Große Kreisstadt

Leimen

Abrundungssatzung

„Bärenpfad, Flst. Nr. 610, 613 - 615“

Schriftliche Festsetzungen

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (1) BauGB und BauNVO

1.1 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB

1.1.1 Anteilige Grundstücksfläche bei Gemeinschaftsgaragen

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind gemäß § 21a (2) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) 22 BauGB hinzuzurechnen.
Hinweis: Die hier in Anspruch genommene Fläche ist durch Baulast zu sichern.

1.1.2 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 25 % 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.
Das gleiche gilt für Garagen unterhalb der Geländeoberfläche,. Wenn der Substrataufbau ab Oberkante Betondecke mind. 0,30 m beträgt.

1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO

1.2.1 Offene Bauweise (b)

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 21 m.

1.2.2 Nebenanlagen
§ 23 (5) BauNVO

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht gestattet.

1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten
§ 9 (1) 4 BauGB

1.3.1 Garagen und überdachte Stellflächen

Garagen und überdachten Stellflächen sind auf dem Baugrundstück so anzuordnen, daß zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage bzw. überdachter Stellfläche ein ohne Tor und Absperrung vorgesehener Stauraum von mind. 2,0 m verbleibt.

1.4 Pflanzgebot, Pflanzbindung
§ 9 (1) 25 BauGB

1.4.1 Anpflanzen von Bäumen

Auf jedem Baugrundstück ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und zu unterhalten.
Hinweis:
Mit Bezug auf § 16 des baden-württembergischen Nachbarrechtes vom 14.12.1959 sind die hier vorgesehenen Begriffe folgendermaßen definiert:
Bäume 1. Ordnung Bäume nach Abschnitt (1) 6
Bäume 2. Ordnung Bäume nach Abschnitt (1) 4 und 5

1.4.2 Dachbegrünung

Flachdächer von Garagen sind extensiv mit Trockenrasengesellschaften zu begrünen.

1.5 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
§ 9 (1) 26 BauGB

1.5.1 Böschungen und Stützmauern

Böschungen zum Ausgleich von Höhenunterschieden zur Verkehrsfläche sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Sie erhalten ein Neigungsverhältnis von 1:1,5 und sind, soweit sie mehr als 0,70 m in das Grundstück reichen, im Plan dargestellt. Außerdem sind Fundamente für die Randbefestigung der Verkehrsfläche auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Ausladung von 0,50 m und einem Höhenunterschied von 0,70 m zu dulden.

1.6 Höhenlage baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO

1.6.1 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage des Gebäudes ist dem Gelände so anzupassen, daß die Firsthöhe max. 9,50 m und die Traufhöhe max. 6,50 m über der im Mittel gemessenen natürlichen Geländeoberfläche der baulichen Anlagen zu liegen kommt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 74 und § 75 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 74 (1) 1 LBO

2.1.1 Dachform

Satteldach oder Walmdach

2.1.2 Dachform Garagen

Flachdach

2.1.3 Dachneigung

25° - 35°
Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist bindend 30° festgelegt. Von der Bindung kann als Ausnahme bis 5° abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, daß die ganze Gruppe diese Neigung übernimmt. Diese ist durch Baulast zu sichern.

2.1.4 Dachgestaltung

Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut darf nicht höher als 3,25 m über der Oberkante des Fußbodens des letzten Vollgeschosses liegen. Für zurückspringende Gebäudefluchten, deren Länge nicht mehr als 2/5 der Gesamtgebäudeseite beträgt, entfällt diese Beschränkung.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist dieses Maß zwingend.

2.1.5 Dachaufbauten, Dachgauben

Die Gesamtlänge von Dachgauben darf nicht mehr als 2/5, jede Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge, max. 4,00 m, betragen, jedoch bei eingeschossigen Gebäuden ist eine Gesamtlänge der Dachgauben bis zu 2/3 bzw. max. 7,00 m zulässig. Gauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 1,5 m, vom First einen Abstand von mind. 3 Dachziegelreihen einhalten (mind. jedoch 0,75 m).

Die Höhe Oberkante Gaube in Fensterflucht darf max. 2,20 m, bei Satteldachgauben max. 3,00 m über der Dachhaut betragen. Flachdachgauben sind unzulässig.
Dacheinschnitte sind allgemein zulässig. Es gelten die oben genannten Längenbeschränkungen.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 74 (1) 3 LBO

2.2.1 Außenanlagen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

2.2.2. Ausführung von Stellplätzen

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasengittersteinen) auszuführen.

2.3 Stellplatzverpflichtung
§ 37 (1) LBO

2.3.1 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.

2.4 Ordnungswidrigkeiten
§ 75 LBO

2.4.1 Ordnungswidrigkeiten

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

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 Bodenverdichtung

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachteiligen Veränderungen zu schützen.

3.3 Bodenverunreinigung

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

Die Übereinstimmung der Schriftlichen Festsetzungen der Abrundungssatzung „Bärenpfad, Flst.Nr. 610, 613 bis 615" mit Satzungsdatum 20.05.1999 mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt:

Leimen, den 16. Juni 1999

STADT 07 LEIMEN

Der Oberbürgermeister

Leimen, den : 20.05.99

Ingenieurbüro
WEESE + ZUBER GmbH

Leimen, den 16. Juni 1999

STADT 07 LEIMEN

Der Oberbürgermeister