

ZEICHENERKLÄRUNG

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

siehe planungsrechtl. Festsetzungen

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

2.1 Grundflächenzahl z.B.

2.2 Geschossflächenzahl z.B.

2.3 Zahl der Vollgeschosse z.B.

2.4 Höhenlage baul. Anlagen
Traufhöhe
Fisthöhe

2.5 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

Offene Bauweise, Einzel- u. Doppelhäuser

abweichende Bauweise

3.2 Baugrenze

3. Sonstige Planzeichen

4.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
§ 9 (1) 4 und 22 BauGB

Stellplätze
Garagen / Carports
Bereich für Technik und Müll

4.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 (7) BauGB

4.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO



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 BauGB öffentlich dargelegt nach ortsüblicher Bekanntmachung frühzeitige Bürgerbeteiligung

am
vom
bis

Beteiligung der Behörden

Die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben

vom

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

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 ausfertigt.

Leimen, den

Der Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)

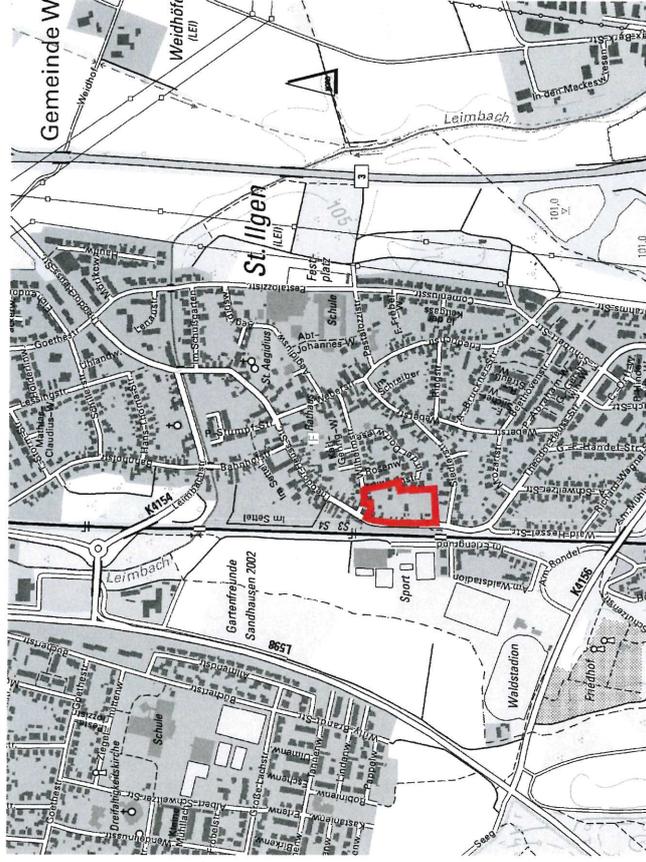
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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 2014/75/EU im Städtebaurecht vom 04. März 2017 (BGBl. I S. 1057)

LANDESBAUORDNUNG FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

GEMEINDEORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06. März 2018 (GBl. S. 65, 73)



Rhein-Neckar-Kreis
Stadt Leimen

Bebauungsplan
St. Ilgen - Dorfweise II
LEGENDE

Planungsstand 02.04.2019

INGENIEURBÜRO WEESE + ZUBER GmbH

VERMESSUNG - STADTPLANUNG Kumpfmühlstraße 40, 69226 Nulbach
Telefon: +49 (0) 6226 940-100
E-Mail: info@weese-zuber.de
Vermessung@weese-zuber.de

Große Kreisstadt Leimen

Bebauungsplan

„Dorfweise II“

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
Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m.
 - 2.2 Offene Bauweise Einzel- u. Doppelhäuser
Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser.
 - 2.3 Abweichende Bauweise
Zulässig sind in diesem Bereich neben der Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser auch nachfolgend beschriebene einseitige Grenzbebauungen:

