

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)
- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
Die Ausnahmen nach § 4 (3)BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2 Bauweise
Besondere Bauweise b:
Zulässig ist die halboffene Bauweise, d.h. an die nördliche bzw. südliche Grundstücksgrenze (s. Planzeichen) muß im Rahmen der überbaubaren Flächen angebaut werden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der baordnungsrechtliche Abstand einzuhalten.
- 1.3 Garagen, Carports und Nebengebäude
Soweit nicht durch Planzeichen geregelt, zulässig auf den Baugrundstücken. Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand zur Straße von 5,00 m zu errichten (soweit in der Planzeichnung nicht anders angegeben).
- 1.4 Stellplätze
Auf den Vorflächen zwischen Erschließungsstraße und Baugrenze sind - wenn nicht durch Planzeichen anders geregelt - je Grundstück außer der Garagenzufahrt max. 2 Stellplätze zugelassen. Die übrigen Vorflächen sind gärtnerisch anzulegen.
- 2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO)
- 2.1 Dächer
Zulässig sind für alle baulichen Anlagen nur Satteldächer.
Dachfarbe: rot bis rotbraun
Die Dächer sind mit einem Dachüberstand (0,30 - 0,70 m) an der Traufe zu decken. (Ausnahme: Balkonüberdachungen bis 1,5 m und Eingangs-bereiche bis 1,0 m).
Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben (nur Schlepp- oder Sattel-dachgauben) zulässig. Sie müssen von den Giebelfronten mind. 2,00 m Abstand halten und mind. 80 cm von der Traufe zurückliegen.
Ihre Breite darf max. 1,30 m betragen (Abstand der Dachgauben unter-einander mind. 1,30 m).
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 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 Traufhöhe
Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante Wand, Oberkante Dachhaut) darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 3,75 m, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,50 m betragen.

- 2.4 Doppelhäuser und Hausgruppen
Doppelhäuser und Hausgruppen müssen aus gestalterischen Gründen gruppenweise in Bezug auf Dachneigung, Geschößzahl und Traufgesims einheitlich ausgeführt werden. Für das Traufgesims wird eine offene Re-genrinne mit einem Dachüberstand von 0,50 m vorgeschrieben.
- 2.5 Äußere Gestaltung der Gebäude
Außenwandverkleidungen aus Kunststoff, Metall o.ä. sind nicht zulässig.
Für die Außenwände sind helle erdgebundene Farben mit nicht glän-zender Oberfläche vorgeschrieben. Fenster, mit Ausnahme von unter-geordneten Fenstern, sind nur hochformatig zulässig. Eine Addition mehrer Fenster ist möglich.
- 2.6 Einfriedigungen
Es sind nur Hecken oder Sträucher zulässig, in die ein Maschendrahtzaun (max. 1,0 m hoch) eingezogen werden kann.
- 2.7 Landespflege
Auf jedem Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- 2.8 Flächenversiegelung
Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Garagenzufahrten, Stellplätze und die Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen (Rasen-gittersteine, großflüsiges Pflaster, Schotterrassen o.ä.).
Die Versickerung der Dachflächenwasser auf dem Grundstück ist zulässig, soweit nachbarliche Belange nicht entgegenstehen und darf nur breitflächig über eine aktive Bodenpassage erfolgen. Sickerschächte 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 1.3:
Der Mindestabstand der Garagen und Carports braucht nicht eingehalten zu werden, wenn an anderer Stelle Stellplätze in ausreichender Zahl nachge-wiesen werden können.
zu 2.4:
Bei Einbeziehung eines bestehenden Gebäudes in eine Hausgruppe oder ein Doppelhaus gilt dies nur für die neu zu errichtenden Gebäude.
Eine Angleichung an den Bestand ist nur im Rahmen der sonstigen Festsetzungen zulässig.

- 4.0 Hinweise
- 4.1 Wasserschutz
Das Planungsgebiet liegt in der weiteren Schutzzone B des Wasserschutzge-bietes für die Gewinnungsanlagen der Stadt Wiesloch. Der Verbotskatalog gemäß § 6 der Rechtsordnung des Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Heidel-berg vom 14.04.1976 ist zu beachten.
Im Planungsbereich ist ein höchster und für wieder erreichbar gehaltener Grundwasserstand aus 1915 mit ca. 104,20 m + NN bekannt.
- 4.2 Bodenschutz (§ 4 BodG)
Bei allen Baumaßnahmen sind Mutterboden (Oberboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Mutterboden darf nicht mit Unterboden überdeckt oder vermischt werden.
Die Gemeinde hat bei allen Bauvorhaben, die einen Abtrag oder Ausbau von Boden erfordern, auf die Erdaushubstätte des Rhein-Neckar-Kreises bzw. des AVR (Abfallverwertungs-GmbH des Rhein-Neckar-Kreises) hinzuweisen und Sorge zu tragen für einen schonenden und sparsamen Umgang mit dem Boden.
- 4.3 Bodenschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB / §§ 1,7 BodSchG)
Falls bei der Ausführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis in Heidelberg unverzüglich zu verständigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Bebauungsplan "Schiller-/Hebelstraße/Am Friedhof"

