



I. ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grundstücksgrenze vorhanden
- Grundstücksgrenze geplant
- Grundstücksgrenze wegfallend
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Gebäude geplant mit Firstrichtung
- Gebäude vorhanden
- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- THi Traufhöhe (Höchstgrenze) Bezugspunkt ist die Gehweghinterkante
- FH Firsthöhe (Höchstgrenze)
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstgrenze unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
- GFZ Geschossflächenzahl
- Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Besondere Bauweise, einseitige Grenzbebauung an der Westgrenze
- Nichtwinkel, von der Bebauung freizuhalten
- Trafostation + 20 KV-Kabel
- Pflanzgebot (Sträucher)

II. TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

- Dächer
 - 1-2 geschossige Wohngebäude : Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalm
 - Grenzgeraden : nach LBO § 7
- Dachneigung
 - 1- geschossige Wohngebäude : 30° - 45°
 - 2- geschossige Wohngebäude : 20° - 33°
 - Bei Walmdächern muß die Firstlänge mind. 1/2 der Gebäudelänge betragen. Die Neigung der abgewalmten Seiten kann von der vorgeschriebenen Dachneigung abweichen.
 - Bei abgewinkelten Gebäuden muß die Firstrichtung des längeren Gebäudeteils der im Plan angegebenen Richtung entsprechen.
- Dachaufbauten
 - Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei eingeschossigen Wohngebäuden zulässig. Die Breite der Gauben darf zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge betragen.
- Sockel
 - Die Sockelhöhe darf bei 1- und 2- geschossigen Gebäuden 0,60 m jeweils gemessen zwischen OK Fußweg und OK Keller - Rohdecke, nicht überschreiten.
- Garagen
 - Garagen dürfen auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen erstellt werden.
 - Garagen sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
 - Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 25 qm und nur in beulicher Verbindung mit den Garagen zulässig.
- Stellplätze
 - Die Zahl der auf den Grundstücken nachzuweisenden Stellplätzen richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.
- Einfriedungen
 - Bei den Einfriedungen der einzelnen Hausgrundstücke darf die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen das Maß von 1,50 m, maximal bis zur vorderen Baugrenze, die Höhe der Einfriedungen an Erschließungsstraßen das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf, gemessen ab OK Fußweg, nicht mehr als 0,30 m betragen.
 - Bei den Einfriedungen der Hausgrundstücke ist an den Straßenseiten die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel) nicht zulässig.
 - Die Stellplätze bei den Hausgrundstücken dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

6. Abgrenzungen, Aufschüttungen

- Liegen die Erschließungsstraßen höher als die angrenzenden Grundstücke, so sind die Vorgartenflächen zwischen Straße und Gebäudevorderkante bis auf Straßenhöhe aufzufüllen.
- Grünordnung
 - Die durch Pflanzgebote auf den Privatgrundstücken verlangten Anpflanzungen sind im Zuge der Herstellung der Freianlagen (nicht überbaubaren Grundstücksflächen) anzulegen und bis zur Schlußabnahme (LBO § 66) fertigzustellen.
 - Die Vorgärten sind als Ziergärten zu bepflanzen. Sofern Grundstückszu- und Ausfahrten, Zugänge und Stellplätze anzulegen sind, darf die Länge der befestigten Fläche nicht mehr als ca. die Hälfte der Grundstücksbreite betragen.
 - Es sind ausschließlich heimische Pflanzen zu verwenden, dies gilt nur für die ausgewiesenen Pflanzgebote.
- Ausnahmen
 - Die bei den einzelnen Grundstücken durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstückstiefe kann auf der Gartenseite um max. 1,50 m überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone u.ä.
 - Elektrizitätsanlagen, wie Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsschaltstellen dürfen auch an hierfür im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichneten Stellen errichtet werden.

H I N W E I S : Bei den im Plan dargestellten Baukörpern handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung.

Aufgestellt am 4. Juni 1985 durch Beschluß des Gemeinderates.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG erfolgte am 1. Juli 1985.

Öffentlich ausgelegt gemäß § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 16. Dez. 1985 bis einschließlich 16. Jan. 1986.

Als Satzung beschlossen am 4. Feb. 1986 durch Beschluß des Gemeinderates. Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

 
Bürgermeister

Genehmigungsvermerk

Gemeinde St. Leon-Rot
Heidelberg, den 21. März 1986
Landratsamt
Kreisausschuss

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG am 2. Mai 1986 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

 
Bürgermeister

Rechtsgrundlage des Bebauungsplans

Aufgrund der §§ 1, 2, 2a und 8-10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763), §§ 73 + 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28. Oktober 1983 (Ges. Bl. 1983 S. 770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Oktober 1983 (Ges. Bl. 1983 S. 577).

GEMEINDE ST. LEON - ROT

BEBAUUNGSPLAN VERLÄNGERTE HAUSERSTRASSE
M. 1:500 (OT. ST. LEON)

BEARBEITET DURCH: ARCHITEKTURBÜRO
LEO GÖTZMANN
HERDERSTR. 14 (TEL. 06227/59344)
6837 ST. LEON - ROT

ST. LEON - ROT, DEN 16.5.85