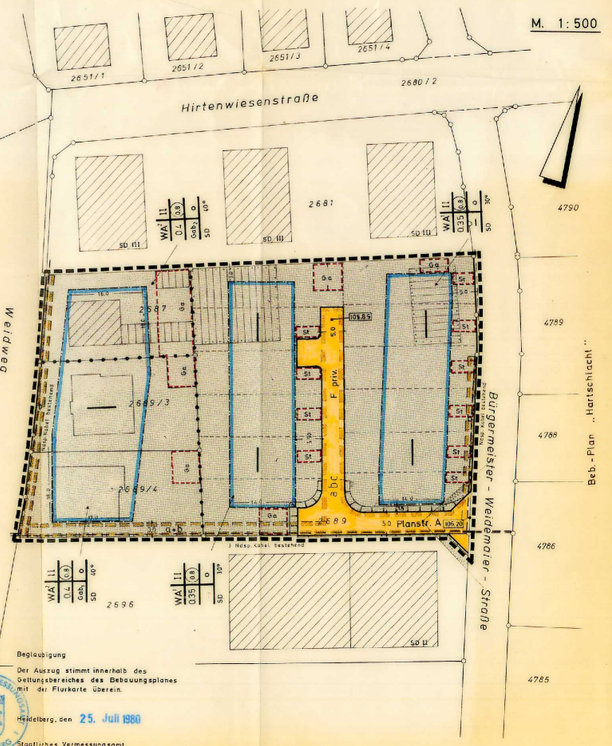
Gebäudedarstellung

- Gebäudedarstellung im Liegenschaftskataster
- Gebäude, die noch nicht ins Liegenschaftskataster übernommen wurden.
- abzubrechende Gebäude

M. 1:500



Beglaubigung

Der Auszug stimmt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit der Flurkarte überein.

Heidelberg, den 25. Juli 1980

Stadtliches Vermessungsamt

STADTLICHES VERMESSUNGSAMT HEIDELBERG

Stadtliches Vermessungsamt
Studier

Schriftliche Festsetzungen

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

1.1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BBauG

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen
§ 4 BauNVO

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

1.1.2 Nebenanlagen
§ 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen, soweit sie bauliche Anlagen sind, sind in den Bereich WA[1] mit Ausnahme von geschlossenen Müllboxen nicht zulässig.

1.2. Bauweise der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 (1) 2 BBauG

1.2.1 Offene Bauweise
(Planz. 3.1)

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, mit Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m

1.2.2 Besondere Bauweise für Garagen 1
(Planz. Gab.)

hier Grenzbebauung gen. § 22 Abs. 4 BauNVO.
Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden ist als Grenzbau bis zu einer max. Höhe von 2,50 m in den nach Flurzeichen Nr. 3.2 ausgewiesenen Flächen zulässig. Wird nicht an der Grenze gebaut, so ist ein Grenzabstand entsprechend § 7 LBO einzuhalten.

1.2.3 Besondere Bauweise für Garagen 2
(Planz. Gab.)

Desgleichen wie Abschnitt 1.2.2, jedoch Grenzbau bis zu einer max. Höhe von 4 m zulässig.

1.3. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken
§ 9 (1) 4 BBauG

1.3.1 Anordnung der Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der in Bebauungsplan hierfür besonders ausgewiesenen Flächen (Planz. 5.1) zulässig, außerdem innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, wenn ein Abstrom von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,50 m verbleibt.

1.3.2 Einfahrten

Sind Garagen weniger als 8 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt, so darf dieser Stauraum zur Straße nicht mit Toren, Sperrketten o. ä. abgeschlossen werden.

1.4. Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
§ 9 (1) 10 BBauG

1.4.1 Sichtwinkel

Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.5. Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers
§ 9 (1) 26 BBauG

1.5.1 Böschungen an Verkehrsflächen

Im Zuge des Straßen- und Wegebaues entstehende Aufschüttungen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu dulden. Böschungen werden bis zu einem Winkel von max. 30° angelegt (sh. Planzeichen 7.1).

1.5.2 Stützmauern

Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind auf den Baugrundstücken Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich und im Plan dargestellt sind, in einer Stärke von 30 cm bis zu einer Höhe von 1,00 m zu dulden.

1.6. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind
§ 9 (1) 11 BBauG

1.6.1 Leitungsrecht

Die in Plan mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen sind zu belasten mit
a) Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Leimen,
b) Leitungsrecht zugunsten des Badenwerkes.

1.7. Pflanzgebot
§ 9 (1) 25

1.7.1 Großkronige Bäume

Auf jedem Baugrundstück ist bei Einzel- oder Doppelhausbebauung mindestens ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

1.8. Höhenlage der baulichen Anlage
§ 9 (3) BBauG

1.8.1 Höhenlage

Die Höhenlage der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses wird im WA[1] mit 0,40 m und im WA[2] mit 1,20 m über der Straße festgelegt.

2. Besonderungsrechtliche Festsetzungen
§ 111 und 112 LBO

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 111 (1) 1 LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Sh. Eintrag im Plan unter der Nutzungsschablone, (bei Einzelhäusern als Hochhaus, bei Doppelhäusern und Hausgruppen bindend).

2.1.2 Kniestock

Der Kniestock darf bis zu einer Höhe von 50 cm ausgeführt werden (ausgehend für die Höhe des Kniestockes ist das Maß von Oberkante der letzten Obergeschoßdecke bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Sparrenunterkante).

