



Rhein-Neckar-Kreis  
 Stadt Leimen  
 Bebauungsplan  
**Bayermühle**

Maßstab: 1:500

Planungsstand 27.10.2018  
 INGENIEURBÜRO WEESE + ZUBER GmbH  
 Kurfürststraße 40, 69228 Nulbach  
 Tel. 06224-73380, Fax 77038  
 Vermessung@weese-zuber.de

Historische Erhebung der Altbebauung  
 "Täsch" (AIC, Stand 1989)

## VERFAHRENSVERMERKE:

### Aufstellung

Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen

am

### Bekanntmachung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BauGB bekanntgemacht

am

### Bürgerbeteiligung

Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich dargelegt

vom

bis

am

Bekanntmachung

### Bebauungsplanentwurf

Beteiligung der Träger öffentl. Belange nach § 4(2) BauGB

### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB ausliegen

am

vom

bis

### Satzung

Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen

am

Leimen, den

Der Oberbürgermeister

Für die Erarbeitung des Planentwurfes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes

Leimen, den

Der Oberbürgermeister

### Inkrafttreten

Durch ortsübliche Bekanntmachung am ..... ist der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich geworden.

Leimen, den

Der Oberbürgermeister

### Ausfertigung

Die Übereinstimmung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit sämtlichen Gemeinderatsbeschlüssen wird bestätigt; der Bebauungsplan wird ausgefertigt.

Leimen, den

Der Oberbürgermeister

## ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet  
§ 4 BauNVO



2. Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) BauGB und § 16 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl

z.B. 0,4

2.2 Geschossflächenzahl

z.B. 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse

z.B. II

2.4 Nutzungsschablone

WA	II
0,4	0,8
	Bauweise

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
§ 9 (1) 2. BauGB, § 22 und 23 BauNVO

3.1 Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO  
Doppelhäuser

D



3.2 Baugrenze

4. Verkehrsflächen  
§ 9 (1) 11 BauGB

4.1 Straßenbegrenzungslinie



5. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen  
§ 9 (1) 13 BauGB

Ver- bzw. Entsorgungsleitung unterirdisch



6. Leitungsrecht  
§ 9 (1) 21 BauGB

6.1 Leitungsrecht zugunsten der Stadt  
Leimen

(nachrichtl. Übernahme der Leitungsführung)



7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
§ 9 (1) 4 und 22 BauGB

Garage od. Carport

Ga, Cp



8. Sonstige Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
§ 9 (7) BauGB



8.2 Hauptfrüchtigung



## RECHTSGRUNDLAGEN

### BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht vom 04. März 2017 (BGBl. I S. 1057)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht vom 04. März 2017 (BGBl. I S. 1057)

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht vom 04. März 2017 (BGBl. I S. 1057)

GEMEINDEORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch § 25 des Mittelstandsförderungsgesetzes vom 29.10.2003 (GBl. S. 695)

Rhein-Neckar-Kreis  
Stadt Leimen

Bebauungsplan  
Bayermühle

Legende

Planungsstand 27.10.2018

INGENIEURBÜRO WEESE + ZUBER GmbH  
VERMESSUNG - STADTPLANUNG  
Kurfürstenstraße 40, 69226 Nulbach  
Tel. 06224-75380, Fax 77038  
Vermessung@weese-zuber.de

# Große Kreisstadt Leimen

## Bebauungsplan

### „Bayermühle“

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 BauGB
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet  
§ 4 BauNVO  
Ausnahmen  
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
  
2. Bauweise der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen  
§ 9 Abs. 1 BauGB
  - 2.1 Offene Bauweise  
Doppelhäuser  
Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand als Doppelhäuser.
  - 2.2 Baugrenze  
Die seitlichen und die Baugrenze entlang der Heltenstraße kann durch untergeordnete Bauteile um bis zu 1,0 m Tiefe überschritten werden.
  - 2.3 Nebenanlagen  
Nebenanlagen mit einer max. Grundfläche von 2,0 x 2,0 m und einer Maximalhöhe von 3,0 m sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.
  
3. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken  
§ 9 Abs.1 Satz 4 BauGB
  - 3.1 Carports und Garagen  
Carports und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den besonders hierfür vorgesehenen Flächen gestattet (§ 23 (5) BauNVO).
  - 3.2 Garagen  
Vor der Einfahrt von Garagen ist ein ohne Tor oder Absperrung erforderlicher Stauraum von mind. 5,50 m Länge einzuhalten.  
Bei Zufahrten parallel zur Straße ist ein Mindestabstand von 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie erforderlich.
  
