

GEMEINDE  
ROT

LANDKREIS  
HEIDELBERG

# BEBAUUNGSPLAN

## BAHNHOFSTRASSE SÜD-WESTL. TEIL

19te GEWANN

Aufgrund der §§ 6 und folgende des Landesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung des Bundesministerium für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429), in der geänderten Fassung vom 26.1.1968 (BGBl. I S. 1233), des § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des § 4, 1 Abs. 1 Seite 129) der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151).

### A1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN:

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS-  
PLANES (§ 9 Abs. 5 BBauG).

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG).

BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO).

NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG FÜR DIE PARZELLIERUNG).

STRASSENABGRENZUNGSLINIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG).

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 14  
BBauG).

FÜHRUNG OPERIRDISCHER VERSORGENS-ANLAGEN UND SONSTIGER  
HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG).

SICHTWINKEL (von jeglicher Bebauung freizuhaltender Grund-  
stücksteil / Anpflanzungen und Einfriedigungen max. 0,60 m).

ZUFARTSVERBOT

MI MISCHGEBIET (MI) (§ 6 BauNVO).

WR REINES WOHN- GEBIET (WR) (§ 3 BauNVO).

WA ALLGEMEINES WOHN- GEBIET (WA) (§ 4 BauNVO).

FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. 7 BBauG)  
Infestation.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 u. 4 BBauG)  
die dargestellte Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht  
verbindlich

P öffentl. Parkfläche. V Verkehrsgrün

NG FLÄCHEN FÜR NEBENGEBAUDE

HAUPTFIRSTRICHTUNG

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 Abs. 4 BBauG).

### AII. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN:

#### 1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 Reines Wohngebiet (WR): Ausnahmen nach § 3(3) BauNVO - Läden,  
nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen  
Bedarfs, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
sind nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA): Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO  
Ziffer 2, 5 und 6 - sonstige nicht störende Handwerksbe-  
triebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung als Zube-  
hör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebener-  
werbsbetrieben - sind unzulässig.

#### 2. Stellplätze/Garagen:

2.1 Anzahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Innen-  
ministerium von Baden-Württemberg.

2.2 Stellung: Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück  
unterzubringen.

2.3 Strassenabstände bei Garagen:  
a. bei Senkrechstellung (Garagensor/Strasse) mind. 5,0m  
b. bei Parallelstellung (Garagenlangseite/Strasse) mind. 2,0m  
c. bei Schrägstellung oben genannte Werte an der engsten  
Stelle.

2.4 Traufhöhe: Im reinen Wohngebiet, allgemeinen Wohngebiet und  
bei Wohnbebauung im Mischgebiet max. 2,70 m über Einfahrts-  
höhe. In Verbindung mit Nebengebäuden kann der Abs. 3.2  
sinngemäß angewendet werden.

2.5 Dachform/-farbe/-neigung: Im reinen und allgemeinen Wohngebiet  
Flachdach, Pultdach max. 10 Grad Dachneigung oder entsprechend  
der Dachform und -neigung des Hauptbaukörpers, dunkler Farb-  
ton.

2.6 Sichtflächen: Entsprechend den Festsetzungen des Abs. 4.4

### 3. Nebengebäude (NG):

3.1 Zulässigkeit: Im reinen Wohngebiet unzulässig. Im allgemeinen  
Wohngebiet und Mischgebiet nur innerhalb der Baugrenzen  
und auf den besonders ausgewiesenen Flächen (NG).

3.2 Traufhöhe: Im allgemeinen Wohngebiet max. 3,2 m, im Mischge-  
biet entsprechend der festgesetzten Geschöbzahl bei einer  
max. Geschöbhöhe von 3,0m zuzüglich der max. Sockelhöhe  
(Abs. 4.1).

3.3 Dachform, -farbe, -neigung: Flachdach, Pultdach max. 15 Grad  
Dachneigung oder entsprechend der Dachform und Neigung des  
Hauptbaukörpers - dunkler Farbton.

3.4 Sichtflächen: Entsprechend den Festsetzungen des Abs. 4.4

### 4. Hauptbaukörper:

4.1 Sockelhöhe (Fußbodenoberkante EG): max. 0,60 m über Strassen-  
oberkante, sofern die Kanallage keine andere Höhe erfordert.

4.2 Kniestock: Im reinen und allgemeinen Wohngebiet bei einer Ge-  
schöbhöhe max. 0,60 m, bei mehreren Geschossen unzulässig.  
Im Mischgebiet max. 0,60 m.

4.3 Dachform, -neigung, -farbe: entsprechend den zeichnerischen  
Festsetzungen, - dunkler Farbton.

4.4 Sichtflächen: Bei Verputzen oder Einschlämmen heller Farbton.  
Für besondere Bauteile (Brustungen, Fenster- u. Türelemente,  
u.a.) ist nur die Verwendung von Weiß, gebrochenen Farb-  
tönen oder Holz naturfarben zulässig.

