

# 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 Grund-  
stücksflächen 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 Her-  
stellung des Straßenkörpers  
§ 9 (1) 26. BBauG

1.5.1 Böschungen an Ver-  
kehrsräumen

1.5.2 Stützmauern

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

Nebenanlagen, soweit sie bauliche An-  
lagen sind, sind in dem Bereich WA1  
mit Ausnahme von geschlossenen Müll-  
boxen 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 Neben-  
gebäuden ist als Grenzabstand bis zu einer  
max. Höhe von 2,50 m in den nach Plan-  
zeichen Nr. 3.2 ausgewiesenen Flächen  
zulässig. Wird nicht an die Grenze ge-  
baut, so ist ein Grenzabstand ent-  
sprechend § 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 Bebauungs-  
plan hierfür besonders ausgewiesenen  
Flächen (Planz. 5.1 ) zulässig, außer-  
dem innerhalb der überbaubaren Grund-  
stücksfläche, wenn ein Stauraum von der  
Straßenbegrenzungslinie von mindestens  
5,50 m verbleibt.

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

Die Sichtfelder an den Straßenein-  
mündungen sind von jeder sichtbar-  
dernden Nutzung und Bepflanzung frei-  
zuhalten. Sträucher, Hecken und Ein-  
friedigungen dürfen eine Höhe von  
0,70 m über Fahrbahn nicht überschrei-  
ten.

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 Stütz-  
mauern, soweit sie zur Herstellung  
des Straßenkörpers erforderlich sind  
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 im Plan mit Leitungsrecht bezeich-  
neten Flächen sind zu belasten mit  
a) Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde  
Leimen,  
b) Leitungsrecht zugunsten des Baden-  
werkes.

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 Fest-  
setzungen  
§ 111 und 112 LBO

2.1. Äußere Gestaltung bau-  
licher Anlagen  
§ 111 (1) 1 LBO

2.1.1 Dachform und  
Dachneigung

Sh. Eintrag im Plan unter der Nutzungs-  
schablone, (bei Einzelhäusern als  
Höchstmaß, bei Doppelhäusern und Haus-  
gruppen 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 Oberge-  
schosdecke bis zum Schnittpunkt zwi-  
schen Außenwand und Sparrenunterkante).

dunkler Farbton

nicht zulässig

2.1.5 Dachdeckung

2.1.4 Dachaufbauten

2.2. Gestaltung der unbebauten  
Flächen der bebauten Grund-  
stücke  
§ 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 ab-  
weichend von § 89 LBO gem. § 111 (2)  
2 LBO genehmigungspflichtig.

2.3.2 Gestaltung der Ein-  
friedigung

An der Straßenbegrenzungslinie im Be-  
reich der Zugangsseite sind die Einfrie-  
digungen auf die Gebädefluicht zurück-  
zunehmen. 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 ge-  
stattet.

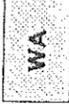
2.4. Ordnungswidrigkeiten  
§ 112 LBO

2.4.1 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO  
handelt, wer den Festsetzungen der hier-  
mit erlassenen, 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

sh. schriftliche Festsetzungen:  
 WA1 1.1.2. u. 1.8.1.  
 WA2 1.8.1.

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

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

2.2. Grundflächenzahl z.B. 0,35

2.3. Geschosflächenzahl z.B. 0,8

3. Bauweise, Baulinien, Bau Grenzen  
 ( § 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.) Gab1

3.3. Baugrenze Gab2

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



hier: besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich mit Fahrrecht

priv. private Verkehrsfl.

4.1. Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 2 BBauG  
 106,70

4.2. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

4.3. proj. Straßenhöhen § 9 Abs. 2 BBauG

5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

5.1. Flächen für Stellplätze oder Garagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BBauG )



Garagen Ga

Stellflächen St

5.2. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke ( § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG )



Sichtflächen Anpfl. und Einfriedigungen max. 0,70 m hoch

5.3. Mit Geh-, Fahr- und Lei- tungsrechten 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, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes ( § 10 Abs. 4 BauNVO )

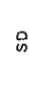


5.5. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ( § 9 Abs. 7 BBauG )



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

6.1. Stellung der baulichen Anlagen Festsetzung der Richtung der Gebäudehauptseiten, Längsbalken gleich Firstrichtung

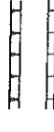


6.2. Satteldach SD

6.3. Dachneigung als Höchstgrenze bei Einzelhäuser bindend bei Doppelhäuser und Hausgruppen 30°

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

7.1. Böschungen als Auftrag



7.2. Stützmauern



Füllschema der Nutzungsachse

Bestandteil	Zeitliche Geltung
Grund	1.1.2. u. 1.8.1.
Wohngebiet	1.8.1.
Wohnfläche	1.8.1.
Wohnfläche	1.8.1.
Wohnfläche	1.8.1.

# 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 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*

Genehmigungsvormerk

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