

# Exposé

## Wohnen in St.Leon-Rot

### Schönes Grundstück, großes Baufenster für 1 bis 3 Häuser



Objekt-Nr. OM-287222

#### Wohnen

Verkauf: **499.999 €**

Ansprechpartner:

T.Thome

Telefon: 0151 16838748

Wallgrabenstraße 4  
68789 St.Leon-Rot  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Grundstücksfläche

693,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gestalt und Form:

-693 m<sup>2</sup> großes Grundstück, das Flurstück № 5156 ist annähernd rechteckig geschnitten und relativ eben. Es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlagen. Die straßenanliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 15,50 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt 45 m.

Erschließungszustand:

Die versorgungstechnische Erschließung des Grundstücks entspricht dem ortsüblichen Standard, d.h. Elektrizität, Telefon, Wasser und Abwasser sind über öffentliche Netze angeschlossen. Es handelt sich um gewachsenen, tragfähigen Baugrund. Grundwasserprobleme sind nicht bekannt.

Nutzungsschablone:

Vorderer Grundstücksteil:

Mischgebiet, 2 Vollgeschosse, max. Wandhöhe 6,5m, max. Firsthöhe 12m. Dachneigung 35 bis 50 Grad, zulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude: 4

Hinterer Grundstücksteil:

Mischgebiet, 2 Vollgeschosse, max. Wandhöhe 6,5m, max. Firsthöhe 12m. Dachneigung 35 Grad, zulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude: 2

## Lage

Großräumige Lage:

Nächstgelegene größere Städte: Heidelberg (18 km), Sinsheim (20 km), Mannheim (30 km), Walldorf, Wiesloch

Autobahnanschluss: A5, A6, Anschluss Walldorfer Kreuz

Bundesstraße: b3 (ca. 6,5 km)

S-Bahnhof: Rot / Malsch (ca. 6 km)

Diverse Buslinien sind verfügbar

Nächster Flughafen: Frankfurt (FRA ca. 100 km)

Kleinräumige Lage:

Zentraler Ortsbereich, östlich Wallgrabenstrasse, zwischen Leopoldstrasse und Kantstrasse, Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung, KIGA, Grund-, Haupt-Werkrealschule, Privatgymnasium im Ort, weitere Schulen in Walldorf, Wiesloch, Heidelberg, Bushaltestelle fußläufig entfernt, insgesamt zentrale Wohnlage in St. Leon. Kurze Wege ins Grüne oder zum Erholungsanlage St. Leoner See.

Umgebungsbebauung:

Überwiegend Wohnbebauung, Ein- und Zweifamilienhäuser in halboffener Bauweise

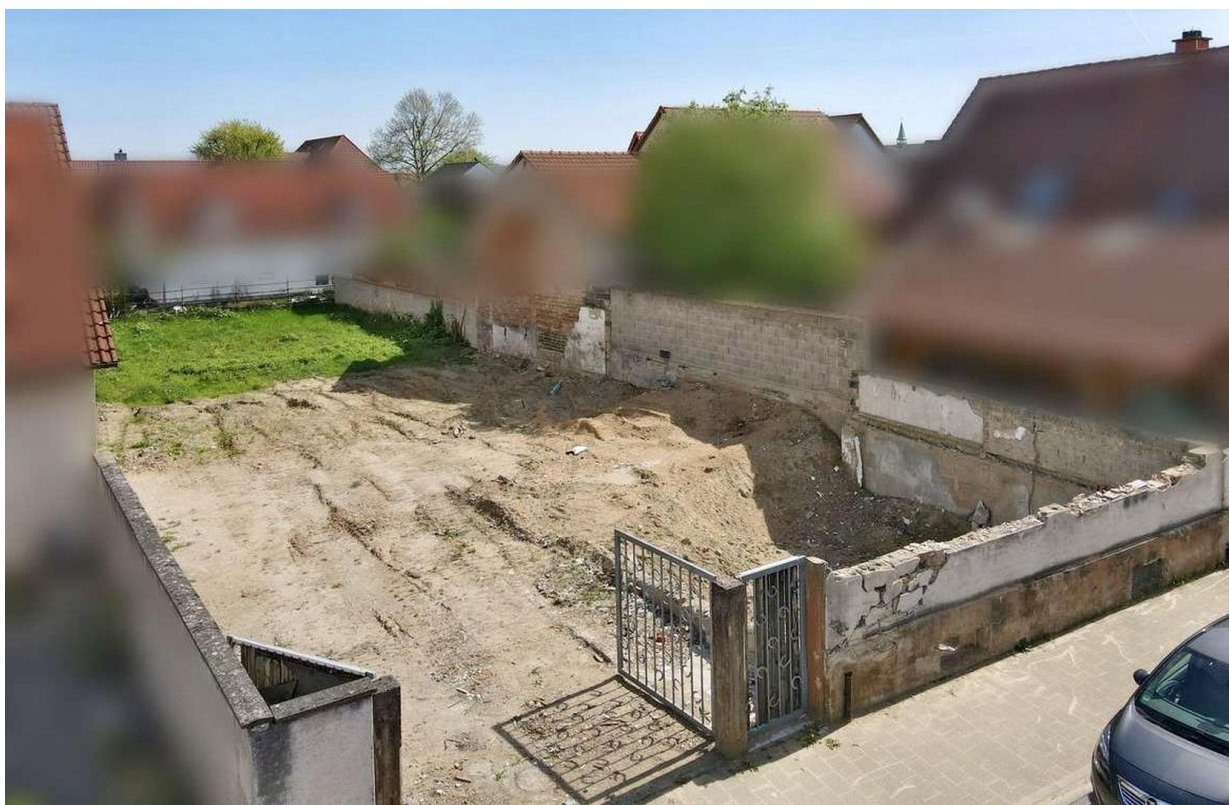
Straßenart:

