

## PLANZEICHEN

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

WA ALLGEMEINES WOHNGEbiet  
MI MISCHGEbiet

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

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)  
0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL  
0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL  
WH MAX. WANDHÖHE  
MAX. 2 WE ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN JE WOHNGEbäude

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

△ NUR DOPPELHäUSER ZULÄSSIG  
○ OFFENE BAUWEISE

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

BAULINIE  
BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHE OHNE TRENNUNG DER VERKEHRSARTEN  
FUSSWEG

SONSTIGE PLANZEICHEN

■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs.7 BauGB)  
● ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)  
← HAUPTFRISTRICHTUNG

## HINWEISE

--- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE  
A - A ZUORDNUNG ZUR NUTZUNGSSCHABLONE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ	GFZ
BAUWEISE	DACHNEIGUNG
WANDHÖHE	ANZAHL WE/GEB.

## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 4/6/16/19/20 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete  
WA: Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.  
MI: Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.  
Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 sind nicht zulässig.

1.1.2 Geschosflächenzahl

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

1.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind 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 (Schotterrassen, Pflasterterrassen oder Rasengittersteinen).

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

WA-Gebiet:  
Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

2.1 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 1,5m 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-, Satteldach- oder Flachdachgauben) zulässig. Sie müssen vom Ortsgang 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 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

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

Die im Plan angegebenen Wandhöhen (Schnittpunkt Außenkante Wand, Oberkante Dachhaut) beziehen sich auf die Hinterkante der Straße, von der aus die Erschließung erfolgt, gemessen in Gebäudemitte.

2.4 Doppelhäuser/ Hausgruppen/ geschlossene Bauweise

Für Doppelhäuser, Hausgruppen und geschlossenen Bauweise wird eine Mindestwandhöhe von 1,0 m unter der im Plan festgesetzten max. Wandhöhe festgesetzt.  
Die Dachneigung wird mit 35° festgesetzt.

2.5 Äußere Gestaltung der Gebäude

Außenwandverkleidungen aus Kunststoff oder Metall sind nicht zulässig.  
Für Außenwände sind helle erdgebundene Farben oder gedecktes Weiß mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben.

2.6 Einfriedigungen

Einfriedigungen im Vorgartenbereich (an der Planstraße) sind erst 3,0 m inter der Grundstücksgrenze zulässig.  
Als Einfriedigungen sind nur Hecken oder Sträucher zulässig, in die ein Maschendrahtzaun (max. 1,0 m hoch) eingezogen werden kann.

2.7 Werbeanlagen

Zulässig sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, Schaukästen und Automaten nur in Erdgeschoßhöhe, Werbeanlagen nur im Bereich unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses.  
Blinklichter, laufende Schriftbilder sowie in Stufen schaltbare Lichter sind nicht zulässig.

3.0 Ausnahmen

Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, können Ausnahmen nachfolgenden Umfangs zugelassen werden:

zu 1.2  
Der Mindestabstand der Garagen und Carports kann 3,00 m betragen, wenn ein zweiter Stellplatz nachgewiesen wird. Im MI-Gebiet dürfen Garagen ohne Straßenabstand errichtet werden, wenn das Garagentor durch Fernsteuerung bedient werden kann.

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.

4.0 Hinweise

4.1 Bodenaushub

Für Bauvorhaben, welche einen Abtrag oder Ausbau von Boden erfordern, folgende Hinweise:  
Auf die bestehende Erdaushubhöhe des Rhein-Neckar-Kreises bzw. des AVR (Abfallverwertung-GmbH des Rhein-Neckar-Kreises) wird hingewiesen. Mit dem Boden ist schonend und sparsam umzugehen, insbesondere mit dem Mutterboden.  
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nach haltigen Veränderungen zu schützen.  
Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden ( Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauern, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.  
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.

4.2 Straßenbelag

Als Oberflächenbelag soll in Hinblick auf die verschiedenen Versorgungsleitungen Pflaster gewählt werden, um eine leichtere Zugangsmöglichkeit zu den Leitungen auch nach Herstellung der Oberdecke zu erreichen.

