

GEMEINDE ST. LEON - ROT ORTSTEIL ST. LEON

BEBAUUNGSPLAN „WALLGRABEN-/PFALZ-/MARKTSTRASSE, 1. Änderung“

Bestandteile des Bebauungsplanes

- Planzeichnung M 1 : 500
- Planungsrechtliche Festsetzungen

Beigefügter Teil zum Bebauungsplan

- Hinweise
- Begründung für die Planungsrechtlichen Festsetzungen
- Umweltbericht

DIPL. -ING. R. PRÖLL
PFISTERGRUND 2
76227 KARLSRUHE
TEL. 0721 / 49 40 71
FAX 0721 / 4 27 91

E-Mail info@proell-architekten.de

23.05.2006

In Ergänzung der Planzeichnung und der Planeintragung (Schrift, Text)
wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

1.1 Garagen und Nebengebäude (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen dürfen auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen erstellt werden, im bebauten Bereich (an der Marktstraße) nur innerhalb der Baugrenzen für Nebengebäude (Nutzungsschablone D).

Garagen sind mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 25 m³ und nur in baulicher Verbindung mit den Garagen zulässig. Dies gilt nicht für den ausgewiesenen Bereich für Nebengebäude (Nutzungsschablone D).

1.2 Abgrabungen, Aufschüttungen(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

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

1.3 Landespflegerische Maßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB, § 8 Naturschutzgesetz

Die Vorgärten sind zu begrünen.

Stellplätze und öffentliche Parkplätze sind in Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke auszuführen.

Auf den Baugrundstücken ist bei Neubebauung je Grundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

1.4 Wandhöhen, Firsthöhen (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Die maximalen Wand- und Firsthöhen sind in der Planzeichnung angegeben. Ergänzend hierzu wird festgesetzt:

- Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberkante Dachhaut.

Bezugspunkt für die Wandhöhe (Schnittpunkt Außenkante Wand, Oberkante Dachhaut) und Firsthöhen ist die Höhe der Straße, von der aus die Erschließung erfolgt, gemessen in Gebäudemitte.

- Der Fußpunkt (Wandhöhe und Firsthöhe) wird durch die Hinterkante Straße bzw. Gehweg bestimmt, von dem aus die Erschließung erfolgt

Die Wandhöhe für Nebengebäude darf maximal 4,5 m betragen, die Firsthöhe 7,0 m.

1.5 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Nach DIN 4109 ergibt sich nach den Emissionspegel der maßgebende Lärmbereich V 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 auf, so dass hier nach dem Lärmbereich IV nur eine Luftschalldämmung für Außenwände von 40dB(A) und für Fenster von 35 dB(A) notwendig ist.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

St. Leon-Rot, den *18.10.2006*



[Signature]
Eger, Bürgermeister

2.0 Hinweise

1. Bodenschutz

Für Bauvorhaben, welche einen Abtrag oder Ausbau von Boden erfordern, folgende Hinweise:

Auf die bestehende Erdaushubbörse des Rhein-Neckar-Kreises bzw. des AVR (Abfallverwertungs-GmbH des Rhein-Neckar-Kreises) wird hingewiesen. Mit dem Boden ist schonend und sparsam umzugehen, insbesondere mit dem Mutterboden.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar Kreis unverzüglich zu verständigen.

2. Ökologische Empfehlungen

Die aus Garagenzufahrten und aus Hofflächen anfallenden Wasser sollen - soweit die Bodenverhältnisse es zulassen - auf den angrenzenden Grundstücksflächen versickert werden.

Die Versickerung der Dachflächengewässer auf dem Grundstück ist zulässig, soweit nachbarliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Versickerung darf nur breitflächig über eine aktive Bodenpassage erfolgen. Sickerschächte sind nicht zulässig.

Der erforderliche Mindestabstand zu unterkellerten Gebäuden (wenn keine Wanne ausgebildet wird) muß 6,0 m betragen.

Es wird empfohlen, das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser aus Gründen des Hochwasserschutzes in ausreichend bemessenen Zisternen zu sammeln und auf dem eigenen Grundstück zu nutzen.

3. Schadensvermeidung an Leitungen

Zur Vermeidung von Schäden an Erdkabeln und Gasleitungen sollen die Baufirmen Lagepläne der Energieversorgungssysteme einholen.

St. Leon-Rot, den 18.10.2006

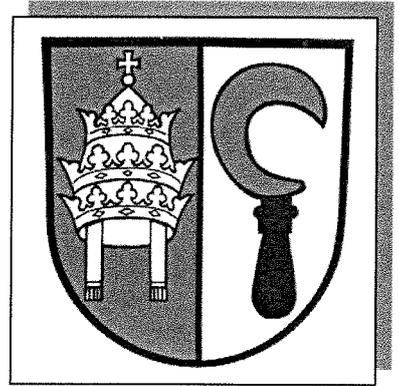
Eger, Bürgermeister

ANHANG

Auszug aus der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	"Maßgeb- licher Außenlärm- pegel"	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50
<p>¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.</p> <p>²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.</p>					



GEMEINDE ST. LEON - ROT ORTSTEIL ST. LEON

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „WALLGRABEN-/PFALZ-/MARKTSTRASSE, 1. Änderung“

**DIPL. -ING. R. PRÖLL
PFISTERGRUND 2
76227 KARLSRUHE
TEL. 0721 / 49 40 71
FAX 0721 / 4 27 91
E-Mail info@proell-architekten.de**

23.05.2006

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

.1 Dächer

Dachform

1 –2 geschossige Hauptgebäude: Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach.

Dachneigungen

Nebengebäude 20° - 45°

1-geschossige Hauptgebäude 25° - 45°

2-geschossige Hauptgebäude 20° - 35°

Bei Walmdächern muss die Firstlänge mind. $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge betragen. Die Neigung der abgewalmten Seiten kann von der vorgeschriebenen Dachneigung abweichen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei eingeschossigen Wohngebäuden zulässig. Die Breite der Gauben darf zusammen nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge betragen. Der seitliche Mindestabstand der Gaube zur Giebelaußenkante beträgt 1,0 m. Die Dachtraufe darf nicht durch die Gaube unterbrochen werden.

.2 Sockel

Die Sockelhöhe darf bei 1- und 2- geschossigen Gebäuden 0,60 m, jeweils gemessen zwischen OK Fußweg, bei Verkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten OK Verkehrsfläche und OK Keller – Rohdecke nicht überschreiten.

Im Bereich Marktstraße sind Sockel bis 0,80 m zulässig.

.3 Einfriedigungen

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 angrenzender Verkehrsfläche nicht mehr als 0,30 m betragen.

Entlang der Marktstraße werden die vorhandenen Hoffore zugelassen.

Die Örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

 St. Leon-Rot, den 18.10.2006
Eger, Bürgermeister