entlang Wilhelmstraße:
einseitiger Grenzbau entlang der östl. Grundstücksgrenze

entlang Theodor-Heuss-Straße:
einseitiger Grenzbau entlang der südl. Grundstücksgrenze, bei Flst.Nr. 213 jedoch entlang der nördl. Grundstücksgrenze
 - 2.4 Ausnahme Baugrenze
Als Ausnahme kann die Überschreitung der Baugrenze um max. 1,50 m zugelassen werden, wenn keine Abstandsvorschriften verletzt werden und dafür auf die Überbauung einer entsprechenden Fläche der überbaubaren Grundstücksteile verzichtet wird. Diese Ausnahme gilt nicht für Baugrenzen, die den Abstand zur Straßenverkehrsfläche festlegen.
 - 2.5 Terrassen
Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - 2.6 Nebenanlagen
Nebenanlagen mit einer max. Grundfläche von 2,0 x 2,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 3,0 m sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken
§ 9 Abs.1 Satz 4 BauGB
- 3.1 Carports und Garagen WA 1
Carports und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den besonders hierfür vorgesehenen Flächen gestattet (§ 23 (5) BauNVO).
- 3.2 Carports und Garagen WA 2
Soweit die Lage der Garagen und Carports nicht im Plan festgelegt wurde, sind sie auf dem Grundstück so anzuordnen, dass zwischen Garage /Carport ein Stauraum von mind. 5,50 m verbleibt. Es ist ein Mindestabstand von 2,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- 3.3 Sonstige Nebenanlagen
Innerhalb der festgesetzten Bereiche „Müll“ und „Technik“ sind baurechtlich genehmigungspflichtige, zweckgebundene Nebenanlagen zulässig.
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 WA¹ ergibt sich die max. EFH aus der Höhenlage der Gehweghinterkante der Theodor-Heuss-Straße in der Mitte des einzelnen Baukörpers. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die max. zulässige Traufhöhe über EFH EG festgesetzt (sh. Planeintrag).
Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im WA² durch die max. zulässige Trauf- und Firsthöhe mit Bezug über NN festgesetzt (sh. Planeintrag).

Nußloch, den 02.04.2019

INGENIEURBÜRO
WEESE + ZUBER GmbH

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

Leimen, den
Der Oberbürgermeister

Hinweise

1. Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten- und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public>. Direktauskünfte zur Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu benachrichtigen.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

Erdwärmesondenanlagen sind grundsätzlich zulässig. Bau und Betrieb bedürfen einer wasserrechtlichen Zulassung. Zum Schutz vor Georisiken bestehen jedoch im Planungsgebiet schichtbezogene Bohrtiefenbegrenzungen.
2. Abwasser

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

Begründung

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Dorfwiese II“ liegt innerhalb des bebauten Ortskerns im Stadtteil St.Ilgen östlich der Theodor-Heuss-Straße zwischen Wilhelmstraße und Siedlerstraße. Im Osten begrenzt die Straße „In der Dorfwiese“ das Baugebiet. Die einbezogene Fläche der Bebauungsplanänderung beträgt insgesamt 0,85 ha.

2. Rechtliche Verhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes galt bisher § 34 BauGB. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist dieser Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Südöstlich grenzt der Bebauungsplan „Dorfwiese“ (Bekanntmachung der Genehmigung am 17.04.1970) an und weiter im Süden der Bebauungsplan „Waid u. Hessel“ aus dem Jahre 1957.

3. Bestand

Der Gebäudebestand entlang der Theodor-Heuss-Straße und der Wilhelmstraße stammt größtenteils aus den 1920 – 1950er Jahren mit zum Teil großen zurückliegenden Hausgärten. In den letzten Jahren wurden immer wieder Baugenehmigungen zu Neu- und Umbaumaßnahmen nach § 34 BauGB genehmigt.

Die Gebäude entlang der Straße „In der Dorfwiese“ entstanden in den Jahren 1980 und später. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ausschließlich Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise.

Aufgrund der großen Grundstückstiefen entstand eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern in zweiter Baureihe. Die Erschließung / Zufahrt erfolgte jeweils privatrechtlich.

Das Baugebiet ist zwischenzeitlich bis auf wenige Grundstücke vollständig bebaut.

Westlich der Theodor-Heuss-Straße verläuft hinter einer Schallschutzwand die Bundesbahntrasse Heidelberg-Karlsruhe.

4. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Der Bebauungsplan sieht die Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen für eine zweigeschossige Wohnbebauung mit offener Bauweise, Einzel- und Doppelhausbebauung und zu einem kleinen Teil mit abweichender Bauweise vor.

Aufgrund der vorhandenen Baustruktur entlang der Theodor-Heuss-Straße und der Wilhelmstraße wird auf den Baugrundstücken, an denen eine Grenzbebauung vorhanden war, zum Bestandsschutz eine Grenzbebauung als abweichende Bauweise festgesetzt.

