

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

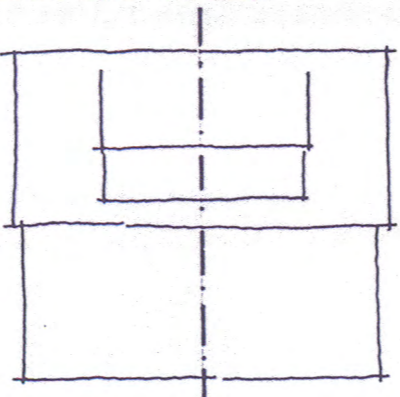
- 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)
- 1.1 Art und Maß der baul. Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB; §§ 4/16/19/20 BauNVO)
- WA: Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- Wenn nicht durch Planzeichen geregelt, sind Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken im Rahmen der Bestimmungen der LBO zulässig. Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand zur Straße von 5,00 m zu errichten.
- 1.3 Flächenversiegelung (§ 9 (24) BauGB)
- Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Garagenzufahrten und die Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Schotterterrassen, Pflasterterrassen oder Rasengittersteine).

- 2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBO)
- 2.1 Dächer (§ 13 (1 und 2) LBO)
- Für Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer zulässig. Dachfarbe: rot bis rotbraun. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Dachüberstand (0,30 - 0,70m) an der Traufe auszuführen. (Ausnahme: Balkonüberdachungen bis 1,5m 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. 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.

- Der Abstand des Gaubendaches zum First muß mind. 1,00 m 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.
- 2.2 Nebengebäude und Garagen (§ 13 (1 und 2) LBO)
- 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.
- 2.3 Wandhöhen/ Firsthöhen (§ 13 (1 und 2) LBO)
- Die Wandhöhe (Schnittpunkt Außenkante Wand, Oberkante Dachhaut) darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 3,75 m, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,50 m betragen. Die Firsthöhe darf max. 12,00 m betragen. Bezugspunkt ist die angrenzende Straßenhöhe, von der aus die Erschließung erfolgt, gemessen in Gebäudemitte.

- 2.4 Doppelhäuser § 13 (1 und 2) LBO)
- Doppelhäuser müssen aus gestalterischen Gründen in Bezug auf Dachneigung, Geschoßzahl und Traufgesims einheitlich ausgeführt werden. Für das Traufgesims wird eine offenen Regenrinne mit einem Dachüberstand von 0,50 m vorgeschrieben.
- 2.5 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 13 (1 und 2) LBO)
- Außenwandverkleidungen aus Kunststoff, Metall sind nicht zulässig. Für Außenwände sind helle erdgebundene Farben mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben.

- 3.0 Ausnahmen
- Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, können Ausnahmen nachfolgenden Umfangs zugelassen werden:
- zu 2.1:
- Bei Doppelhäusern sind durchgehende Dachgauben über die gemeinsame Grenze zulässig s. Skizze)



- 4.0 Hinweise
- 4.1 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.
- 4.2 Ökologische Empfehlungen
- Die aus Garagenzufahrten und aus Hofflächen anfallenden Wasser sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen zu versickern. 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.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG (§ 2(1) BauGB)

DER BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ZUR AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 16.12.93 GEFASST UND AM 22.04.94 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3(1) BauGB)

DIE BÜRGERBETEILIGUNG WURDE AM 22.04.94 ..ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT. DIE ÖFFENTLICHE DARLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE ANHÖRUNG DER BÜRGER WURDE AM 28.04.94 DURCHGEFÜHRT.

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4(1) BauGB)

DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 28.02.94 UM STELLUNGNAHME GEBETEN. DIE STELLUNGNAHMEN WURDEN AM 10.01.95 IM RAT BEHANDELT.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3(2) BauGB)

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 13.02.95 BIS EINSCHLIESSLICH 13.03.95 AUFGRUND DES AUSLEGUNGS-BESCHLUSSES DES GEMEINDERATES VOM 10.01.95 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG SIND AM 03.02.95 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WÄHREND DER AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN VORGEBRACHT. DIE BEDENKEN UND ANREGUNGEN WURDEN IN DER SITZUNG DES GEMEINDERATES VOM 27.06.95 BEHANDELT. DAS ERGEBNIS WURDE DEN BETROFFENEN MITGETEILT.

SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB)

DER GEMEINDERAT HAT AM 27.06.95 DEN BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEM TEXT, ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG ZU DEM PLAN BESCHLOSSEN.

ES WIRD HIERMIT BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE SCHRIFTLICHEN FESTSETZUNGEN MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES ÜBEREINSTIMMEN.

ER WIRD AUSGEFERTIGT

ST.LEON-ROT, DEN 25. Aug. 1995.



ANZEIGE (§ 11 BauGB)

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 30.8.1995 DEM LANDRATSAMT RHEIN-NECKAR-KREIS ANGEZEIGT.

DIE RECHTMÄSSIGKEIT DES VERFAHRENS WURDE DURCH DAS LANDRATSAMT HEIDELBERG MIT SCHREIBEN VOM 19.10.1995 BESTÄTIGT.

INKRAFTTRETEN (§ 12 BauGB)

MIT DER ORTSÜBLICHEN BEKANNTMACHTUNG DES DURCHGEFÜHRTEN ANZEIGEVERFAHRENS AM 03.11.1995 IST DER BEBAUUNGSPLAN AM TAGE DER VERÖFFENTLICHUNG IN KRAFT GETRETEN:

NICHTBEANSTANDUNGSVERMERK

Keine Beanstandungen gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/ § 73 Abs. 5 und 6 LBO Heidelberg, den 19. Okt. 1995 Landratsamt - Baurechtsamt -

(MARTIN) DER BÜRGERMEISTER

AMTLICHE BEGLAUBIGUNG

DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM PLANKATASTER WIRD BESTÄTIGT.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) §§ 1-4 und §§ 8-13 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch i.V. mit den §§ 73 und 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. 1983, S. 770, ber. 1984, S. 519), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. 1990, S. 426) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. 1983, S. 577), geändert durch Gesetz vom 23.07.1984 (GBl. 1984, S. 474), vom 17.12.1984 (GBl. 1984, S. 675), vom 16.02.1987 (GBl. 1987 S. 43) und vom 18.05.1987 (GBl. 1987, S. 161), vom 18.02.1991 (GBl. 1991 S. 85), vom 12.12.1991 (GBl. 1991 S. 860) und vom 08.11.1993 (GBl. 1993 S. 657).
- Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg (NatSchG) in der Fassung vom 21.10.1975, geändert durch Verordnung vom 13.2.1989 (GBl. S. 103) zuletzt geändert durch das Biotopschutzgesetz vom 19.11.1991 (GBl. S 701).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).



PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHLE

0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHLE

MAX. 2 WE ANZAHLE DER ZULÄSSIGEN WOHN-EINHEITEN JE WOHN-GEBAUDE

BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

NUR DOPPELHAUSER ZULÄSSIG

OFFENE BAUWEISE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

BAUGRENZE

GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN (§ 1 Abs.4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

GARAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 4 UND 22 BauGB)

