

# Große Kreisstadt Leimen

## Bebauungsplan

### „Gaiberger Weg IV, 1. Änderung“

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß 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.
  - 1.2 Dorfgebiet  
§ 5 BauNVO  
Ausnahmen  
Ausnahmen nach § 5 (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 einer Länge von max. 50 m.
  - 2.2 Offene Bauweise Einzel- u. Doppelhäuser  
Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser.
  - 2.3 Ausnahme Baugrenze  
Für untergeordnete Bauteile (bis max. 1,50 x 5,00 m) ist eine Überschreitung der Baugrenze als Befreiung zulässig.
  - 2.4 Terrassen  
Ebenerdige Terrassen ohne Überdachungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Terrassen sind als Hauptanlage auf die Grundflächenzahl anzurechnen.
  - 2.5 Nebenanlagen  
Nebengebäude mit einer max. Grundfläche von 4 m<sup>2</sup> und einer maximalen Firsthöhe von 3,0 m sind auch außerhalb des Baufters 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, Stellplätze  
Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Garagen und Carports sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5,00 m verbleibt. Bei parallel zur Straße angeordneten Garagen / Carports ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.  
Überdachte und nicht überdachte Stellplätze, die direkt an die Straßenbegrenzungslinie anschließen, dürfen nicht durch ein Tor

oder sonstige Absperrung von der öffentlichen Verkehrsfläche abgetrennt werden.

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

4.1	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	<b>K</b>	Leitungsrecht zugunsten der Stadt Leimen zur Führung einer Abwasserleitung
		<b>G</b>	privates Gehrecht zugunsten von Flst.Nr. 4037/2 und 4037/3
		<b>F</b>	privates Fahrrecht zugunsten von Flst.Nr. 4037/2 und 4037/3

5. Höhenlage baulicher Anlagen  
§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO

5.1	Höhenlage baulicher Anlagen § 18 BauNVO	Die festgesetzten First- und Traufhöhen beziehen sich in m ü. NN.
-----	--	---

6. Pflanzgebot  
§ 9 Abs. 1 (25) BauGB

6.1	Pflanzgebot	Pro Gebäude bzw. je 200 m <sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und ggf. zu ersetzen.
6.2	Gehölzbestand	Erforderliche Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Vegetationsperiode (01.10 – 28.02.) durchzuführen (§ 39 Abs. 5 BNatschG).

Bammental, den 01.04.2022

INGENIEURBÜRO  
WEESE + ZUBER GmbH

Die Übereinstimmung der Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Gaiberger Weg IV, 1.Änderung“ mit Satzungsdatum ..... mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt :

Leimen, den

Der Oberbürgermeister

## Hinweise

1. Abwasser  
Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten.  
Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.
2. Niederschlagswasserbeseitigung  
Gemäß §§ 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern der Boden laut Bodengutachten eine Versickerung zulässt und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.  
  
Für eine Versickerung / Teilversickerung von Niederschlagswasser ist u.a. die Verordnung des Umweltministeriums Baden-Württemberg über dessen dezentrale Beseitigung vom 22.03.1999 maßgebend (Niederschlagswasserverordnung, in der jeweils gültigen Fassung bzw. deren Nachfolgevorschrift). Die Niederschlagswasserbeseitigung muss schadlos erfolgen.  
  
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.  
  
Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.
3. Grundwasserschutz  
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen.  
Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten- und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> erhältlich. Direktauskünfte zur Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.  
  
Die folgenden Vorhaben sind dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen:
  - Entnahme von Grundwasser
  - Bohrungen in den Grundwasserleiter
  - Einbringen von Stoffen (z.B. beton) ins Grundwasser.Die Anzeige ist dem Wasserrechtsamt formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben vorzulegen.  
Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Hierzu zählen insbesondere Grundwasserabsetzungen. Mit den Arbeiten darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.  
  
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.  
  
Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasser-

neubildung zu beachten.

Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z.B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.

Zum Schutz vor Bohr- oder Genrisiken besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen.

Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Wir empfehlen daher ein frühzeitige Kontaktaufnahme.

4. Starkregenereignisse Mit Starkregenereignisse (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.
5. Nähe des Baugebietes zum Landschaftsschutzgebiet Durch die exponierte Lage Richtung Süden und die Nähe zum LSG ist es empfehlenswert, bei Neubauten im Bereich des Bebauungsplanes auf vogelschlagsicheres Glas zu achten.
6. Beseitigung von Gehölzen Die für Bauvorhaben erforderliche Beseitigung von Gehölzen sind außerhalb der Vegetationsperiode (01.10. - 28.02.) durchzuführen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).
7. besonderer Artenschutz nach §§ 44 u. 45 BNatSchG Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 u. 45 BNatSchG), insbesondere die Verbotsbestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten.

## **Örtliche Bauvorschriften**

### § 74 und § 75 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
§ 74 (1) 1 LBO
  - 1.1 Dachform und Dachneigung      Satteldach, 20 – 45°  
Pultdach 5 – 25°  
Walmdach, max. 25°  
Flachdach
  - 1.2 Dachentwässerung              Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser ist unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) als Material zur Dacheindeckung auszuschließen. Auch Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sind nicht zulässig.
  - 1.3 Dachbegrünung                    Bei einer Begrünung von Dächern ist eine Substratdicke von mindestens 10 cm, besser 15 cm empfehlenswert. Die Saatmischung sollte aus einer Mischung aus Kräutern, Blühpflanzen und trockenresistenten Gräsern bestehen. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass der Anteil an Sedum-Arten nicht überwiegt.
  - 1.4 Dachbegrünung von Garagen und Carports      Garagen und Carports mit Flachdächern sollten nach Möglichkeit begrünt werden. Dies ist förderlich für das lokale Mikroklima und die lokale Artenvielfalt.
2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und deren Einfriedigungen  
§ 74 (1) 3 LBO
  - 2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke      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.
  - 2.2 Einfriedigungen                    An öffentlichen Verkehrsflächen sind offene Einfriedigungen mit Heckenhinterpflanzung zulässig.  
Gesamthöhe, auch der Heckenhinterpflanzung max. 1,80 m.  
Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Nachbarrechtsgesetzes.
  - 2.3 Stützmauern                        Stützmauern sind entlang der Straße „Talblick“ bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

3. Stellplatzverpflichtung  
§ 74 (2) 2 LBO

3.1 Stellplatzverpflichtung                    Je Wohneinheit sind zwei PKW-Stellplätze als Stellplatz, Garage oder Carport herzustellen.

4. Ordnungswidrigkeiten  
§ 75 LBO

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

Bammental, den 01.04.2022

INGENIEURBÜRO  
WEESE + ZUBER GmbH

Die Übereinstimmung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gaiberger Weg IV, 1. Änderung" mit Satzungsdatum ..... mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt :

Leimen, den

Der Oberbürgermeister