Wohnstrasse, geringes Verkehrsaufkommen, vorwiegend Anliegerverkehr, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege, Straßenbeleuchtung, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden

**Infrastruktur:**

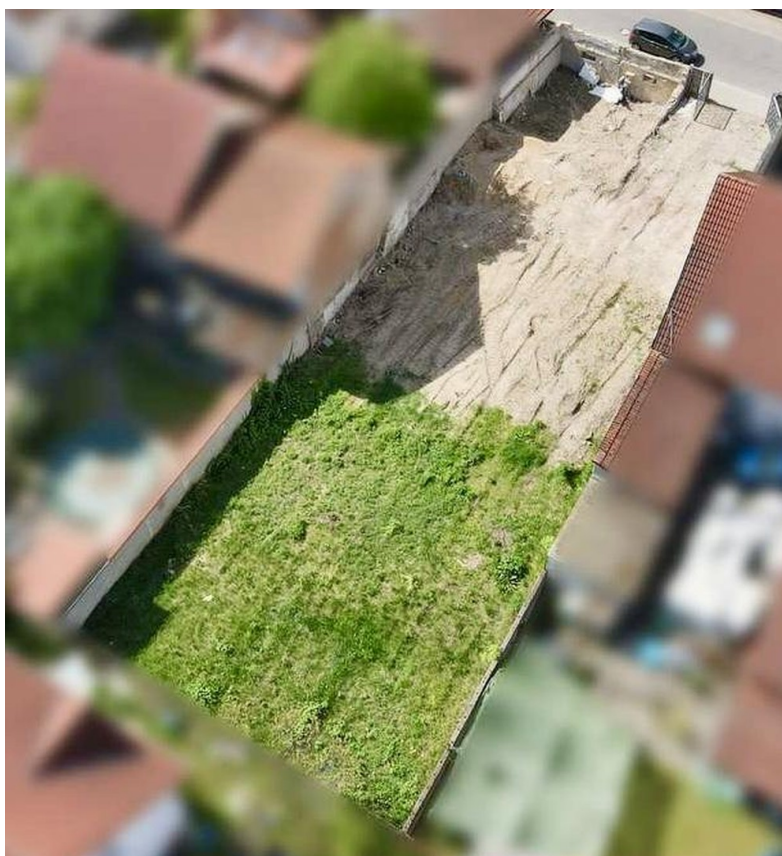
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