4.5 Gebäudestellung (Hauptfirstrichtung): Entsprechend den zeich-  
nerischen Festsetzungen, im Mischgebiet gelten diese Fest-  
setzungen nur für Wohngebäude.

### 5. Werbeanlagen/Automaten: Im reinen Wohngebiet unzulässig. 1 t

### 6. Aussenanlagen:

6.1 Einfassungen: Baugrundstücke sind zur öffentlichen Verkehrs-  
fläche hin mit mind. 0,10 m und max. 0,25 m hohen Einfas-  
sungen (Saumsteine, Sockel) zu versehen. Unbearbeitete Be-  
tonsockel an öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

6.2 Einfriedigungen: Im reinen und allgemeinen Wohngebiet an öf-  
fentlichen Verkehrsflächen max. 1,0 m Gesamthöhe mit Aus-  
nahme im Sichtwinkelbereich (0,80 m). An allen übrigen  
Grundstücksgrenzen max. 1,30 m.  
Im Mischgebiet sind Sicherheitseinfriedigungen bis zu  
einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig, jedoch sind diese  
(mit Ausnahme von 1,0m Höhe) an öffentlichen Verkehrs-  
flächen nur in einem Abstand entsprechend dem Baukörper  
von der Strasse zulässig, der Vorgarten ist gärtnerisch an-  
zulegen.  
Mauern, Bretterzaune, Eternit und ähnliche Einfriedigungen  
sind unzulässig.

6.3 Abfallbehälter: sind nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf  
besonders abgepflanzten Plätzen zulässig.

7. Ausnahmen: Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht be-  
einträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht ent-  
gegenstehen, sowie in Härtefällen können gemäß § 31(1)  
BBauG und § 94(1) LBO nachfolgende Ausnahmen zugelassen  
werden:

#### 7.1 Von den Zeichnerischen Festsetzungen:

a. Überschreitung der Baugrenze um max. 10 % der ausgewiesenen  
Bautiefe, sofern ein Mindestabstand zur nächstgelegenen  
Grenze nicht unterschritten wird.

b. Überschreitung der festgesetzten Dachneigung  
um max. 3 Grad, außerdem Walmdach max. 25 Grad und Flach-  
dach zulässig.

c. Befreiung von der festgesetzten Hauptfirstrichtung.

#### 7.2 Von den schriftlichen Festsetzungen:

zu 2.3a: mind. 3,5 m  
zu 2.3b: mind. 1,0 m,  
zu 3.2: Überschreitung um max. 0,30 m,  
zu 4.1: Überschreitung um max. 0,20 m, bei Gewerbebetrieben  
um max. 0,40 m,  
zu 4.5: siehe Abs. 7.1c,  
zu 6.2: statt 1,30 m - 1,50 m Einfriedigungshöhe, Sicherheits-  
einfriedigungen im Mischgebiet bis max. 1,80 m -  
Strassenabstand bis max. 1,50 m.

Rot, den 30.5.69



Der Bürgermeister:

Maal

### A III. VERFAHREN:

I.  
Der Gemeinderat hat gem. § 2(1)  
BBauG am 14.5.69 die Aufstellung  
des Bebauungsplanes beschlossen  
und am 16.6.69 dem Vorentwurf  
zugestimmt.

Rot, den 15.6.69

Maal

III.  
Der Bebauungsplan wurde gemäß  
§ 10 BBauG durch Beschluss des  
Gemeinderates vom 13.10.70 als  
Satzungsbeschluss.

Rot, den 15.10.70

Maal

II.  
Der Bebauungsplan hat gem. § 2(6)  
BBauG nach ortsüblicher Bekannt-  
machung am 21.6.70 von 1.9.70  
bis 1.10.70 öffentlich ausge-  
legen.

Rot, den 15.10.70

Maal

IV.  
Genehmigungsvermerk der Verwal-  
tungsbehörde:



Genehmigt:

gem. § 11 BBauG

Heidelberg, den 23. APR. 1971.

Landratsamt Abt. IV/A

V.  
Durch ortsübliche Bekanntmach-  
ung am 14.5.71 und Auslegung  
vom 24.5.71 bis 8.6.71 ist der  
Bebauungsplan am Tage der Ver-  
öffentlichung rechtsverbindlich  
geworden.

Rot, den 8.6.71

Planverfasser:  
Ingenieurbüro f. Bauleitplanung  
Dipl.-Ing. M. Dittert Heidelberg

Heidelberg im Juni 1969

Maal

Bahnhofstrasse süd-westl. Teil

