

Stadt Leimen

Bebauungsplan „St.Ilgen – Fasanerie III, 2. Änderung“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO
Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Tankstellen ausgeschlossen und in Plangebiet nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
§ 18 BauNVO
Für die Höhe baulicher Anlagen gelten die durch Planeintrag festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen über Hinterkante Gehweg. Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,8 m über Hinterkante Gehweg; bei Tiefgaragen max. 1,0 m über Hinterkante Gehweg. Als Traufhöhe ist entsprechend den Regelungen der LBO der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Wand und Dachhaut definiert.
 - 2.2 Grundflächenzahl
§ 19 BauNVO
Die zulässige Grundfläche ist durch Planeintrag festgesetzt. Ausnahmsweise sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche folgende Grundflächen nicht anzurechnen:
Dachflächen von Garagen, die als Vegetationsflächen (Dachbegrünung) gestaltet sind.

3. Bauweise
 - 3.1 Bauweise
§ 22 BauNVO
Die offene Bauweise ist durch Planeintrag innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen differenziert festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Mit den Garagen ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 5,0 m (senkrechte Zufahrt) einzuhalten, soweit durch Planzeichen kein geringerer Abstand zugelassen wird. Vom Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie wird abgesehen, sofern Garagen mit elektronisch gesteuerten Sektionaltoren bzw. Carports errichtet werden und keine öffentlich rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

5. Lärmschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
Im Plangebiet sind an den baulichen Anlagen passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster Klassen II-III) entsprechend der „Schalltechnischen Untersuchung“ des ursprünglichen Bebauungsplanes „Fasanerie III“ notwendig. Sie ist Bestandteil des Bebauungsplans.
Die Wohnungsgrundrisse sind so zu gestalten, dass Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite orientiert sind.

Plan- eintrag	Maßgeblicher Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Mindestwerte der Luftschall- dämmung nach DIN 4109 Außenwand/Fenster	Konstruktionsmerk- male der Fenster nach VDI 2719 Schallschutzklasse
L 2	II	35 / 30	2
L 3	III	40 / 35	3

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Innerhalb der Verkehrsflächen sind an den durch Planeintrag gekennzeichneten Stellen Laubbäume der Arten Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus lavalleyi (Weißdorn), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium „Plena“ (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Tilia tomentosa (Silberlinde), mit einem Kronenansatz nicht unter 4,0 m zu pflanzen.

Nußloch, den 05.03.2021

INGENIEURBÜRO
WEESE + ZUBER GmbH

Die Übereinstimmung der Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Fasanerie III, 2. Änderung" mit Satzungsdatum mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt :

Leimen, den

Der Oberbürgermeister

HINWEISE

Notwendige Stellplätze für Wohngebäude	Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 37 LBO i.V.m. der „Verwaltungsvorschrift Stellplätze (GaBl. 1987 S.3) beträgt pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze, mindestens jedoch 2 Stellplätze pro Wohngebäude.
Grundwasser	<p>Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten.</p> <p>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.</p>
Regenwassernutzung	Das Niederschlagswasser der Dachflächentwässerung ist soweit wie möglich zu sammeln, zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zu verwenden oder zur Versickerung auf dem Grundstück zu bringen.
Niederschlagswasser beseitigung / Regenwasserbewirtschaftung	<p>Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser wird empfohlen, als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.</p> <p>Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung werden wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen.</p>
Bodenschutz	<p>Bei allen Baumaßnahmen sind Mutterboden (Oberboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Mutterboden darf nicht mit Unterboden überdeckt oder vermischt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Erdaushub oder Erdabtrag nur auf ordnungsgemäß zugelassenen und betriebenen Gelände zwischengelagert werden darf. Für einen schonenden Umgang mit dem Boden ist Sorge zu tragen.</p>

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 74 (1) 1 LBO
 - 1.1. Dachgestaltung
§ 74 (1) 1 LBO

Zulässig sind Walm-, Pult, Flach- und Satteldächer.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dächer der einzelnen Gebäude mit gleicher Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.
Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf den Dächern sind zulässig.
Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Für Satteldächer gilt zusätzlich folgende Festsetzung:
Die Dachneigung ist mit 30 – 40° Dachneigung auszuführen und das Dach mit Dachsteinen oder Ziegeln zu decken. Ausnahmsweise sind geringere Dachneigungen zulässig, wenn die Dachflächen als Vegetationsflächen angelegt und dauerhaft unterhalten werden.
2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und deren Einfriedigungen
§ 74 (1) 3 LBO
 - 2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu mindestens 80 % unbefestigt zu belassen und als Vegetationsfläche anzulegen.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Pro Gebäude ist mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
Dachflächen von Garagengeschossen, die nicht überbaut werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Zwischen den Baugrenzen und den öffentlichen Flächen ist das Geländeniveau der unbebauten Grundstücksflächen in der Höhenlage des Straßenniveaus (Gehweghinterkante) herzustellen. Im Bereich der hinteren Baugrenze sind Abgrabungen auf einer Länge von max. 3 m zulässig.

Unbebaute Flächen, die nicht als Zugang, Zufahrt, Stellplatz usw. dienen, sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Außerdem wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke auch als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen sind. Kies-, Schotter- und gestalterisch ähnliche Flächen, ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Folien sind hierfür unzulässig. Teichfolien können nur bei der Anlage von permanent wassergefüllten Gartenteichen zugelassen werden.

Nebenanlagen - außerhalb des Baufensters – sind zulässig, wenn diese eine maximale Grundfläche von 2,0 m x 2,0 m und eine Maximalhöhe von 3,0 m nicht überschreiten.
 - 2.2 Einfriedigungen

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
Gesamthöhe, auch der Heckenhinterpflanzung max. 1,80 m.
Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Nachbarrechtsgesetzes.

3. Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO Wer vorsätzlich oder fahrlässig diesem Bebauungsplan zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig und kann mit einem Bußgeld bis zu 50.000 € belegt werden.

Nußloch, den 05.03.2021

INGENIEURBÜRO
WEESE + ZUBER GmbH

Die Übereinstimmung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Fasanerie III, 2. Änderung" mit Satzungsdatum mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt :

Leimen, den

Der Oberbürgermeister