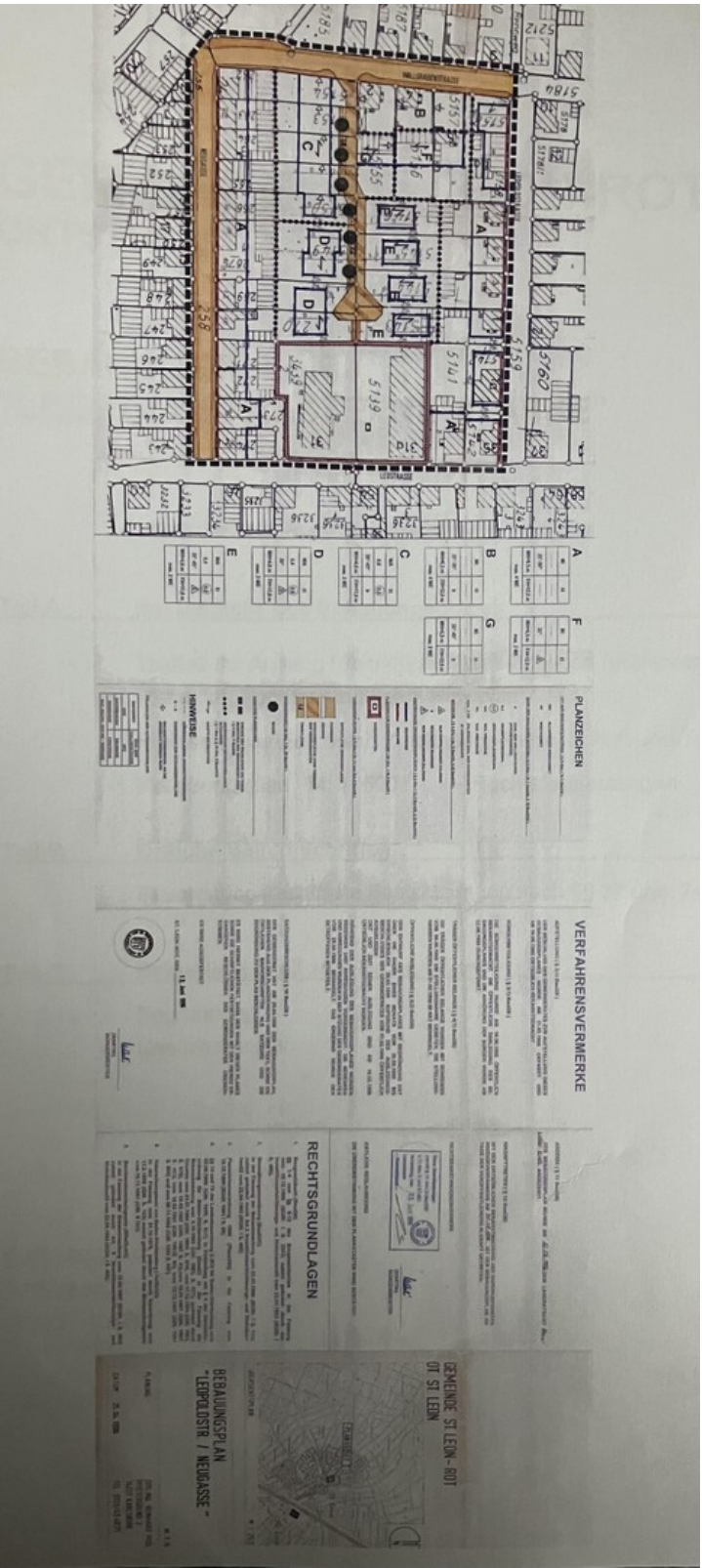




Exposé - Grundrisse

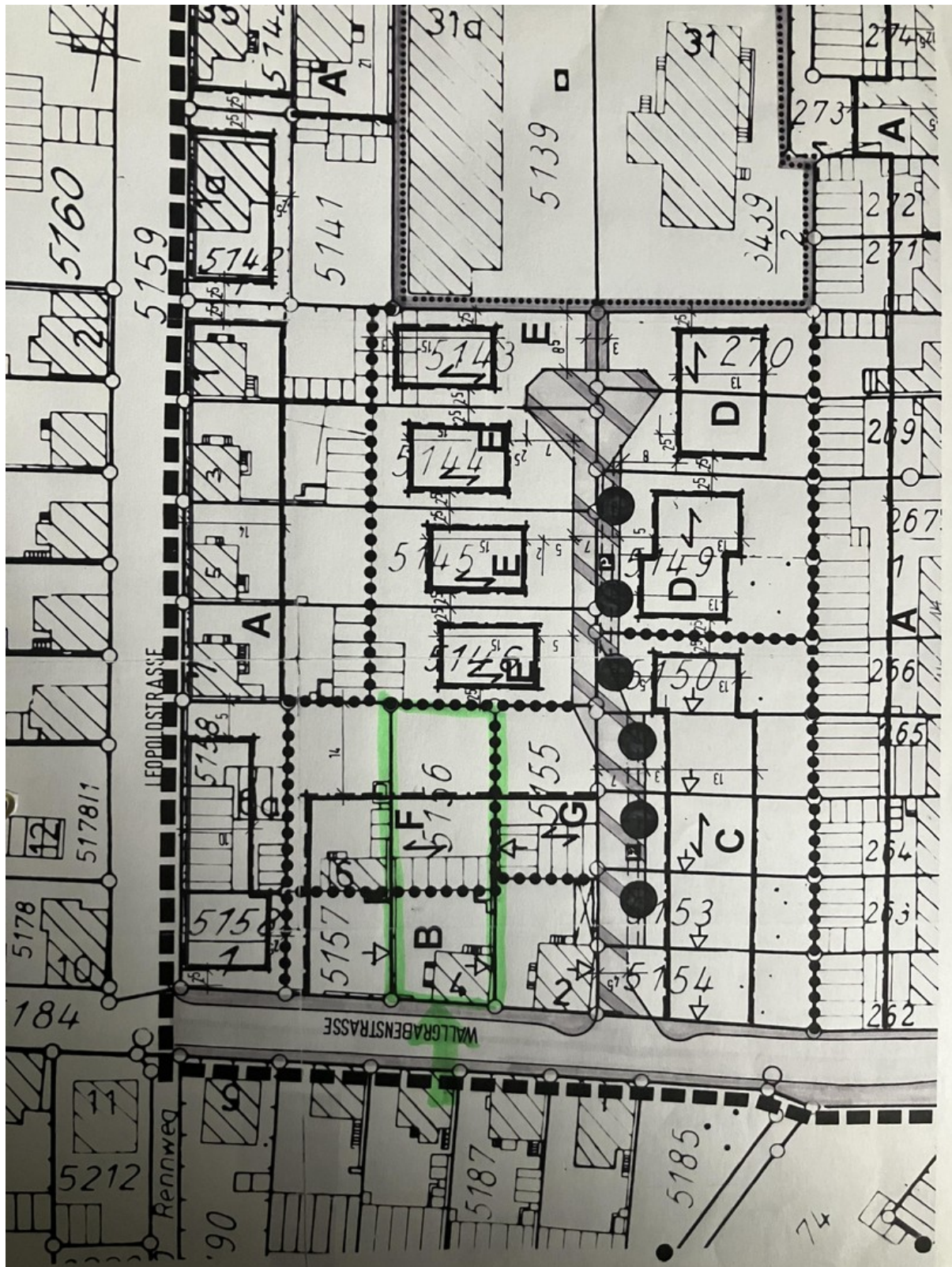


# Exposé - Grundrisse

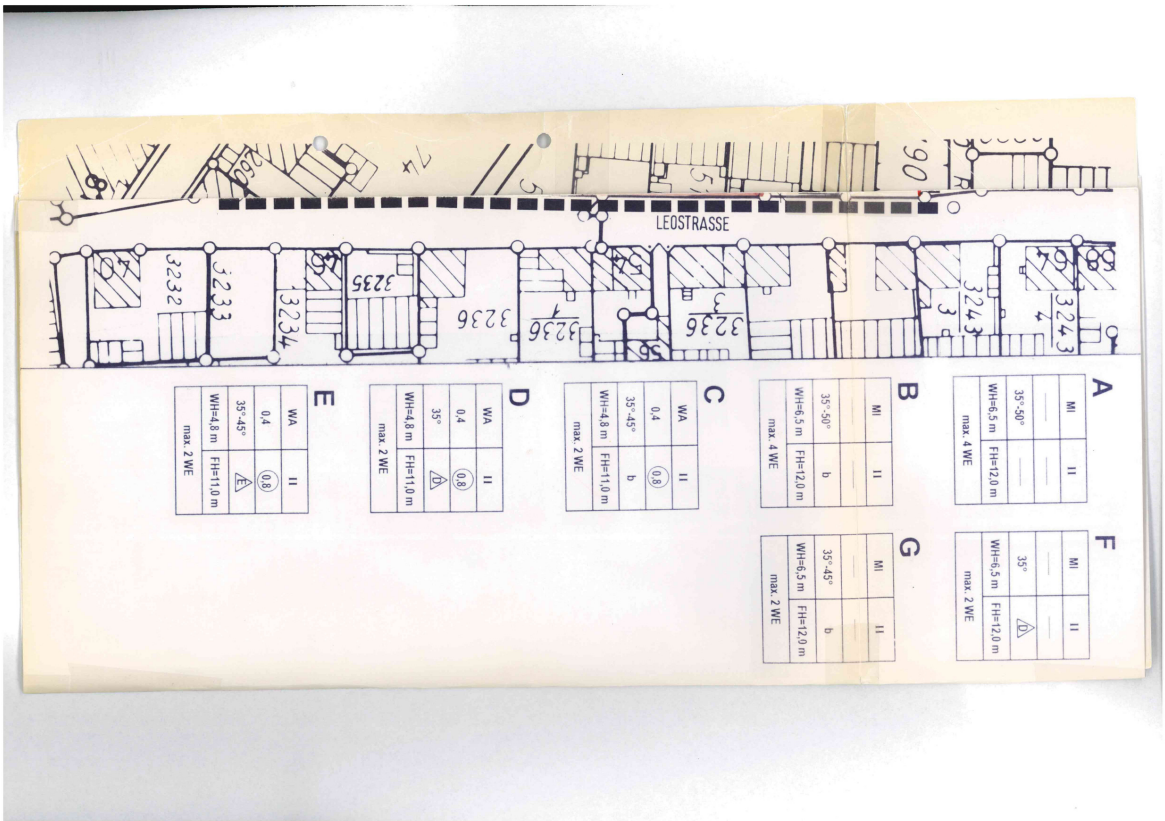




# Exposé - Grundrisse

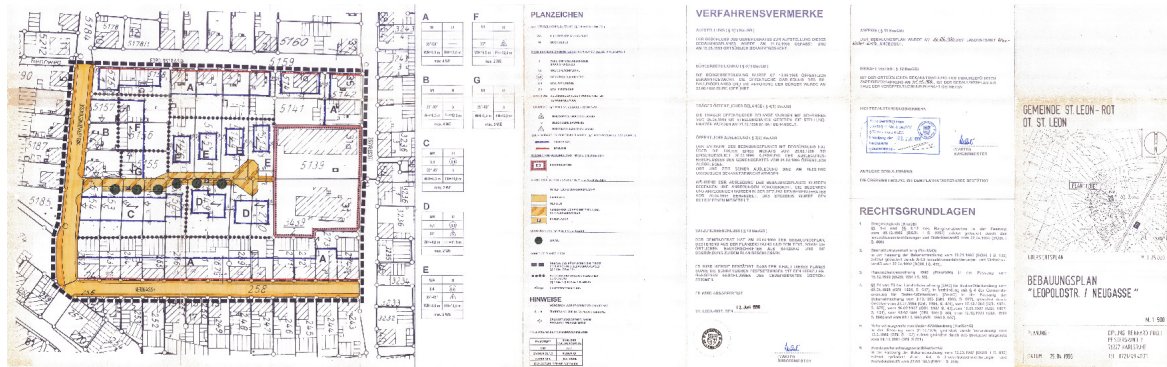


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Bebauungsplan schriftl. Teil



# **GEMEINDE ST. LEON-ROT**

## **ORTSTEIL ST. LEON**

### **BEBAUUNGSPLAN**

#### **"LEOPOLDSTRASSE/ NEUGASSE"**

##### **Teil A      Bestandteile des Bebauungsplanes**

- Textteil mit Anhang (Schriftliche Festsetzungen, Verfahrens-  
vermerke, Rechtsgrundlagen, Hinweise)
- Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text:  
Bebauungsplan M. 1: 500 :      - Rechtsfestsetzungen

##### **Teil B      Örtliche Bauvorschriften**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach §§ 37 und 74 LBO

##### **Teil C      Beigefügter Teil zum Bebauungsplan**

- Begründung
- Gestaltungsplan

DIPL.-ING. R.PRÖLL  
PFISTERGRUND 2  
76227 KARLSRUHE

