Große Kreisstadt

Leimen

Abrundungssatzung

„Bärenpfad, Flst. Nr. 610, 613 - 615“

Begründung

Ingenieurbüro WEESE + ZUBER GmbH Im Schilling 4 69181 Leimen Tel 06224 / 73380

Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die hier gefaßte Abrundungssatzung nach § 34 (4) BauGB hat das Ziel, die Grundstücke Flst. Nr. 610, 613, 614 und 615, einer Bebaubarkeit zuzuführen. Um den im Flächennutzungsplan als geplant ausgewiesenen Baugebieten "Vogelsang" und „Helten", die topographisch schwer zu erschließen sind, eine evtl. weitere Möglichkeit der Anbindung an den Ortskern und Richtung Westen zu ermöglichen wurde der südliche Bärenpfad mit einer Breite von 8 m ausgewiesen. Zusätzlich wurde eine mögliche Straßenverbindung zur Bergstraße von der Bebauung freigehalten.

Inhalt der Planung

Damit die hier zulässige bauliche Nutzung sich der Art der umliegenden Bebauung anpaßt und dem Landschaftsbild gerecht wird, wurden folgende Festsetzungen getroffen:

planungsrechtliche Festsetzungen	
nach § 9 (1) 1 BauGB	- Grundflächenzahl 0,35
	- Geschoßflächenzahl 0,7
nach § 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO	- offene Bauweise
nach § 9 (1) 2 BauGB	- Baugrenze
nach § 9 (1) 11 BauGB	- Straßenbegrenzungslinie
	- Straßenverkehrsfläche
nach § 9 (1) 1 BauGB	- Anteilige Grundstücksflächen bei Gemeinschaftsanlagen
nach § 19 (4) BauNVO	- Ermittlung anrechenbarer Grundfläche
nach § 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO	- Nebenanlagen
nach § 9 (1) 4 BauBG	- Garagen und überdachte Stellflächen
nach § 9 (1) 26 BauGB	- Böschungen und Stützmauern
nach § 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO	- max. Firsthöhe 9,5 m
	- max. Traufhöhe 6,5 m
bauordnungsrechliche Festsetzungen	
nach § 74 (1) 1 LBO	- Dachform
	- Dachneigung 25 – 35 Grad
	- Dachgestaltung
	- Dachaufbauten und Dachgauben
nach § 37 (1) LBO	- Anzahl der Stellplätze je Wohnung mind. 1,5 und je Gebäude mind. 2
nach § 75 LBO	- Ordnungswidrigkeiten

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Durch die geplante Bebauung erfolgt ein Eingriff in die Natur und das Landschaftsbild, der die Versiegelung weiterer Flächen mit sich bringt. Um dies einzuschränken und die Beeinträchtigung auf die Natur durch den Wegfall der Garten- und Rasenflächen zu minimieren und auszugleichen, werden folgende Festsetzungen rechtsverbindlich in die Abrundungssatzung aufgenommen:

1.4.1	Anpflanzen von Bäumen
1.4.2	Dachbegrünung
2.2.1	Außenanlagen
2.2.2	Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag

Bodenordnende Maßnahmen

Die Bodenordnung kann ohne ein besonderes Verfahren zwischen den drei beteiligten Grundstückseigentümern durch ein Meßbriefverfahren erfolgen.

INGENIEURBÜRO
WEESE + ZUBER
Leimen, den 20.05.99

Leimen, den 16. Juni 1999

STADT 07 LEIMEN

der Oberbürgermeister