HAUPTFIRSTRICHTUNG

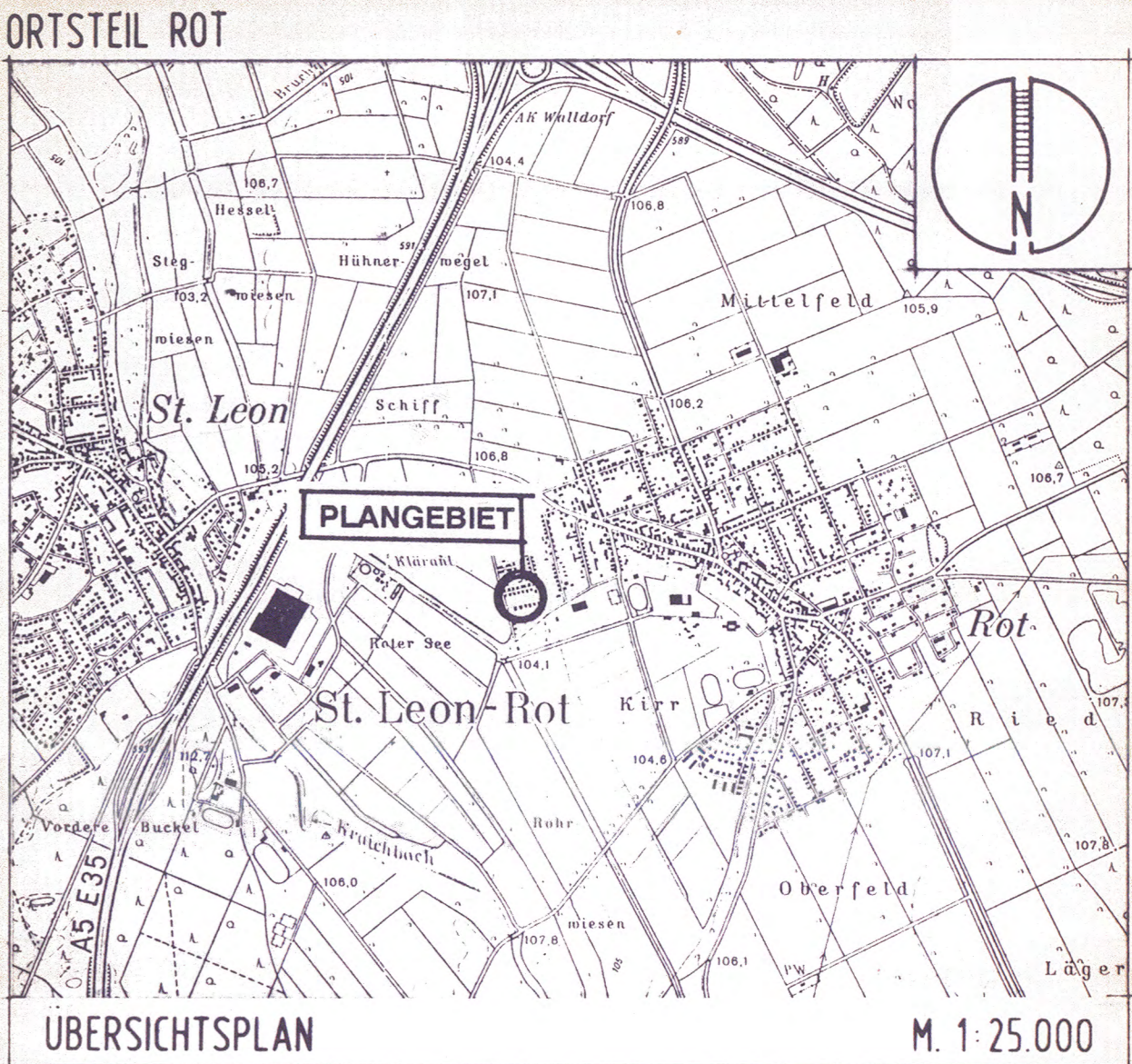
VON JEDLICHER BEBAUUNG UND VON STELLPLÄTZEN FREIZUHALTENDE FLÄCHE

HINWEISE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRZ	GFZ
DACHNEIGUNG	BAUWEISE
ANZAHLE DER WOHN-EINHEITEN JE WOHN-GEBAUDE	

GEMEINDE ST. LEON-ROT



BEBAUUNGSPLAN "EICHENDORFFSTRASSE/ KAPELENPFAD"

RECHTSFESTSETZUNGEN

PLANUNG: DIPL.ING. REINHARD PRÖLL PFISTERGRUND 2 76227 KARLSRUHE

DATUM: 29. Juli 1994 TEL. 0721/49 40 71