TEL. 0721 / 49 40 71

**1996**

## Teil A      Bestandteil des Bebauungsplanes

### TEXTTEIL

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

### 1.0      PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

#### 1.1      Art und Maß der baul. Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB; §§ 4/5/16/19/20 BauNVO)

##### 1.1.1      Baugebiete

WA:    Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

MI :    Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 sind nicht zulässig.

##### 1.1.2      Geschoßflächenzahl

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl mitzurechnen.

#### 1.2      Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Besondere Bauweise b:

Zulässig ist die halboffene Bauweise, d.h. an die im Plan gekennzeichnete Grundstücksgrenze muß angebaut werden, zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten.

#### 1.3      Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baulinien und Baugrenzen dürfen durch den Dachüberstand um max. 0,70 m überschritten werden.



#### 1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken im Rahmen der Bestimmungen der LBO zulässig.

In den Baugebieten B, F und G (Nutzungsschablone) sind Stellplätze und Garagen nur bis zur hinteren Baugrenze bzw. deren geradlinige Verlängerung zulässig.

#### 1.5 Flächenversiegelung (§ 9 (24) BauGB)

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Garagenzufahrten und die Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen (Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflasterassen).

#### 1.6 Landespflegerische Maßnahmen

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

Auf den Baugrundstücken ist bei Neubebauung und bei Erweiterungsmaßnahmen je Grundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

#### 1.7 Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Dachflächenwasser sowie das aus Garagenzufahrten und aus Hofflächen anfallende Wasser muß - soweit möglich - auf den Grundstücken versickert werden.

