

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

1.1.2 Nebenanlagen
§ 25 (5) BauNVO

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)

1.2.2 Besondere Bauweise für Garagen 1
(Planz. Gab1)

1.2.3 Besondere Bauweise für Garagen 2
(Planz. Gab2)

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

1.3.1 Anordnung der Garagen

1.3.2 Einfahrten

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

1.4.1 Sichtwinkel

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

1.5.1 Böschungen an Verkehrsflächen

1.5.2 Stützmauern

Ausnahmen nach § 4 Abs. 5 Ziff. 2-6 BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

Nebenanlagen, soweit sie bauliche Anlagen sind, sind in dem Bereich WA1 mit Ausnahme von geschlossenen Müllboxen nicht zulässig.

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

hier Grenzbebauung gem. § 22 Abs. 4 BauNVO.

Die Errichtung von Garagen und Nebenbauten ist als Grenzabstand bis zu einer max. Höhe von 2,50 m in den nach Planzeichen Nr. 3.2 ausgewiesenen Flächen zulässig. Wird nicht an die Grenze gebaut, so ist ein Grenzabstand entsprechend § 7 LBO einzuhalten.

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

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

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

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

Im Zuge des Straßen- und Wegebaues entstehende Aufschüttungen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu dulden. Böschungen werden bis zu einem Winkel von max. 55° angelegt (sh. Planzeichen 7.1).

Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind auf den Baugrundstücken Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, im Plan dargestellt, 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 im Plan mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen sind zu belasten mit
a) Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Leimen,
b) Leitungsrecht zugunsten des Badenerkes.

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 (2) BBauG

1.8.1 Höhenlage

Die Höhenlage der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses wird im WA1 mit 0,60 m und im WA2 mit 1,20 m über der Straße festgelegt.

2. Bauordnungsrechtliche 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 Höchstmaß, bei Doppelhäusern und Hausgruppen bindend).

2.1.2 Kniestock

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

dunkler Farbton

nicht zulässig

2.1.5 Dachdeckung

2.1.4 Dachaufbauten

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) 2 LBO genehmigungspflichtig.

2.3.2 Gestaltung der Einfriedigung

An der Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Zugangsseite sind die Einfriedigungen auf die Gebädefluicht zurückzunehmen. Ansonsten 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 Heckenhinterpflanzung 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 hiermit erlassenen, örtlichen Bauvorschriften nach § 111 LBO zuwiderhandelt.

Bebauungsplan

An der Badsporthalle



Auf Grund der §§ 1,2,2a,8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. 1 S. 2256) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. 1 S. 949), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. 1 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 12.2.1980 (Ges.Bl.1980 S. 116).

Verfahrensmerkmale	am 24.8.78
Aufstellung Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.	
Bekanntmachung Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BBauG ortsblich bekanntgemacht.	am 17.8.79
Bürgerbeteiligung Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2 a BBauG öffentlich dargelegt.	am 28.8.79
Bebauungsplanentwurf Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat dem Entwurf zugestimmt.	am 31.1.80
Öffentliche Auslegung Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 2 a (6) BBauG ausliegen.	vom 11.2.80 bis 11.3.80
Eingeschränkte Beteiligung nach § 2 a (7) BBauG Fragestadium	am 20.6.80
Satzung Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen.	am 10.7.80

Der Bürgermeister
Heimen 1.9.80

Für die Erarbeitung des Planentwurfes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes
**INGENIEURBÜRO
GERHARD WEESE**
 8906 Leimen-Hardtberg, Im Schilling 4
 Leimen, den 13.6.80
G. Weese

Genehmigungsvermerk

Inkrafttreten
 Durch ortsbliche Bekanntmachung am 11.7.80
 ist die ortsbliche Bekanntmachung am 11.7.80 der Veröffentlichung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich geworden.
 Der Bürgermeister