

# 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

## § 9 (1) BauGB und BauNVO

---

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

#### § 9 (1) BauGB

---

- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet - Ausnahmen  
§ 4 BauNVO
- Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

#### § 9 (1) BauGB

---

- 1.2.1 Anrechenbare Grundfläche  
§ 19 (4) BauNVO
- Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
  2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
  3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.
- Falls Zufahrten von Garagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten wasserdurchlässig angelegt werden, (z.B. Rasengittersteine, Spurplatten in Rasen eingebettet, Rasenschotter, Pflaster mit breiter Rasenfuge, mind. 2 cm) sind diese nur mit 50 % auf die Grundfläche anzurechnen.

### 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

#### § 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO

---

- 1.3.1 Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser
- Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser.

### 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

#### § 9 (1) 4 BauGB

---

- 1.4.1 Garagen und überdachte Stellflächen
- Soweit die Lage der Garagen und überdachten Stellflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Sie sind so anzuordnen, dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein ohne Tor und Absperrung vorgesehener Stauraum von mind. 5,00 m verbleibt.
- Mindestabstand zur Straße (bei nicht senkrechter Zufahrt) 1,0 m.
- 1.4.2 Stellflächen
- Der Geländestreifen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze darf flächenmäßig nur zur Hälfte für offene Stellflächen genutzt werden.

### 1.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser

#### § 9 (1) 14 BauGB

---

- 1.5.1 Ableitung von Regenwasser
- Unbelastetes Niederschlagswasser ist in den Angelbach einzuleiten.

1.5.2 Regenrückhaltung Zur Verringerung von Abflussspitzen sind bei Bauvorhaben zur Rückhaltung von unbelastetem Dachwasser eine Zisterne von mind. 3,5 m<sup>3</sup> Speichervolumen mit einem Überlauf in den Angelbach vorzusehen.

1.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten  
§ 9 (1) 21 BauGB

1.6.1 Leitungsrechte Leitungsrecht zur Führung einer Hochspannungsfreileitung und von unterirdischen Leitungen

A Leitungsrecht zugunsten der Stadt Leimen  
 (Kanalisation und Verdolung Angelbach)

B Leitungsrecht zugunsten der EnBW

1.7 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen  
§ 9 (1) 24 BauGB

1.7.1 Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen (Pflanz. 7.4) In dem im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Abschn. 5 in der Fassung vom Nov. 1989 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen am Objekt zu treffen.

Mit Rücksicht auf die Spitzenpegelbelastung bei Stellplätzen während der Nachtstunden wird, soweit im Plan keine Lärmpegelbereiche ausgewiesen sind, flächendeckend Lärmpegelbereich II festgelegt.

1.7.1a

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich dB(A)	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume <sup>1)</sup> und ähnliches
erf. R <sub>w, res</sub> des Außenbauteils in dB			
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

1.8 Pflanzgebot, Pflanzbindung  
§ 9 (1) 25 BauGB

1.8.1 Anpflanzungen im WA Zur möglichst weitgehenden Minderung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes sind mind. 40 % der Grundstücksfläche zu begrünen bzw. die vorhandene Begrünung zu erhalten. Hierzu sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Zulässig sind Bäume der beigefügten Artenliste. Wenn nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dem oben genannten Pflanzgebot entgegenstehen, müssen ersatzweise für einen Baum mind. 5 Sträucher entsprechend der beigefügten Artenliste

- gepflanzt werden.
- 1.8.3 Pflanzqualität Die Qualität der geforderten Pflanzen muß den zur Zeit der Durchführung jeweils gültigen "Gütebestimmungen" für Baumschulpflanzen der FLL (= Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung - Landschaftsbau e.V.) entsprechen.  
Qualitäts- und Größenmerkmale:  
- Laubbäume, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 cm  
- Sträucher mind. 2x verpflanzt, mind. 60 - 80 cm hoch
- 1.8.4 Dachbegrünung Flachdächer sowie Dachflächen mit einer Neigung bis zu 20 ° sind extensiv mit einheimischen Trockenrasengesellschaften zu begrünen (siehe beigefügte Artenliste).
- 1.8.5 Pflanzenauswahl Die in der Artenliste aufgeführten Pflanzen sind bei grünordnerischen Maßnahmen zu verwenden.
- 1.9 Höhenlage baulicher Anlagen  
§ 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO
- 1.9.1 Höhenlage Erdgeschossfußboden Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (Rohfußboden) wird mit max. 0,60 m über dem natürlichen Gelände (bergseitig gemessen) festgelegt. Das natürliche Gelände ist im Plan mit Höhenschichtlinien in m ü. NN dokumentiert.
- 1.9.1 Firsthöhe und Traufhöhe Die max. zulässigen First- und Traufhöhen beziehen sich auf das natürliche Gelände und sind im Plan dargestellt. Das natürliche Gelände ist im Plan mit Höhenschichtlinien in m ü. NN dokumentiert.
-