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

#### 1.8 Wandhöhen (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 (2) Nr4 BauNVO)

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

#### 1.9 Wandhöhe bei Doppelhäusern/ Hausgruppen/ geschlossener Bauweise (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 (4) BauNVO)

Für Doppelhäuser, Hausgruppen und geschlossene Bauweise wird eine Mindestwandhöhe von 1,0 m unter der im Plan festgesetzten max. Wandhöhe festgesetzt.

Die Dachneigung wird mit 35° festgesetzt.

## 2.0 Hinweise

### 2.1 Erdaushub

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.

### 2.2 Schadensvermeidung an Leitungen

Zur Vermeidung von Schäden an Erdkabeln und Gasleitungen sollen die Bau-firmen Lagepläne der Energieversorgungssysteme einholen.

### 2.3 Lärmimmissionen durch die Bundesautobahn

Ansprüche für Lärmschutzmaßnahmen gegen die von der Bundesautobahn ausgehende Lärmimmission bestehen nicht.

### 2.4 Altlasten Bodenschutz

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



68789 St. Leon-Rot, 12. Juni 1996

  
Martin  
Bürgermeister

Keine Beanstandungen	
Gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/ § 74 Abs. 5 und 6 LBO	
Heidelberg, den 22. Juli 1996	
Landratsamt	
- Baurechtsamt -	



## Teil B      Örtliche Bauvorschriften

### 1.0      Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 37 und 74 LBO)

#### 1.1      Dächer

Für Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer zulässig.  
(Walm- und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile ist auch das Pultdach zulässig.

Dachfarbe: rot bis braun.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Dachüberstand (0,30 - 0,70m) an der Traufe auszuführen, wenn nachbarrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

(Ausnahme: Balkonüberdachungen bis 1,5m und Eingangsbereiche bis 1,0m).

Von der im Plan festgesetzten Dachneigung kann bei Gebäudeerweiterungen abgewichen werden, wenn sie aus gestalterischen Gründen der Dachneigung des bestehenden Gebäudes angeglichen wird.

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben (nur Schlepp-, Satteldach, Flachdach oder Dreiecksgauben) zulässig. Sie müssen vom Ortgang mind. 1,00 m Abstand halten und von der Traufe (Außenkante Sparren bzw. Dachhaut) soweit zurückliegen, daß mindestens drei Ziegelreihen zwischen Traufe und Dachaufbau liegen. Bei Grenzbebauung muß der Abstand mind. 1,25 m zur Grenze betragen.

Die Höhe der Dachgauben darf max. 1,4 m betragen (gemessen von OK Fensterbrüstung bis UK Sparren).

Zwischen den einzelnen Dachgauben muß ein Abstand von mind. 1,30 m eingehalten werden.

Die Breite der einzelnen Dachgauben darf max. 3,0 m betragen.

Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von max. 3,5 m zulässig.

Die Gesamtbreite der Dachgauben darf zusammen nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge betragen (Zwerchgiebel und Treppentürme mit eingeschlossen).

Die Aussenflächen der Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Gebäude anzupassen.

(s. Anlagen 1 und 2)

### 1.2 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.

### 1.3 Äußere Gestaltung der Gebäude

Außenwandverkleidungen aus Kunststoff oder Metall sind nicht zulässig.

Für Außenwände sind helle erdgebundene Farben oder gedecktes Weiß mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben.

### 1.4 Einfriedigungen

Im Vorgartenbereich (zwischen der Planstraße und der Baugrenze) sind Einfriedigungen unzulässig. Bei Eckgrundstücken gilt dies nur für den Bereich zwischen Hauptgebäude und Verkehrsfläche. Die Einfriedigung des Gartens ist zulässig.

### 1.5 Stellplätze

Für die Grundstücke, die von der Planstraße aus erschlossen werden, wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt, für alle übrigen Grundstücke auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit.

## **2.0 Ausnahmen**

Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, können Ausnahmen nachfolgenden Umfangs zugelassen werden:

zu 2.1

Die Dachgauben (nur Schlepp- oder Flachdachgauben) bei Doppelhäusern können an der gemeinsamen Haustrennwand zusammengefaßt werden.

Max. Gaubenbreite: 3,0 m je Doppelhaushälfte.



