

GEMEINDE
ST. LEON - ROT

BEBAUUNGSPLAN "KIRR 1"
1. ÄNDERUNG M. 1 : 500

aufgrund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
- BBauG - (BGBl. IS. 341), § 38 und folg.

der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO -)
in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl.
IS. 1337 mit Berichtigung BGBl. 1969 IS.11)

der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom
25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129), § 4, Abs. 1

der Landesbauordnung für Baden-Württemberg
1960 - in der Fassung vom 20. Juni 1972
(Ges.Bl. S. 351) § 111

ZEICHENERKLÄRUNG

WR	Reines Wohngebiet
I	Zahl der Vollgeschosse
04	Grundflächenzahl (GRZ)
05	Geschossflächenzahl (GFZ)
O	offene Bauweise
K	Kniestock 50 cm verbindlich
	Baugrenze
	Baulinie
	Geltungsbereich der Änderung
	Strassen- und Gehwegfläche
	Firsttrichtung verbindl.
	Unformerstation
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Bereich, für den die schriftlichen Festsetzungen des vorb. Bebauungsplanes Anwendung finden
	Sichtflächen (von der Bebauung freizu- haltende Grundstücksflächen) Anpflanzungen und Einfriedigungen max. 0,50 m hoch

Schriftliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BBauG und § 1 - 5 BaunVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Ausnahmen

nach § 3 BaunVO Abs. 3
(Reines Wohngebiet)
sind gem. § 4 Abs. 4 BaunVO nicht
Bestandteil des Bebauungsplanes
und somit nicht zulässig

1.1.2 Versorgungseinrichtungen

Die der Versorgung des Baugbietes
dienenden Nebenanlagen (z.B. Kabel-
verteilerschächte etc.) gem. § 14 (2)
BaunVO und § 314 BBauG sind als
Ausnahme zulässig, auch soweit für diese
im Bebauungsplan keine besonderen
Flächen festgesetzt sind.

1.1.3 Nebenanlagen

Im Sinne des § 14 BaunVO sind
innerhalb der Baugrenze zulässig

1.2 Anteilige Grundstücksflächen
bei Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 (1) 4a BBauG)

Der Grundstücksfläche im Sinne des
§ 19 Abs. 2 BaunVO sind gemäß § 21a
(2) BaunVO Flächenanteile an außer-
halb des Baugrundstückes festgesetzten
Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9,
Abs. 1 Nr. 2 und 3 einzurechnen

1.3 Die Bauweise sowie die
Stellung der baulichen An-
lagen (§ 9 (2) 1b BBauG)

1.3.1 Ausnahme Baugrenze

Aus Ermägen der Grundrisz- und Bau-
gestaltung kann die Ausnahme zugelassen
werden, daß bis zur Linie der äußeren
Gebäudeseite die Baugrenze max. um
1,0 m überschritten wird.

1.4 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG)

1.4.1 Anzahl

Entsprechend den Richtlinien des Innen-
ministeriums Baden-Württemberg in der
jeweils neuesten Fassung, mind. jedoch
1,5 Stellplätze je Wohnung bzw. 2 Stell-
plätze für ein Einfamilienhaus.
Soweit weitere notwendige Stellplätze
nicht nachgewiesen werden können, sind
fehlende Stellplätze gemäß Gemeinderats-
beschluss abzudecken.

1.4.2 Anordnung der Garagen auf
dem Grundstück

Senkrecht zur Straße angeordnete Garagen
müssen soweit nicht durch Planzeichen
festgesetzt i.H. mind. 5,5 m von der
Gemarkungsgrenze und mind. 5 m von der
Gehwegkante abgewichen sein. Senkrecht
angeordnete Garagen sind nicht zuge-
lassen.