**Artenliste (nur ungiftige Pflanzen)****Mittelgroße Laubbäume (10m - 20m)**

Eberesche/Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Maulbeerbaum	<i>Sorbus aria</i>
Mostbirne	<i>Pyrus communis</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>

**Sträucher**

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Essig-Rose	<i>Rosa gallica</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>corylus avellana</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

**Kletter-, Klimm-, Rank-, und Schlingpflanzen**

Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macrophylla</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus inserta</i>

**Dachbegrünung**

Aufrechte Trespe	<i>Bromus erectus</i>
Federnelke	<i>Dianthus plumarius</i>
Feldthymian	<i>Teucrium</i>
Fingerkraut	<i>Potentilla</i>
Gemeiner Hornklee	<i>Lotus corniculatis</i>
Gemeines Sonnenröschen	<i>Helianthemum nummularium</i>
Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>
Graslilie	<i>Anthericum liliago</i>
Hufeisenklee	<i>Hippocrepis comosa</i>
Kalkaster	<i>Aster amellus</i>
Katzenpfötchen	<i>Antennaria dioica</i>
Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium</i>
Königskerze	<i>Verbascum</i>
Kreuzenzian	<i>Gentiana cruciata</i>
Küchenschelle	<i>Pulsatill vulgaris</i>

Milchstern	Ornithogalum
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Traubenhyazinthe	Muscari racemosum
Wundklee	Anthyllis vulnerari
Zarter Lein	Linum tenifolium

Das Anpflanzen von Koniferen sollte unterbleiben. Es sollten einheimische Pflanzen verwendet werden.

---

### 3. Hinweise

---

- |     |                        |  |
|-----|------------------------|--|
| 3.1 | Mutterboden            | Bei allen Bauvorhaben sind Mutterboden (Oberboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und getrennt zu lagern. Mutterboden darf nicht mit Unterboden gemischt oder verdeckt werden (§ 4 BodSchG, § 202 BauGB).   |
| 3.2 | Lagerung von Erdaushub | Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung). Es sind ordnungsgemäße, zugelassene und betriebene Zwischenlager für Erdaushub, möglichst im Plangebiet zu benutzen.   |
| 3.3 | Bodenverdichtung       | In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachteiligen Veränderungen zu schützen.   |
| 3.4 | Bodenabtrag            | Bei Bodenabtrag sind Rutschungen und Erosionen durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.  |
| 3.5 | Funde und Fundplätze   | Bei der Durchführung der Bauarbeiten besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Strafbestimmungen in § 33 DSchG wird verwiesen. |
| 3.6 | Ausbildung von Kellern | Keller sind als weiße Wannen auszubilden. Erforderliche Drainagen sind nur in den Angelbach einzuleiten. Eine Ableitung von Drainagen in den Abwasserkanal ist nicht zulässig.   |

Nußloch, den 07.07.2008

INGENIEURBÜRO  
WEESE + ZUBER GmbH

Die Übereinstimmung der Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am Angelbach" mit Satzungsdatum ..... mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt :

Leimen, den

Der Oberbürgermeister

# 1. Örtliche Bauvorschriften

## § 74 und § 75 LBO

---

### 1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### § 74 (1) 1 LBO

---

- |       |             |   |
|-------|-------------|---|
| 1.1.1 | Dachform    | Keine Festlegung  |
| 1.1.2 | Dachneigung | Bei Satteldach 30° - 45°  |
| 1.1.3 | Dachdeckung | Unbeschichtetes Material (Kupfer, Zink, Blei) sind für Dacheindeckungen zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Gewässer nicht zulässig. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte möglichst verzichtet werden. |

### 1.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

#### § 74 (1) 3 LBO

---

- |       |                             |  |
|-------|-----------------------------|--|
| 1.2.1 | Ausführung von Stellplätzen | Stellplätze und Zufahrten sind mit Belägen zu versehen, die mind. 30 % wasserdurchlässig sind. |
| 1.2.2 | Außenanlagen                | Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.                    |

### 1.3 Stellplatzverpflichtung

#### § 37 (1) LBO

---

- |       |                        |  |
|-------|------------------------|--|
| 1.3.1 | Anzahl der Stellplätze | Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 74 (2) 2 LBO wird auf 1,5 für jede Wohnung und mind. 2 für jedes Gebäude erhöht. |
|-------|------------------------|--|

### 1.4 Ordnungswidrigkeiten

#### § 75 LBO

---

- |       |                      |   |
|-------|----------------------|---|
| 1.4.1 | Ordnungswidrigkeiten | Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. |
|-------|----------------------|---|

Nußloch, den 07.07.2008

INGENIEURBÜRO  
WEESE + ZUBER GmbH

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

Leimen, den

Der Oberbürgermeister