218-68 s

68789 St. Leon-Rot, 12. Juni 1996

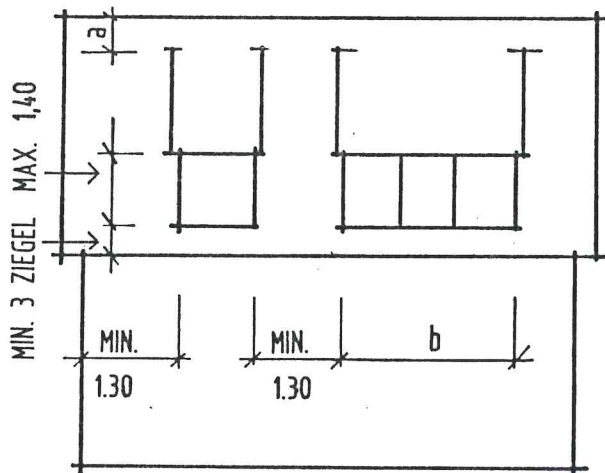
*Martin*  
Martin  
Bürgermeister



# GESTALTUNGSRICHTLINIEN FÜR DACHAUFBAUTEN

ANLAGE 1

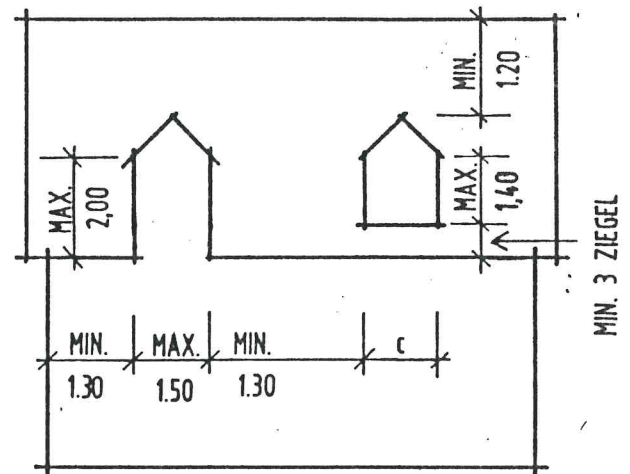
DACHGAUBEN 1 - 3



a = MIN. 0,50m BEI SCHLEPPGAUBEN MIT  
DACHNEIGUNG  $> 20^\circ$   
MIN. 1,20m BEI SCHLEPPGAUBEN MIT  
DACHNEIGUNG  $\leq 20^\circ$  U. FLACHDACHGAUBEN

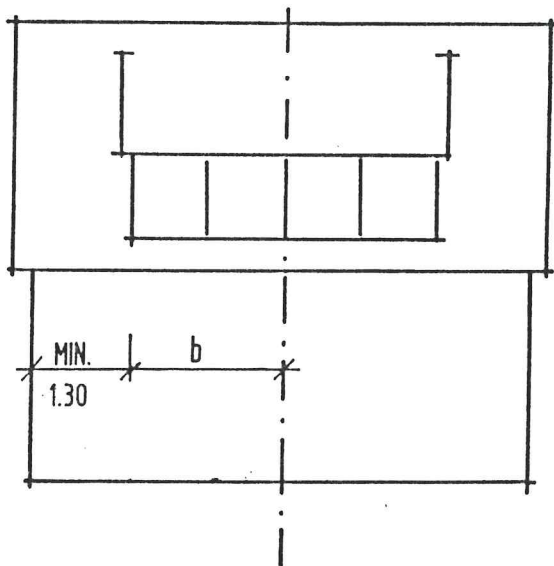
b = S. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

DACHGAUBEN 4 - 7



c = MAX. 1,30m BEI SATTELDACHGAUBEN  
MAX. 2,00m BEI DREIECKGAUBEN  
UND RUNDGAUBEN

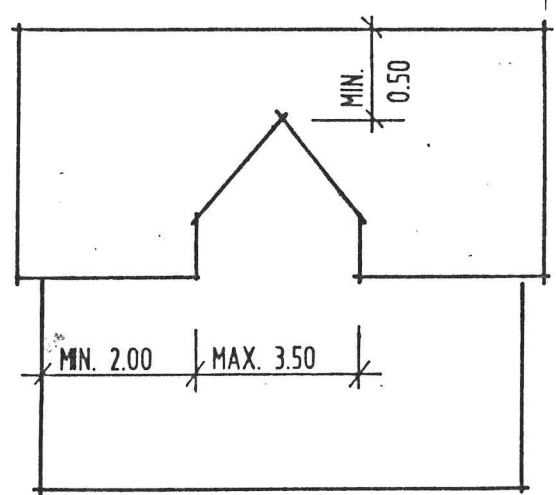
DACHGAUBEN 1 - 3  
ALTERNATIVE FÜR DOPPELHÄUSER



DACHGAUBEN MIT EINER BREITE VON MEHR  
ALS 1,30 m SIND VERTIKAL ZU GLIEDERN.  
MAX. BREITE DER EINZELFENSTER: 1,30 m.