1.4.3 Dachform

1.4.4 Höhenlage

Flachdach

Tranföhe max. 0,5 m über Gelände, ge-
messen an der Gehwegunterkante im Be-
reich der Einfahrt. Der Boden der Garage
darf nicht mehr als 0,20 m von der
Höhe der Gehwegunterkante abweichen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Dachform

Stettdach, Neigung nach Eintragung
(zwingend)

2.2 Dachdeckung

Gunkler Farbton

2.3 Sockelhöhe

Hauptgebäude max. 60 cm über Straßenhöhe
gemessen in Straßenachse auf der Mitte
des Grundstückes

2.4 äußere Gestaltung der unbe-
bauten Flächen (§ 114 LBO)

2.4.1 Außenanlagen

unbebaute Grundstücksflächen, die nicht
als Verkehrsfläche genutzt werden, sind
landschaftsgärtnerisch anzulegen

2.4.2 Auffüllungen und Abgrä-
bungen

Die unbebaute Grundstücksfläche ist auf
Höhe der Gehwegunterkante aufzufüllen.
Stützmauern und Abgrabungen sind nicht
zulässig.

2.5 Einfriedigungen

Im Bereich des Vorgartens (bis Vorder-
kante Baugrenze oder Baulinie) Gaus-
steine bis 10 cm hoch. An den seitlichen
und rückwärtigen Grenzen Maschenzaun
mit Heckenhinterpflanzung max. 1,50 m
hoch. Jedoch ist im Bereich der Straßen-
einfriedigungen anstelle des seitlichen
Maschenzauns entlang der Straßen-
begrenzungslinie ein Jägerzaun mit
Heckenhinterpflanzung bis 80 cm Höhe anzu-
legen.

2.6 Ausnahmen (§ 31 (1) BBauG
und § 34 (1) LBO)

2.6.1 von der schriftl. Fest-
setzungen

Siefern private und öffentliche Interessen
nicht beeinträchtigt werden, sowie in
Härtefällen können folgende Ausnahmen
zugelassen werden:

Wenn bei Einhaltung der Sockelhöhe von
80 cm und einer Kellergründhöhe nicht
über 2,50 m die Kellergründhöhe unter 104,00
cm liegt, kann eine Sockelhöhe bis
120 cm zugelassen werden. Die zwischen
Straße und Haus gelegene Fläche ist dann
landschaftsgärtnerisch so anzulegen, (An-
bachtung Gartenbauarbeiten, Einzelsteine
etc.) ist nach Fertigstellung der Außen-
anlagen die sichtbare Sockelfläche nicht
höher als 80 cm ist. Bei einer ausnahms-
weise zugelassenen Sockelhöhe von 120 cm
zählt die Kellergründhöhe nicht als Vollge-
schos in Sinne der Festlegungen der BaunVO
und der LBO

2.7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 112 LBO
handelt, wer den Festsetzungen der hier-
mit erlassenen örtlichen Bauvorschriften
nach § 117 LBO zuwiderhandelt

St. Leon-Rot, 27. März 1976

Der Planfertiher:

OTTOHEINZ KOTHE
DIPLOM-ING. FREIER ARCHIT. 6901 ST. LEON-ROT
LEBAUSTR. 21 TEL. 06203 9828

Der Bürgermeister:

M. M. M.

I. Der Gemeinderat hat gem. § 2 (1) BBauG
am 25. März 1976 die Aufstellung
des Bebauungsplanes (1. Änderung) be-
schlossen und am 25. März 1976
dem Entwurf zugestimmt

25. März 1976

St. Leon-Rot, 25. März 1976

M. M. M.

II. Der Bebauungsplan (1. Änderung) hat
gem. § 2 (6) BBauG nach Stellung-
nahme der Bürgermeister der be-
rücksichtigten Gemeinden am 25. März 1976
öffentlich ausgeschrieben

25. März 1976

St. Leon-Rot, 25. März 1976

M. M. M.

III. Der Bebauungsplan (1. Änderung) wurde
gem. § 10 BBauG durch Beschl. des Ge-
meinderates vom 25. März 1976 als Sat-
zung beschlossen

25. März 1976

St. Leon-Rot, 25. März 1976

M. M. M.

IV. Genehmigungsversuch der Ver-
waltungsbehörde
Nr.

Heidelberg, 25. März 1976
Landratsamt:

7. Durch öffentl. Bekanntmachung am
25. März 1976 und Auslegung
von 1976 bis 1976
ist der Bebauungsplan (1. Änderung)
am Tage der Veröffentlichung rechts-
verbindlich geworden.

St. Leon-Rot, 30. April 1976
M. M. M.
M. M. M.
Genehmigt:
gen. St. 11. März 1976
Heidelberg, 25. März 1976
Landratsamt
- Kreisbauamt -

