



6. Abgrenzungen, Aufschüttungen

- 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 MD II TH THS THR FH GRZ GFZ
- ⊕ b g
- Fläche für gärtnerische Nutzung
- Öffentliche Grünfläche
- ▭ Überbaubare Grundstücksfläche - Hauptgebäude
- ▭ Überbaubare Grundstücksfläche - Nebengebäude
- ▭ Trafostation
- Baum (im Windschatten)
- ▭ Lärmschutzmaßnahmen erforderlich
- ▭ Verkehrsberuhigter Bereich
- ▭ Aufschüttung

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dächer
 - 1.1. Dachform: 1-2-geschossige Wohngebäude: Satteldach, Walmdach, Grenzgeraden nach L80 § 7, 1 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 abgewalneten Seiten kann von der vorgeschriebenen Dachneigung abweichen.
Bei abgetriakelten Gebäuden muß die Firstrichtung des längeren Gebäudeteils der in 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 0,80 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 Straßengrenzlinie zurückzusetzen.
 - 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
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 Einfriedigungen 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 Hof Tore zugelassen.

6.1. Liegen die Erschließungsstraßen näher 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 Laubbäume anzupflanzen. (HINWEIS)
 - 7.3. Stellplätze sind in Pflasterzonen oder Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke anzuführen.
8. Ausnahmen
 - 8.1. Elektrizitätsanlagen, wie Kabelvertieferschleife und Straßenbeleuchtungsschaltstellen dürfen auch an hierfür im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichneten Stellen errichtet werden.
9. Schallschutz
 - 9.1. Nach Din 4109 ergibt sich nach dem Emissionspegel der maßgebende Lärmwert und 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 Emissionspegel von 40 dB 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 Orientierung.


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 BauG)
Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.


Bürgermeister

Gemeindegewerkschaft:
Kleine Bauanordnungen gemäß § 11 Abs. 3 BauBau § 70 Abs. 9 und § 10 BauG
Heidelberg, den 09. Nov. 1987
Landschütze: 
Kartellbauamt

Mit der Bekanntmachung der Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauBau am 8. FEB. 1988 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Bürgermeister

Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes
§§ 1, 2, 2a und 9, 9 des Bundesbaugesetzes (BBAuG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. August 1976 (BGBl. I Seite 2256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beseitigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I Seite 949), vom 10. August 1987 (BauBau), in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2283), 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 1985 (Gesetzblatt 1985 Seite 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. April 1985 (Gesetzblatt 1985 Seite 61) 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 23. Juli 1984 (Gesetzblatt 1984 Seite 474), vom 17. Dezember 1984 (Gesetzblatt 1984 Seite 975).
* zuletzt geändert durch 3. VO. v. 19.12.1986 (BBl. I S. 2665)

GEMEINDE ST. LEON - ROT
BEBAUUNGSPLAN WALLGRABEN/PFALZ/MARKTSTR.
M. 1: 500 OT. ST. LEON
BEARBEITET DURCH: ARCHITEKTURBÜRO
LEO GOTZMANN
HERDERSTR. 14 (T. 06227/99344)
6837 ST. LEON - ROT
ST. LEON - ROT, DEN 15. JULI 1986