Neben den Baufenstern bei den vorhandenen Gebäuden wurden weitere 7 Baufenster für Einzel- und Doppelhausbebauung und ein größeres Baufenster mit offener Bauweise festgesetzt.

Durch die Festlegung dieser weiteren Baufenster im rückwärtigen Bereich soll die Grundlage für eine Bebauung auch dieser Bereiche mit Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden, wobei die Flst.Nr. 210/2, 211/1 und 213/1 über die Theodor-Heuss-Straße erschlossen werden sollen. In diesem Bereich wurden auch Festsetzungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen getroffen. Bei einer beabsichtigten Doppelhausbebauung betragen die geplanten Grundstücksanteile hier ca. 300 m² je Doppelhaushälfte, bei der rückwärtigen Bebauung auf Flst.Nr. 213 ca. 385 m² und auf Flst.Nr. 1089 ca. 600 m².

Die Grundstücksgrößen der bereits bebauten Grundstücke betragen zwischen 200 m² und 450 m².

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

Der Bebauungsplan sieht die Festlegung von First- und Traufhöhen vor. Im WA¹ wurde die max. zulässige Traufhöhe mit Bezug zur vorh. Gehweghinterkante festgesetzt. Im WA² erfolgte die Festsetzung der Höhenlage mit Bezug auf unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes als max. zulässige Höhen in m ü. NN. Entsprechende Referenzhöhen (Kanaldeckel und Straßenhöhen) sind im zeichn. Teil zum Bebauungsplan angegeben.

5. Örtliche Bauvorschriften

Für den Planbereich werden als Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von 20 – 45 Grad und Pultdach (5 – 25 Grad Neigung) festgesetzt. Ferner enthalten die örtlichen Bauvorschriften Angaben über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Einfriedigungen.

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

6. Umweltverträglichkeit

Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen, da die Fläche unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt und aufgrund der Lage im Innerortsbereich erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können.

7. Lärmschutz

Die Lärmschutzwand der Bundesbahntrasse wurde im Rahmen des Lärmsanierungsprogramms an Schienenwegen des Bundes errichtet. Es ist somit davon auszugehen, dass durch diese durchgeführte Lärmschutzmaßnahme die erforderlichen Schallschutzwerte an der bestehenden Bebauung eingehalten werden. Da die neu festgelegten überbaubaren Bereiche in 2. Baureihe liegen und sich durch größeren Abstand und Abschirmungen weitere Schallpegelminderungen ergeben, ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, zumal sich durch zwingend einzuhaltenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung wie z.B. der Fensterausführung auch weitere passive Schallschutzmaßnahmen ergeben.

8. Erschließung

Das Baugebiet ist komplett erschlossen. Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine zusätzlich erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

Eine notwendige Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke kann aufgrund der Eigentumsverhältnisse durch Baulasten geregelt werden.

9. Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a 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 Festsetzung neuer überbaubarer Grundstücksflächen ergeben sich für das Schutzgut Boden keine nennenswerten Veränderungen.

Schutzgut Grundwasser:

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind durch die Bebauungsplan-Änderung nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima:

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Schutzgut Arten und Biotope:

Die bisher un bebauten Grundstücke wurden bisher als intensiv bewirtschaftete Hausgärten mit strukturarmem Bewuchs genutzt. Im Rahmen der bisherigen Nutzung sind daher keine schützenswerten Arten und Biotope vorhanden. Das Schutzgut Arten und Biotope erfährt durch die Bebauungsplan-Änderung keine negative Veränderung.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung:

Durch die geplante Bebauungsplan-Änderung ergibt sich keine Veränderung auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.

Schutzgut Mensch:

Durch die Bahnstrecke liegt in diesem Gebiet eine Lärmbelastung vor, die durch aktive Schallschutzmaßnahmen bereits reduziert wurde. Durch die geplante Bebauungsplan-Änderung ist keine nennenswerte Veränderung auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

Durch die Bebauungsplan-Änderung ergeben sich bei den o.g. Schutzgütern keine Verschlechterungen.

9. Bodenordnung und Kosten

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht mehr erforderlich.

Die Erschließung ist abgeschlossen. Weitere eventuell notwendige Grundstücksveränderungen können als Fortführungsnachweis auf privatrechtlicher Basis durchgeführt werden.

Für den Bebauungsplan ergeben sich für die Stadt Leimen keine weiteren Kosten.

Nußloch, den 02.04.2019
Ingenieurbüro
WEESE + ZUBER GmbH

Leimen, den

Der Oberbürgermeister