden für die baulichen Anlagen Satteldächer und Krüppelwalmdächer (letztere nicht bei geschlossener Bauweise) festgesetzt.

Bei untergeordneten Gebäuden und Gebäudeteilen ist auch das Pultdach zulässig.

Dachfarbe: rot bis rotbraun

Abweichungen von der Hauptfirstrichtung um jeweils 5° sind zulässig.

Die Dachentwässerung ist mit einer außenliegenden Rinne abzuführen.

Die im Plan angegebenen Dachneigungen gelten nur für Hauptgebäude.

### 2.2 Dachaufbauten

( § 73 (1) Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind bis max. 40% der jeweiligen Dachlänge zulässig.

Dachaufbauten sind nur als Sattel-, Dreieck-, Schleppdach- oder Flachdachgauben zulässig.

Es dürfen nur Einzelgauben bis zu einer Breite von max. 1,30 m oder Doppelgauben bis zu einer Breite von 2,60 m errichtet werden.

Ausnahmsweise ist auch eine Reihung von drei Gauben zulässig, wobei die maximale Breite dann 3,00 m beträgt.

Ferner sind über die Traufe hinausgehende Giebelwände, deren Firsthöhe unterhalb der des Hauptgebäudes liegt, bis zu einer Breite von 3,50 m zulässig.

Zwischen Gauben (bzw. Giebelwänden) ist ein Mindestabstand von 1,30 m notwendig.

### 2.3 Dachüberstand

(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Die Gebäude sind mit Dachüberständen an der Traufe von 0,3 m bis 0,5 m und am Ortgang von 0 bis 0,2 m zu errichten, soweit keine bauordnungsrechtlichen Belange entgegenstehen. Innenliegende Regenrinnen und über die Traufe herabgezogene Dächer sind nicht zulässig.

### 2.4 Wandhöhe

( § 73 (1) Nr. 7 LBO)

Die Wandhöhe (Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut) darf bei Gebäuden, deren 2. Geschoß im Dach zulässig ist max. 4,8 m bei sonstigen zweigeschossigen Gebäuden max. 7,5 m betragen.

Bezugspunkt ist die Gehweghinterkante der Straße von der die Erschließung des Grundstücks erfolgt (gemessen in Gebäudemitte).

Bei Fassadenrücksprüngen, die weniger als die Hälfte der Hauslänge betragen, kann die angegebene Traufhöhe um max. 1,0 m erhöht werden.

### 2.5 Nebengebäude, Garagen

( § 73 (1) Nr. 5 LBO)

Die Nebengebäude und Garagen sind in Dachmaterial und Material der Fassade wie die Hauptgebäude auszubilden.

Garagen die in direktem baulichen Zusammenhang erstellt werden, sind in ihrer straßenseitigen Ansicht in Höhe und Dachform einander anzugleichen.

## 2.6 Äußere Gestaltung der Gebäude

( § 73 (1) Nr. 1 LBO)

Außenwandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall sind nicht zulässig. Für die Außenwände sind helle erdgebundene Farben mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben. Fenster sind hochformatig auszuführen. Eine Addition mehrerer Fenster ist zulässig.

## 2.7 Einfriedigungen

( § 73 (1) Nr. 5 LBO)

Ein Hofabschluß durch Holztore ist bis max. 2.00 m Höhe zulässig.

## 2.8 Sockelausbildung

( § 73 (1) Nr. 5 LBO)

Die Fassaden sind auf einem Sockel von 0,3 - 0,8 m Höhe aufzubauen.

## 2.9 Kragplatten

( § 73 (1) Nr. 5 LBo)

Kragplatten sind straßenseitig nicht zulässig.

## 2.10 Flächenversiegelung

( § 73 (1) Nr. 5 LBO)

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr (Stellplätze), sowie die Hofflächen und Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasenpflaster mit einer Fugenbreite von mind. 2 cm, Rasengittersteine oder wassergebundene Decke).

2.11 Werbeanlagen

( § 73 (1) Nr. 5 LBO)

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 Ergeschoßfassade bzw. unterhalb der Fenster am 1. Obergeschoß.