4. Höhenlage baulicher Anlagen  
§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO
  - 4.1 Höhenlage baulicher Anlagen  
§ 18 BauNVO  
Als EFH gilt die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss. Die max. EFH ergibt sich aus der Höhenlage der Gehweghinterkante der Heltenstraße in der Mitte des einzelnen Baukörpers zuzüglich 0,30 m.  
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die max. zulässige Traufhöhe über der EFH EG festgesetzt.  
  
Satteldach:

Traufhöhe max. 7,0 m

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
§ 9 Abs.1 Satz 21 BauGB

- 5.1 Leitungsrecht Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Stadt Leimen

Nußloch, den 12.12.2018

INGENIEURBÜRO  
WEESE + ZUBER GmbH

Die Übereinstimmung der Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Bayermühle“ mit Satzungsdatum ..... mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt :

Leimen, den

Der Oberbürgermeister

## Örtliche Bauvorschriften

### § 74 und § 75 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
§ 74 (1) 1 LBO
  - 1.1 Dachform und Dachneigung Satteldach, 20 – 40°
  
2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und deren Einfriedigungen  
§ 74 (1) 3 LBO
  - 2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke
 

Unbebaute Flächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen.

Pro Gebäude ist mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Zwischen dem Gebäude und der Heldenstraße ist das Geländeniveau in der Höhenlage des Straßenniveaus (Gehweghinterkante) herzustellen.
  - 2.2 Auffüllungen und Abgrabungen
 

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen nur unmittelbar am Gebäude, (max. 5,0 m Abstand) erfolgen. Die Geländehöhen der Nachbargrundstücke (insbesondere zu Flst.Nr. 4184/3, 4184, 4916/5, 4916/6 und 4184/5) sind dabei zu berücksichtigen.
  - 2.3 Stützmauern
 

Stützmauern dürfen max. 1,50 m hoch sein. Im Anschluss muss eine Abböschung erfolgen.
  - 2.4 Einfriedigungen
 

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen mit Heckenhinterpflanzung zulässig.  
Gesamthöhe, auch der Heckenhinterpflanzung max. 1,50 m.  
Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Nachbarrechtsgesetzes.
  
3. Stellplatzverpflichtung  
§ 74 (2) 2 LBO
  - 3.1 Stellplatzverpflichtung
 

Je Wohneinheit sind zwei PKW-Stellplätze als Stellplatz, Garage oder Carport herzustellen, wobei ein Stellplatz als „gefangener“ Stellplatz möglich ist.
  
4. Ordnungswidrigkeiten  
§ 75 LBO
  - 4.1 Ordnungswidrigkeiten
 

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Nußloch, den 12.12.2018

INGENIEURBÜRO  
WEESE + ZUBER GmbH

Die Übereinstimmung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bayermühle" mit Satzungsdatum ..... mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt :

Leimen, den

Der Oberbürgermeister

# Stadt Leimen

## Bebauungsplan „Bayermühle“

# Begründung

### 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Bayermühle“ liegt am nordöstlichen Rand der vorhandenen Bebauung südlich der Heltenstraße und östlich der Panoramastraße. Es umfasst die beiden Flurstücke Nr. 4184/15 und 4184/16 mit einer Fläche von insgesamt ca. 2.270 m<sup>2</sup>.

### 2. Rechtliche Verhältnisse

Die westlich angrenzende Bebauung und entlang der Panoramastraße liegt innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Täsch, Änderung I“. Dieser Plan wurde im Jahre 1977 rechtskräftig. Die südlich angrenzende Reihenhausbebauung „Bayermühle 2 – 8“ war bisher dem Aussenbereich zugeordnet.

Das Plangebiet war bisher nicht städtebaulich erfasst. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

### 3. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Frühere Planungen für eine Wohnbebauung scheiterten bisher aufgrund des erforderlichen Schallschutzes für die östlich angrenzende Sportschützenanlage. Das jetzige Konzept eines Bauträgers sieht vor, dass die in einem noch zu erstellendem Lärmgutachten als erforderlich erachteten Maßnahmen wie Einhausung etc. so durchgeführt werden, dass auf dem Plangebiet die Lärmwerte für Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können.

Der Bebauungsplan sieht die Festlegung von zwei überbaubaren Grundstücksflächen für eine Doppelhausbebauung vor. Insgesamt wird bei einer Hausbreite von 6,50 m die Bebauung mit 4 Doppelhäusern ermöglicht.

Die Geschosszahl wurde mit 2 Vollgeschossen, die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 in Anlehnung an die angrenzende Wohnbebauung festgesetzt.