2.1.3 Dachdeckung

dunkler Farbton

2.1.4 Dachaufbauten

nicht zulässig

2.2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 111 (1) 1 LBO

2.2.1 Außenanlagen

Alle unbebauten Flächen sind auf die Höhe der Straße aufzufüllen.

2.3. Einfriedigungen
§ 111 (1) 6 LBO

2.3.1 Genehmigungspflicht der Einfriedigung

Sämtliche Einfriedigungen sind abweichend von § 89 LBO gem. § 111 (2) 1 LBO genehmigungspflichtig.

2.3.2 Gestaltung der Einfriedigung

An der Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Zugangsseite sind die Einfriedigungen auf die Gebäudefront zurückzunehmen. Ausnahmen sind Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie in einer Gesamthöhe von 0,80 m gestattet.

An den seitlichen Grundstücksgrenzen ist nur ein Maschendrahtzaun von 1,20 m mit ggf. einer Heckenhainterpflanzung zulässig. Ein Sockel ist dort nicht gestattet.

2.4. Ordnungswidrigkeiten
§ 112 LBO

2.4.1 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hierzu ortsrechtlichen, örtlichen Bauvorschriften nach § 111 LBO zuwiderhandelt.

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 1 Abs. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung vom 15.9.77 - Bundesgesetzblatt I S. 1757 - BauNVO -)

1.1. Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO — WA — sh. schriftliche Festsetzungen: WA[1] 1.1.2 u. 1.8.1; WA[2] 1.8.1

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 der Bundesbaugesetzes - BBauG - sowie §§ 16 und 17 BauNVO)

Flächen in den Nutzungsschablonen

2.1. Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze — z.B. II

2.2. Grundflächenzahl — z.B. 0,35

2.3. Geschoßflächenzahl — z.B. 0,8

Bezeichnung der Gebiete
Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl
Geschoßflächenzahl
Bauweise
Dachform
Dachneigung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Offene Bauweise — o

3.2. Garagen, besondere Bauweise (sh. schriftl. Fests. 1.2.) — Gab.[1] Gab.[2]

3.3. Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

4.1. Straßenverkehrsflächen — F priv. — hier: besonderer Zweckbestimmung, Fahrzeugbereich mit Fahrrecht; priv. private Verkehrsf.

4.2. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

4.3. priv. Straßenhöhen — 105,25
(§ 9 Abs. 3 BBauG)

5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

5.1. Flächen für Stellplätze oder Garagen — Garagen Ga; Stellflächen St
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BBauG)

5.2. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke — Sichtflächen Sepfl. und Einfriedigungen max. 70,70 m hoch
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

5.3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
a - Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde
b - Leitungsrecht zugunsten des Badenwerkes
c - Leitungsrecht zugunsten der Bundespost

5.4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, auch von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 16 Abs. 4 BauNVO)

5.5. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BBauG)

6. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 111 (1) 1 LBO)

6.1. Stellung der baulichen Anlagen Festsetzung der Richtung der Gebäudehauptachsen, Dachfirstlinien gleich Firstrichtung

6.2. Satteldach — SD

6.3. Neigung als Höchstgrenze bei Einzelhäusern — 40°
Einheit bei Doppelhäusern und Hausgruppen

7. Aufschüttungen und Stützmauern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)

7.1. Böschungen als Auftrag

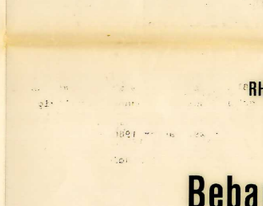
7.2. Stützmauern

RHEIN-NECKAR-KREIS

LEIMEN

Bebauungsplan

An der Radsportthalle



Auf Grund des §§ 1,2,2a,8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), der Verordnung über die baulliche Nutzung des Gemeindeiche (Baunutzungsverordnung) des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1757) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1) in Verbindung mit §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 12.2.1964 (Ges.Bl.1964 S. 116).

Verfahrensvermerke		
	Aufstellung	"24.8.78
Die Gemeinde hat den Aufstellungs des Bebauungsplanes beschlossen		
" "	...?/Bekanntmachung	"17.8.79
Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BBauG ortsüblich bekanntgemacht		
	Bürgerbeteiligung	"28.8.79
Die Gemeinde hat die o.genannten Zwecke und Ziele der Planung gemäß § 2 a BBauG öffentlich dargelegt		
	Bürgerunterrichtung	"31.1.80
Nach von Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat diese Stellungnahmen		
	Öffentliche Auslegung	"11.2.80
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung, Begründung für nach in zeitlicher Reihenfolge für die Dauer eines Monats gemäß § 2 a (6) BBauG ausgelegt		"11.3.80
	Träger öffentlicher Belange	
	Fortsetzung	"20.6.80
nach § 2 a (6) BBauG		
	Satzung	"10.7.80
Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen		

Leimen, 21.9.80

Der Bürgermeister

STADTLICHES VERMESSUNGSAMT HEIDELBERG

Für die Richtigkeit des Planes: Stadtliches Vermessungsamt Heidelberg

HIGENSUNBURG
GERHARD WEESE
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Heidelberg, den 13.6.80

Genehmigt
gem. § 2 (2) BBauG
Landratsamt, v. 25. Sep. 1980
Rhein-Neckar-Kreis
Im Auftrag:

Inkrafttreten
Durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplan am Tage der Verfahrensdurchführung (gemäß § 12 BBauG) ist dieser rechtsverbindlich geworden.

Der Bürgermeister