4.3 Ökologische Empfehlungen

Die aus Garagenzufahrten und aus Hofflächen anfallenden Wasser sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen zu versickern.  
Die Versickerung des Dachflächenwassers auf dem Grundstück ist zulässig, soweit nachbarliche Belange nicht entgegenstehen. Die Versickerung darf nur breitflächig über eine aktive Bodenpassage erfolgen. Sickerschächte sind nicht zulässig.

4.4 Löschwasserhydranten

Der Abstand der Hydranten darf 100 m nicht überschreiten. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.

4.5 Zufahrten

Auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Grundstücke Lgb. Nr. 604 - 607 ist eine Bebauung nur möglich, wenn die Zufahrtshöhen und Zufahrtsbreiten die notwendigen Mindestmaße für Feuerwehrfahrzeuge und Versorgungsleitungen aufweisen.

4.6 Schadensvermeidung an Leitungen

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

## VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG (§ 2(1) BauGB)

DER BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ZUR AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 03.06.94 GEFASST UND AM 03.06.94 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3(1) BauGB)

DIE BÜRGERBETEILIGUNG WURDE AM 03.06.94 „ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT“. DIE ÖFFENTLICHE DARLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE ANHÖRUNG DER BÜRGER WURDE AM 16.06.94 DURCHFÜHRT.

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4(1) BauGB)

DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 20.06.94 UM STELLUNGNAHME GEBETEN. DIE STELLUNGNAHMEN WURDEN AM 21.03.95 IM RAT BEHANDELT.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3(2) BauGB)

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 15.05.95 BIS EINSCHLIESSLICH 16.06.95 AUFGRUND DES AUSLEGUNGS-BESCHLUSSES DES GEMEINDERATES VOM 21.03.95 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.  
ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG SIND AM 05.05.95 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN GEM. § 4 (2) BauGB MIT SCHREIBEN VOM 24.04.95 ERNEUT UM STELLUNGNAHME GEBETEN.

WÄHREND DER AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN VORGEBRACHT. DIE BEDENKEN UND ANREGUNGEN WURDEN IN DER SITZUNG DES GEMEINDERATES VOM 17.10.95 „BEHANDELT“. DAS ERGEBNIS WURDE DEN BETROFFENEN MITGETEILT.

SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB)

DER GEMEINDERAT HAT AM 17.10.95 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 04. März 1996



*Martin*  
(MARTIN)  
DER BÜRGERMEISTER

ANZEIGE (§ 11 BauGB)

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 03.06.94...DEM LANDRATSAMT RHEIN-NECKAR-KREIS ANGEZEIGT.

DIE RECHTMÄSSIGKEIT DES VERFAHRENS WURDE DURCH DAS LANDRATSAMT RHEIN-NECKAR-KREIS MIT SCHREIBEN VOM 03.06.94...BESTÄTIGT.

INKRAFTTRETEN (§ 12 BauGB)

MIT DER ORTSÜBLICHEN BEKANNTMACHUNG DES DURCHFÜHRTEN ANZEIGEVERFAHRENS AM 03.06.94 IST DER BEBAUUNGSPLAN AM TAGE DER VERÖFFENTLICHUNG IN KRAFT GETRETEN.

NICHTBEANSTANDUNGSVERMERK

Keine Beanstandungen  
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/  
§ 73 Abs. 5 und § 6 LBO  
Heldelberg, den 27. März 1996  
Landratsamt  
- Bauaufsicht -  
(MARTIN)  
DER BÜRGERMEISTER