Das Plangebiet wird durch eine Wasserleitung der Stadtwerke Leimen durchschnitten. In diesem Bereich wurde ebenso wie in den Bereichen, in denen die Verdolung des Rösbaches in der Nähe der Grundstücksgrenze verläuft, ein Leitungsrecht von 3 m Breite definiert. Stellplätze und Carports sollen in diesem festgesetzten Bereich als „Garagenhof“ zulässig sein.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen legen ferner die Höhenlage und die max. zulässige Traufhöhe fest.

Durch den Neubau der B535 wurde der Verkehr in der Heltenstrasse (früher L600) stark entlastet. Aufgrund der jetzt so geringen Verkehrsmengen wird im jetzigen Planungsstadium auf eine Quantifizierung des erforderlichen Lärmschutzes verzichtet, da durch die EnEV 2016 bereits in Bezug auf Fensterausbildung der Lärmpegelbereich II - III in vollem Umfang erreicht wird. Hinzu kommt, dass sich durch die Ausrichtung der Bebauung in Richtung Süden eine weitere Abschirmung des Strassenlärmpegels ergibt.

#### **4. Örtliche Bauvorschriften**

Für den Planbereich werden als Dachform Satteldach mit Angabe der Hauptfirstrichtung und einer Dachneigung von 20 – 40 Grad festgesetzt. Ferner enthalten die örtlichen Bauvorschriften Angaben über Auffüllungen und Abgrabungen, Einfriedigungen und die Festsetzung eines Pflanzgebotes.

Unter Bezugnahme von § 74 (2) 2 LBO werden je Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze festgesetzt.

#### **5. Umweltverträglichkeit**

Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen, da die Fläche unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegt und aufgrund der Lage im Innerortsbereich erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können.

#### **6. Altlasten**

Etwa 50 m südlich befindet sich der Rand der Altablagerung „Täsch“ (AIC, Historische Erhebung von Altablagerungen, Stand 1989)

#### **7. Naturschutzrechtliche und umweltschützende Belange / Begrünung**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Biotop nach § 32 NatSchG ausgewiesen. Auf der gegenüberliegenden nördlichen Seite der Heltenstraße ist eine Hecke unter der Biotop-Nr. 166.182260025 auf Flst.Nr. 299/8 ausgewiesen.

Entlang des ca. 100 m östlich verlaufenden Waldrandes verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Nr. 2.26.048 (Bergstraße Süd).

## **8. Umweltbericht**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB ist hierbei abzusehen, jedoch werden die Umweltbelange wie folgt gewürdigt und geprüft:

### Schutzgut Boden:

Durch die Änderung der Nutzung von bisheriger Wiese in Wohngebiet ist keine Beeinträchtigung der Umgebung in Bezug auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

### Schutzgut Oberflächengewässer:

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Oberflächengewässer wird durch die geplante Nutzung ausgeschlossen.

### Schutzgut Grundwasser:

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser.

### Schutzgut Klima:

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine besonderen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

### Schutzgut Arten und Biotope:

Im Rahmen der bisherigen Nutzung sind keine schützenswerten Arten und Biotope vorhanden. Der Bebauungsplan weist als Ersatz die Pflanzung von großkronigen Bäumen aus. Das Schutzgut Arten und Biotope erfährt durch die Bebauungsplan-Änderung keine negative Veränderung.

### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung:

Durch die geplante Bebauungsplan-Änderung ergeben sich keine besonderen Veränderungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.

### Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

Durch die Bebauungsplan-Änderung ergeben sich bei den o.g. Schutzgütern keine Verschlechterungen in solchem Maße, die einen naturrechtlichen Ausgleich erfordern.

## **4. Bodenordnung und Kosten**

Eine erforderliche Bodenordnung kann als Veränderung durchgeführt werden. Das Plangebiet ist durch die bestehende Infrastruktur bereits erschlossen.

Für die Stadt Leimen entstehen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes keine weiteren Kosten.

Zwischen der Stadt Leimen und dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 12.07.2018 geschlossen. Alle Kosten für die Verwirklichung dieser Bauvorhaben sind durch den Bauträger zu übernehmen, insbesondere für erforderliche Gutachten in Bezug auf Lärmschutz vor der Sportschützenanlage und die Herstellung der notwendigen Schallschutzbauten /-Maßnahmen.

Nußloch, den 12.12.2018  
Ingenieurbüro  
WEESE + ZUBER GmbH

Leimen, den  
Der Oberbürgermeister