Anforderung der §§ 1 bis 6 und 9 Abs. 11 des Bauplanungsrechts (Baupl.) vom 08.12.1986 (BauPl.), § 2 (253), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BauN), § 8 (133), welche zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BauN), § 8 (466), § 8 BauN Wohnbaulandgesetz vom 28.04.1993 (BauN), § 8 (201), § 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28. November 1983 (Gesetzblatt 1983 Seite 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1990 (Gesetzblatt 1990, Seite 4260) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Oktober 1983 (Gesetzblatt 1983 Seite 577) geändert durch Gesetz vom 21. Juli 1984 (Gesetzblatt 1984 Seite 474), vom 27. September 1984 (Gesetzblatt 1984 Seite 4260), vom 16. Februar 1985 (Gesetzblatt 1985 S. 1) vom 14. Mai 1987 (Gesetzblatt 1987 Seite 242), vom 18. März 1988 (Gesetzblatt 1988 S. 85), vom 12. Dezember 1991 (Gesetzblatt 1991 S. 860) hat der Gemeinderat am 31.05.94 den Bebauungsplan für das Gebiet "Schiller-/Hebelstraße/Am Friedhof" als Satzung beschlos-sen.

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung in Plan § 2 Abs. 1 und ist durch entsprechende Planzeichnung gekennzeichnet.

Bestandteile des Bebauungsplanes
Der Bebauungsplan besteht aus:
1. Plan mit zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen vom Mai 1994.
2. Der Gestaltungsplan sowie die Begründung vom Mai 1994 sind eine Beilage.

Übungsbedingte Festsetzungen
Ordnungsgemäß ist die Höhe von § 11 LBO beachtet, was dem aufgrund von § 11 LBO ersagenden Bestandteilen dieser Satzung zuzuden-handelt.

Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) gemäß § 12 BauGB in Kraft.

St. Leon-Rot,
02. Nov. 1994
Martin
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG (§ 2(1) BauGB)
DER BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ZUR AUFSTELLUNG DIESSES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 26.11.91 GEFASST UND AM 18.06.1993 ORTSÜBLICH BEKANTGEMACHT.

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4(1) BauGB)
DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 02.01.92 UM STELLUNGNAHME GEBETEN. DIE STELLUNGNAHMEN WURDEN AM 31.03.92 IM RAT BEHANDELT.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3(2) BauGB)
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 25.05.92 BIS EINSCHLIESSLICH 25.06.92 AUFGRUND DES AUSLEGUNGSBESCHLUSSES DES GEMEINDE-RATES VOM 31.03.92 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG SIND AM 15.05.92 ORTSÜBLICH BEKANTGEMACHT WORDEN.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3(3) BauGB)
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 28.06.93 BIS EINSCHLIESSLICH 28.07.93 ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG SIND AM 18.06.93 ORTSÜBLICH BEKANTGEMACHT WORDEN.

SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB)
DER GEMEINDERAT HAT AM 17.08.93 DEN BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEM TEXT, ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG ZU DEM PLAN BESCHLOSSEN.
DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE AM 31.05.94 AUFGEHOHEN.
DER BEBAUUNGSPLAN LAG VERKÜRZT IN DER ZEIT VOM 09.05. - 25.05.94 ERNEUT OFFEN. DER GEMEINDERAT HAT DEN BEBAUUNGS-PLAN AM 31.05.94 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ER WIRD AUSGEFERTIGT

ES WIRD HIERMIT BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESSES PLANES SOWIE DIE SCHRIFTLICHEN FESTSETZUNGEN MIT DEN HIERZU ER-GANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES ÜBEREINSTIMMEN.

St. Leon-Rot, den 02. Nov. 1994
Martin
DER BÜRGERMEISTER

ANZEIGE (§ 11 BauGB)
02. Nov. 1994
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AMDEM LANDRATSAMT Rhein-Neckar-Kreis.....ANGEZEIGT.