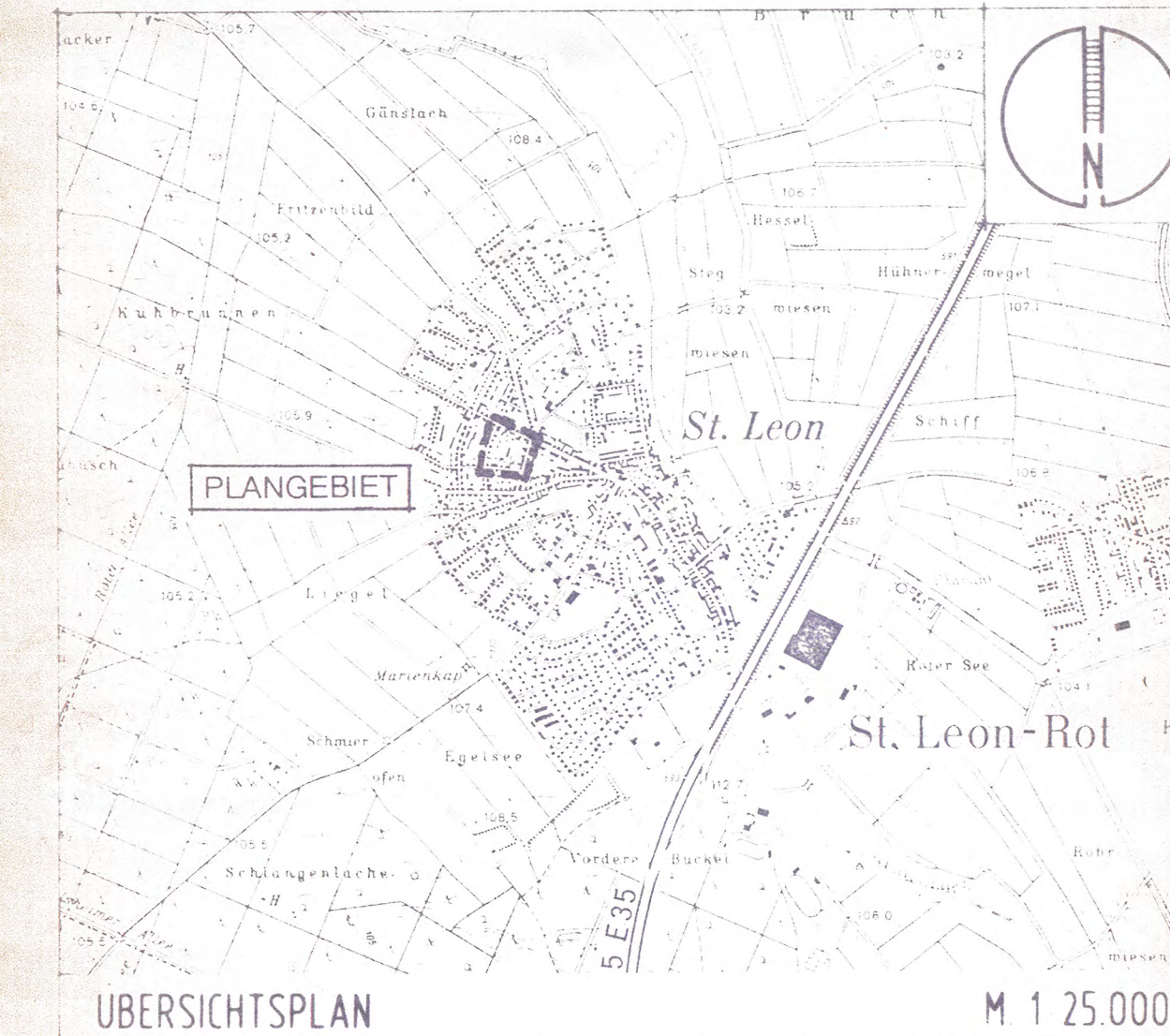
AMTLICHE BEGLAUBIGUNG

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).
- Planzonenverordnung 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. 86) 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).

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



## BEBAUUNGSPLAN "STEFANSTRASSE TEIL I"

RECHTSFESTSETZUNGEN

PLANUNG

DATUM: 17.10.1995

M. 1: 500

DIPL. ING. REINHARD PROLL  
PEISTERGRUND 2  
76227 KARLSRUHE  
TEL. 0721/49 40 71