DIE FENSTERHÖHE DER DACHGAUBEN WIRD  
VON FENSTERBRÜSTUNG BIS UNTERKANTE  
SPARREN GEMESSEN.

ZWERCHGIEBEL



Keine Beanstandungen  
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/  
§ 74 Abs. 5 und 6 LBO

Heidelberg, den 22. Juli 1996

Landratsamt

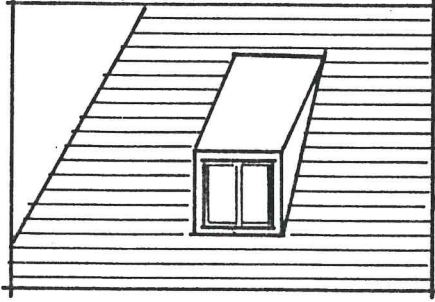
- Baurechtsamt -



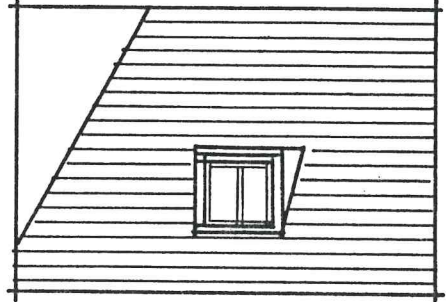


# DACHAUFBAUTEN

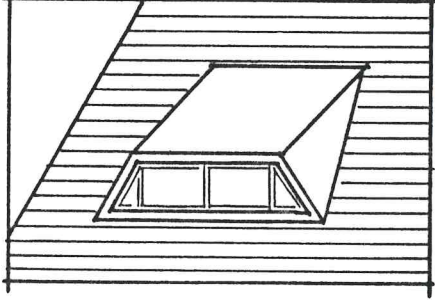
1. SCHLEPPGAUBE



2. FLACHDACHGAUBE



3. SCHLEPPG. M. LIEGENDEN WANGEN



Keine Beanstandungen

gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/

§ 74 Abs. 5 und 6 LBO

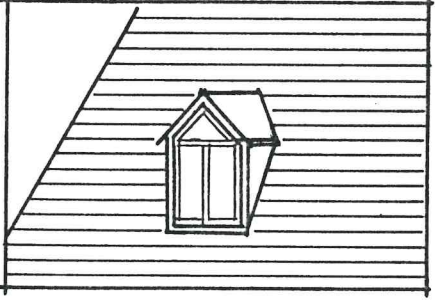
Heidenberg, den 22. Juli 1996

Landratsamt

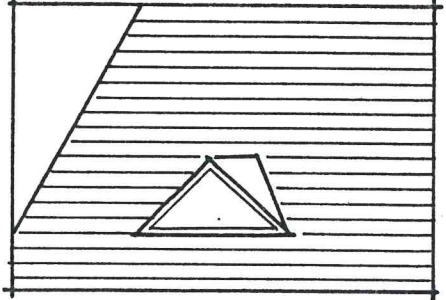
- Baurechtsamt -



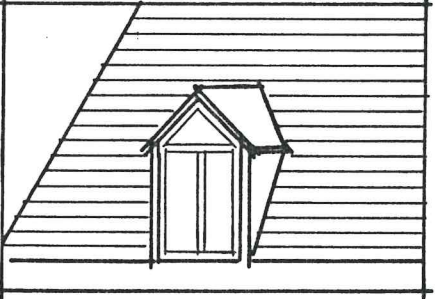
4. SATTELDACHGAUBE



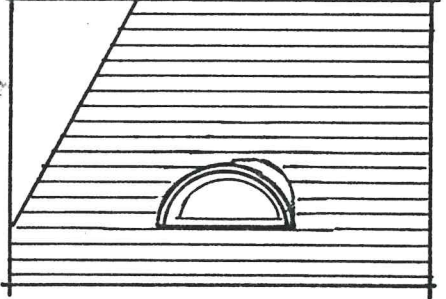
5. DREIECKSGAUBE



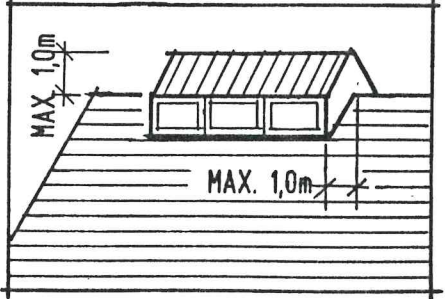
6. FENSTERERKER



7. RUNDGAUBE



8. DACHREITER



9. ZWERCHGIEBEL

