

STADT LEIMEN

**BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN
„NÖRDLICH DER
HELTENSTRASSE“**

**PLANUNGSRECHTLICHE FEST-
SETZUNGEN UND ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

MAI 2025

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind unzulässig

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltung,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die zulässige überbaubare Grundfläche darf

- gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
 - gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise für Balkone und Terrassen sowie für überdachte Terrassen ohne Seitenwände,
- um bis zu 50 % überschritten werden.

2.2 Garagengeschosse, die in ansonsten anders genutzte Gebäude integriert sind, sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch mit folgenden Abweichungen:

- Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Geschossen ist jedes weitere Geschoss von der straßenseitigen Fassade zur Heltenstraße des darunter liegenden Geschosses um mindestens 2,00 m zurückzusetzen. Dies gilt analog auch bei der nachträglichen Änderung eines Gebäudes durch Aufstockung.
- Die zulässige Gebäudetiefe, gemessen als horizontaler Abstand zwischen der straßenseitigen Fassade zur Heltenstraße und der rückwärtigen Fassade, beträgt pro Geschoss maximal 17 Meter.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m durch untergeordnete Bauteile (z.B. Terrassen, Rampen, Balkone, Lichtschächte, Eingangstreppen, Vordächer, Kellerabgänge und Treppenhäuser usw.) zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht mehr als 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

5.1 Nach LBO verfahrenspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Tiefgaragen, oberirdische Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sind

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,
- innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

zulässig.

5.2 PKW-Stellplätze sind zusätzlich in den Flächen zwischen der Heltenstraße und der straßenseitigen Baugrenze zulässig.

5.3 Garagen und überdachte Stellplätze können in den Flächen zwischen der Heltenstraße und der straßenseitigen Baugrenze ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Zufahrt nicht unmittelbar von der Heltenstraße aus erfolgt.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pkw-Stellplätze, Zufahren und Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN, ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN UND AN DIE GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 74 ABS. 1 NR. 1-3 LBO BADEN-WÜRTTEMBERG)

7. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

7.1 Dacheinschnitte, Nebengiebel sowie Dachaufbauten (einschließlich Dachgauben) dürfen einzeln und in der Summe nicht größer als zwei Drittel der zugehörigen Gebäudelänge sein. Die Gebäudelänge ergibt sich aus dem Abstand der Eckpunkte der jeweiligen Außenfassade eines Gebäudes. Vorbauten an Seitenwänden sind nicht zu berücksichtigen. Der Abstand zum Ortgang (seitlicher Abschluss eines Steildaches) muss mindestens 1,25 m betragen.

7.2 Die Firste von Dachaufbauten und Nebengiebeln bzw. die Schnittlinien der Dachflächen von Dachaufbauten mit dem Hauptdach müssen tiefer als der First der Dachflächen, auf die aufgebaut bzw. in die eingeschnitten wird, sein und müssen zu

diesen einen Abstand von mindestens 0,40 m – gemessen in der Dachschräge – aufweisen.

7.3 Die Dachtraufe darf durch Dachaufbauten nicht durchbrochen werden. Zur Traufe ist ein Abstand von mindestens 0,40 m – gemessen in der Dachschräge – einzuhalten.

8. Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

8.1 Straßenseitige bauliche Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

8.2 Mülltonnenstandplätze sind im Gebäude unterzubringen oder durch Einfassungen bzw. Einhausungen der allgemeinen Einsehbarkeit zu entziehen.

9. Zahl notwendiger Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für nach der Rechtskraft des Bebauungsplans neu hergestellte Wohnungen sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung, mindestens jedoch 2 je Wohngebäude, nachzuweisen. Bei nicht einem ganzzahligen Ergebnis ist die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.

C. HINWEISE

Schallschutz

Gemäß § 14 LBO Baden-Württemberg müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben.

Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ mit E DIN 4109-1:2017-01 und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten.

Bodenschutz

1. Bei Bautätigkeiten sind der natürliche Oberboden (Mutterboden) sowie kulturfähige Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

2. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (Schütthöhen maximal 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).

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

4. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu §12

BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-
 Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.

Erdwärmesondenanlagen

Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesondenanlagen bedarf einer wasser-
 rechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen.
 Es wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme empfohlen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Es ist eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz anzustreben. Damit sollen dem
 ursprünglichen un bebauten Zustand möglichst nahekommende Abfluss-, Verdunstung-
 und Versickerungswerte von Niederschlagswasser angestrebt werden (z.B.
 durch Versickerungsmulden, Gründächer, Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen
 usw.). Niederschlagswasser soll verstärkt vorrangig zwischengespeichert und
 genutzt oder ortsnah schadlos versickert und nicht vorrangig abgeleitet werden.

Auf Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei ist zu ver-
 zichten.

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, soweit dem weder wasser-
 rechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche
 Belange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umwelt-
 ministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.
 März 1999.

Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versi-
 ckerungsfähigkeit hin zu untersuchen.

Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die Leit-
 fäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“
 und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit
 Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden
 auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert
 wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens
 1 Meter betragen. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen An-
 lagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Das Pflanzen von Bäumen in Ver-
 sickerungsmulden ist nicht gestattet.

Alternativ kann vorbehaltlich der Zustimmung durch das Wasserrechtsamt Rhein-
 Neckar-Kreis eine Versickerung durch unterirdische Rigolen ausgeführt werden, so-
 fern der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat (z.B. Dachbegrünung mind. 8
 cm) erfolgt oder anderweitig gewährleistet ist, dass ein Eintrag von Metallen (Kup-
 fer, Blei, Zink) ausgeschlossen ist.

Die Planung ist mit der Stadt und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasser-
 rechtsamt, abzustimmen.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Eidechsen, Fledermäuse sowie europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen zwischen dem 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Davon ausgeschlossen sind Bäume auf gärtnerisch genutzter Grundfläche, sofern eine artenschutzrechtliche Überprüfung sichergestellt hat, dass keine Individuen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tiere (z.B. Fledermäuse, Vögel oder holzbewohnende Käfer) betroffen sind.

Gemäß § 21a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine Grünflächen im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Darüber hinaus wird zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände empfohlen,

- bei allen Bauvorhaben, Sanierungen, Ausbauten von Dachräumen und Abrissarbeiten vorab die Betroffenheit des Artenschutzes durch eine fachlich qualifizierte Person zu prüfen,
- Arbeiten zur Baufeldräumung und zum Abbruch von Gebäuden nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. zu beginnen,
- zur Minderung der Auswirkungen auf Insekten für die Außenbeleuchtung ausschließlich gekapselte, nach unten gerichtete Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zu verwenden,
- bei Einfriedungen zwischen Zaununterkante und Boden zur Sicherung der Durchlässigkeit für wild lebende Tiere einen Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Auf Mauersockel ist – außer bei Trockenmauern – zu verzichten.

Denkmalpflege

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Verdachtsflächen für archäologische Funde oder Befunde. Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 Abs. 1 DSchG).