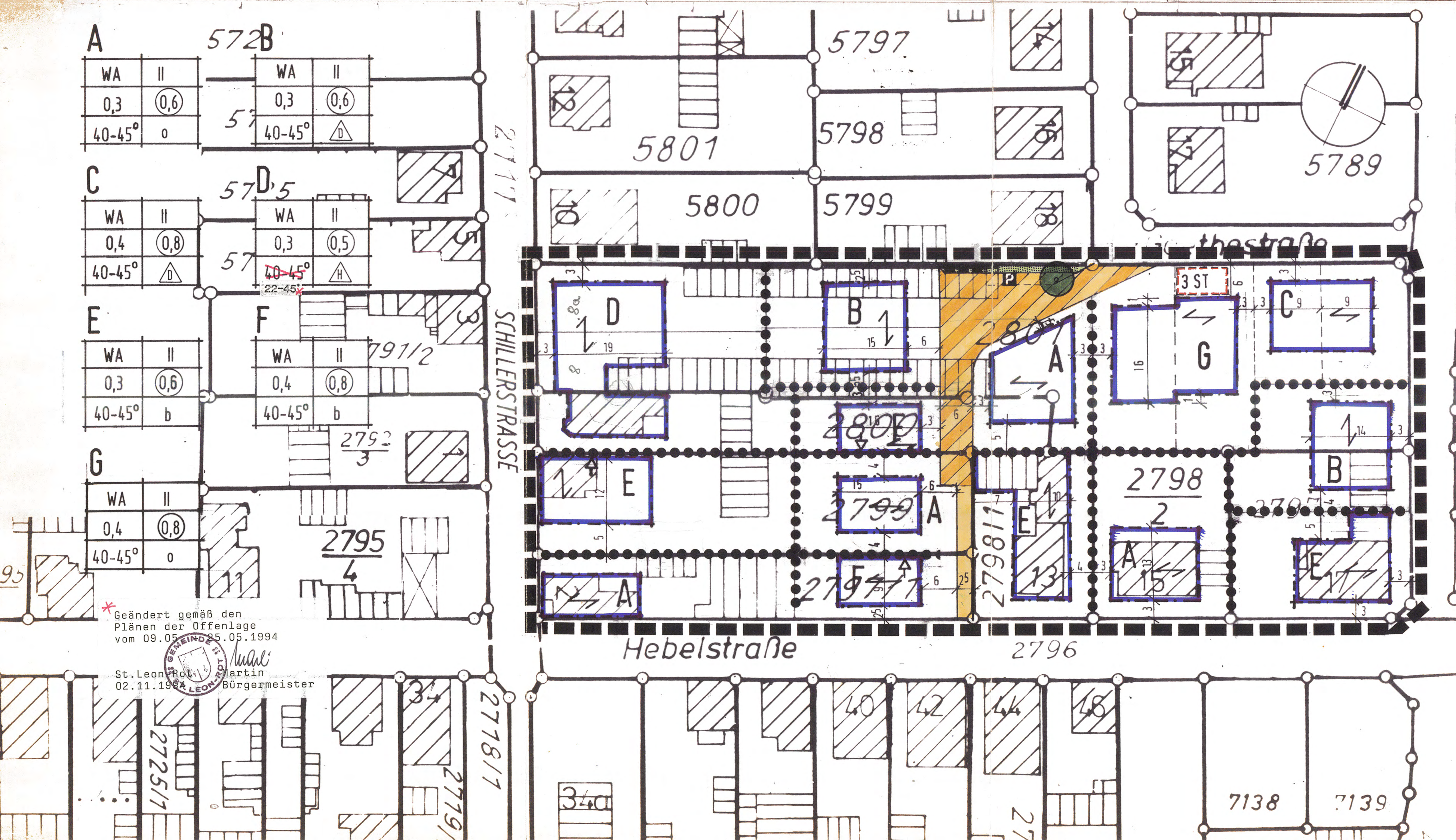
INKRAFTTRETEN (§ 12 BauGB)
MIT DER ORTSÜBLICHEN BEKANTMACHTUNG DES DURCHFÜHRTEN ANZEIGEVERFAHRENS AM 02.11.1994 IST DER BEBAUUNGSPLAN AM TAGE DER VERÖFFENTLICHUNG IN KRAFT GETRETEN:

Keine Beanstandungen
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/
§ 73 Abs. 5 und 6 LBO
Heidelberg, den 24. Nov. 1994
Landratsamt
- Baurechtsamt -

NICHTBEANSTANDUNGSVERMERK

DER BÜRGERMEISTER
Martin

AMTLICHE BEGLAUBIGUNG
DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM PLANKATASTER WIRD BESTÄTIGT.



PLANZEICHEN

- BAUGEBIET
WA A. 1.0.0. WOHNGEBIET
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
II FAH. DER VOLLGESCHOSSE (HOCHTÜRIGKEIT)
0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
0,6 GESCHOßFLÄCHENZAHL
o OFFENE BAUWEISE
H NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
D NUR DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
b BESONDERE BAUWEISE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
HAUGRENZE
3 ST STELLPLATZE MIT MAX. ANZAHL
- VERKEHRSPFLÄCHEN
P VERKEHRSPFLÄCHE OHNE TRENNUNG DER VERKEHRSARTEN
P PARKSTREIFEN
RAD-/FUSSWEG
- GRENZEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
ABRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GRUNDFLÄCHEN / PLANZUGABOT
OFFENTL. GRUNDFLÄCHE VERKEHRSGRUND
ANTER BAUM
- SONSTIGE PLANZEICHEN
HA- FEHRTSTRICHUNG
ZUFABRTSVERBOT
ANZUBAUENDE GRENZE
- HINWEISE
FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
BAUGEBIET ZAH DER VOLLGESCHOSSE
GRZ GFZ
DACHNEIGUNG BAUWEISE
VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE



BEBAUUNGSPLAN
"SCHILLER-/HEBELSTRASSE"
"AM FRIEDHOF"

RECHTSFESTSETZUNGEN
M. 1:500

PLANUNG:
DIPL.-ING. R. PRÖLL
PFISTERGRUND 2
76227 KARLSRUHE
TEL: 0721 / 494071

DATUM: Mai 1994