Gemeinde St. Leon-Rot
Gemarkung St. Leon

Flurstück Nr. 5211 u.a.

M. 1:500

außer Kraft durch
BP-Änderung: "Wallgraben-/Pfalz-/Marktstraße, 1. Änderung"

WA	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
TH$_S$ 4,30	TH$_R$ 6,50
FH 10,0	ED

MD	II	b2
GRZ 0,4	GFZ 0,8	FH 10,0

WA	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
FH: 10,0	b 1

WA	(II)
GRZ 0,4	GFZ 0,8
	g
FH. MAX 10,0 m	

MD	II	g
GRZ 0,4	GFZ 0,8	
HAUPTGEB. TRAUFHÖHE MAX 6,5m		

(Wallgraben)

HERDERSTRASSE
PFALZSTRASSE
REILINGERSTR.
MARKTSTRASSE
LEOPOLDSTR.
Wallgrabenstraße
Sandgasse
NEU-GASSE
FUSSWEG
FUSSWEG 17,50
Bauverbotszone 19 m

26.10.83
Heidelberg

I. ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grundstücksgrenze vorhanden
- Grundstücksgrenze geplant
- Grundstücksgrenze wegfallend
- Baugrenze
- Baulinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Gebäude vorhanden
- Firstrichtung
- Gebäude geplant mit Firstrichtung
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MD — Dorfgebiet, ausgeschlossen § 5 BauNVO, Abs 2, Ziffer 10
- II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- (II) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- TH — Traufhöhe (Höchstgrenze) Bezugspunkt ist die Gehweghinterkante
- TH$_S$ — Traufhöhe Straßenseite
- TH$_R$ — Traufhöhe Rückseite
- FH — Firsthöhe (Höchstgrenze)
- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl — Als Höchstgrenze unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
- ED — Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- b — Besondere Bauweise, einseitige Grenzbebauung
- b$_1$ an der Nordgrenze, b$_2$ an der Südgrenze
- g — Geschlossene Bauweise
- Fläche für gärtnerische Nutzung
- (V) — Öffentliche Grünfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche - Hauptgebäude
- Überbaubare Grundstücksfläche - Nebengebäude
- Trafostation
- Baum (im Wendehammer)
- Lärmschutzmaßnahmen erforderlich
- Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Aufschüttungen, ~~Abgrabungen und Stützmauern~~, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BBauG)

Aufschüttung

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dächer

1.1. Dachform
1 - 2 geschossige Wohngebäude: Satteldach, Walmdach
Grenzgaragen nach LBO § 7 : oder Krüppelwalmdach

1.2. Dachneigungen
Nebengebäude : 20° - 45°
1- geschossige Wohngebäude : 25° - 45°
2- geschossige Wohngebäude : 20° - 35°

1.3. Traufhöhen
Nebengebäude 1-geschossig : max. 4,00 m

1.4. Firsthöhen
Nebengebäude 1-geschossig : max. 7,00 m

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 Firstrichtung entsprechen.

1.5. Dachaufbauten
Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei eingeschossigen Wohngebäuden zulässig. Die Breite der Gauben darf zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge betragen. Der seitliche Mindestabstand der Gaube zur Giebelaußenkante beträgt 1,00 m. Die Dachtraufe darf nicht durch die Gaube unterbrochen werden.

2. Sockel

2.1. Die Sockelhöhe darf bei 1- und 2- geschossigen Gebäuden 0,60 m, jeweils gemessen zwischen OK Fußweg und OK Keller - Rohdecke, nicht überschreiten.

2.2. Im Bereich Markt- und Wallgrabenstraße Sockel bis 0,80 m zulässig.

3. Garagen

3.1. Garagen dürfen auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen erstellt werden, im bebauten Bereich nur innerhalb der Baugrenzen für Nebengebäude.

3.2. Garagen sind mindestens 5,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

3.3. Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 25 m² und nur in baulicher Verbindung mit den Garagen zulässig. Dies gilt nicht für den ausgewiesenen Bereich für Nebengebäude.

4. Stellplätze

Die Zahl der auf den Grundstücken nachzuweisenden Stellplätzen richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

5. Einfriedigungen

5.1. Bei den einzelnen Hausgrundstücken darf die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedigungen 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.

5.2. Einfriedigungen sind nicht zulässig bei geschlossener Bauweise entlang der geplanten Straße im Bereich zwischen Erschließungsstraße und Baulinie.
Entlang der Wallgraben- und der Marktstraße werden die vorhandenen Hoftore zugelassen.

6. Abgrabungen, Aufschüttungen

6.1. Liegen die Erschließungsstraßen höher als die angrenzenden Grundstücke, so sind die Vorgartenflächen zwischen Straße und Gebäudevorderkante bis auf Straßenhöhe aufzufüllen.

7. Grünordnung

7.1. Die Vorgärten sind zu begrünen.

7.2. Es wird empfohlen heimische Laubgehölze anzupflanzen. (HINWEIS)

7.3. Stellplätze sind in Pflasterrasen oder Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke auszuführen.

8. Ausnahmen

8.1. Elektrizitätsanlagen, wie Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsschaltstellen dürfen auch an hierfür im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichneten Stellen errichtet werden.

9. Schallschutz

9.1. Nach Din 4109 ergibt sich nach den Emissionspegel der maßgebende LärmbereichVund daraus abgeleitet die Mindestwerte der Luftschalldämmung für Außenwände von 50 dB(A) und für Fenster von 45 dB(A) für Gebäudefronten an der Marktstraße.
Seitenwände weisen einen um ca. 5 - 10 dB(A) geringeren Emisionsspegel auf, so daß hier nach dem Lärmbereich IV nur eine Luftschalldämmung für Außenwände von 40 dB(A) und für Fenster von 35 dB(A) notwendig ist.

HINWEIS: Bei den im Plan dargestellten Baukörpern handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung.

Aufgestellt am 13. MAI 1987 durch Beschluß des Gemeinderates.

Zustimmung zum Entwurf am 23. September 1986 durch Beschluß des Gemeinderates.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs.2 BBauG erfolgte am
8. Oktober 1986

Original

Öffentlich ausgelegt gemäß § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom
22. Juni 1987 bis einschließlich 22. Juli 1987

Als Satzung beschlossen am 25. August 1987 durch Beschluß des Gemeinderates. (§ 10 BauGB)
Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Martin
Bürgermeister

~~Genehmigungsvermerk~~:

Keine Beanstandungen
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/
§ 73 Abs. 5 und 6 LBO
Heidelberg, den 09. Nov. 1987
Landratsamt
- Kreisbauamt -

Mit der Bekanntmachung der Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB am
26. FEB. 1988 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Martin
Bürgermeister

Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes

§§ 1, 2, 2a und 8, 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBL. I Seite 2256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBL. I Seite 949), § 10 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBL. I S. 2253), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBL. I Seite 1763)* §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28. November 1983 (Gesetzblatt 1983 Seite 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. April 1985 (Gesetzblatt 1985 Seite 51) 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 Gesetze vom 23. Juli 1984 (Gesetzblatt 1984 Seite 474), vom 17. Dezember 1984 (Gesetzblatt 1984 Seite 675).

* zuletzt geändert durch 3. VO v. 19.12.1986 (BGBl. I S.2665)

GEMEINDE ST. LEON - ROT

BEBAUUNGSPLAN M. 1:500 — WALLGRABEN/PFALZ/MARKTSTR. OT. ST. LEON

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

ST. LEON-ROT, DEN 15. JULI 1986