Unzulässig sind:

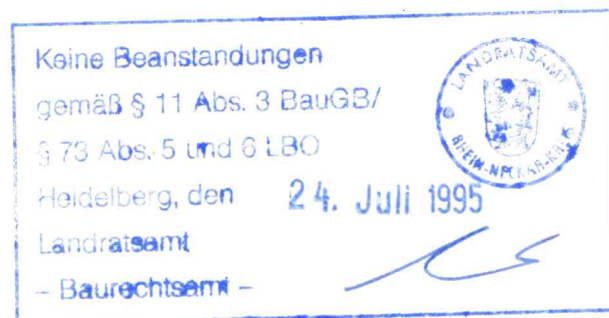
- Blinklichter, laufende Schriftbilder sowie in Stufen schaltbare Lichter.

St. Leon-Rot, den 19.01.1995



*Martin*

Bürgermeister Martin



## Teil B des Bebauungsplanes

### BEGRÜNDUNG

#### 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortsbereichen im Westen des Ortsteils St. Leon.

Der räumliche Geltungsbereich sind umgrenzt:

im Norden: durch die Flst.-Nr. 542/2; 542/3; 544/1; 545/2; 547/1; 550/1, 553 und 554/1;

im Westen: durch die Flurstücke 541/2 - 541/4 an der Friedrichstraße

im Osten: durch die Sandgasse

im Süden: durch die Häuserstraße

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,47 ha.

#### 2. Bestand

Das Plangebiet beinhaltet die Bebauung entlang der Häuserstraße mit vorwiegend in halboffener Bauweise angeordneten Hauptgebäuden.

Die bestehende Nutzung ist überwiegend das Wohnen. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden als Gärten benutzt.

#### 3. Planungsursachen

Durch eine Bauvoranfrage zur möglichen Bebauung des Flst.-Nr. 544 sah sich die Gemeinde St.Leon-Rot veranlaßt, für das gesamte Quartier zu überprüfen, inwieweit eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke städtebaulich sinnvoll und vertretbar ist.

Für das Plangebiet soll nun durch einen einfachen Bebauungsplan der rückwärtigen Bebauung zusammenhängend geregelt werden.

**4. Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Mischgebiet aus. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung sowie der gewünschten Entwicklung wurde das Plangebiet davon abweichend als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

**5. Planung**

Erschließung und städtebauliches Konzept:

Die Planung sieht eine nahezu geschlossene Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche vor, die bestehende Bebauung entlang der Häuserstrasse kann je nach vorhandener Bautiefe noch erweitert werden.

Die Erschließung der Rückgebäude erfolgt jeweils über die Zufahrt zum Vordergebäude, die notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen.

**6. Naturschutz**

Beabsichtigt ist eine innerörtliche Nachverdichtung zugunsten der Wohnnutzung. Die vorhandenen Wohngebäude können bis zu 30% ihres bisherigen Bestandes vergrößert werden.

Diese Vergrößerung erfolgt zu Lasten der vorhandenen bzw. ehemaligen Nebengebäude. Insofern wird die bisher versiegelte Fläche kaum zunehmen.

Zur Minimierung der Planungsfolgen ist die Entsiegelung von privaten Hofflächen vorgeschrieben worden (siehe Pkt. 2.10 der Satzung). Weiterhin wird die Pflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes je Grundstück festgesetzt.

Ferner wird als Folge des Bebauungsplanes langfristig ein gärtnerisch genutzter, zusammenhängender Innenbereich entstehen, der kleinklimatisch positive Auswirkungen haben wird.

Um diese Entwicklung zu sichern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß 30% der Fläche von jedem Grundstück als nicht befestigte Grünfläche anzulegen ist.

**7. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann von den vorhandenen Ortskanal und an die Wasser- und Stromversorgung angeschlossen werden.



**8. Durchführung, städtebauliche Kosten**

Zur Durchführung der Babauungsplanung sind keine bodenordnerische Maßnahmen notwendig.

Da keine neue Erschließung geplant ist, entstehen der Gemeinde keine städtebaulichen Kosten.

St.Leon-Rot, den 19.01.1995



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Martin".

Martin  
Bürgermeister