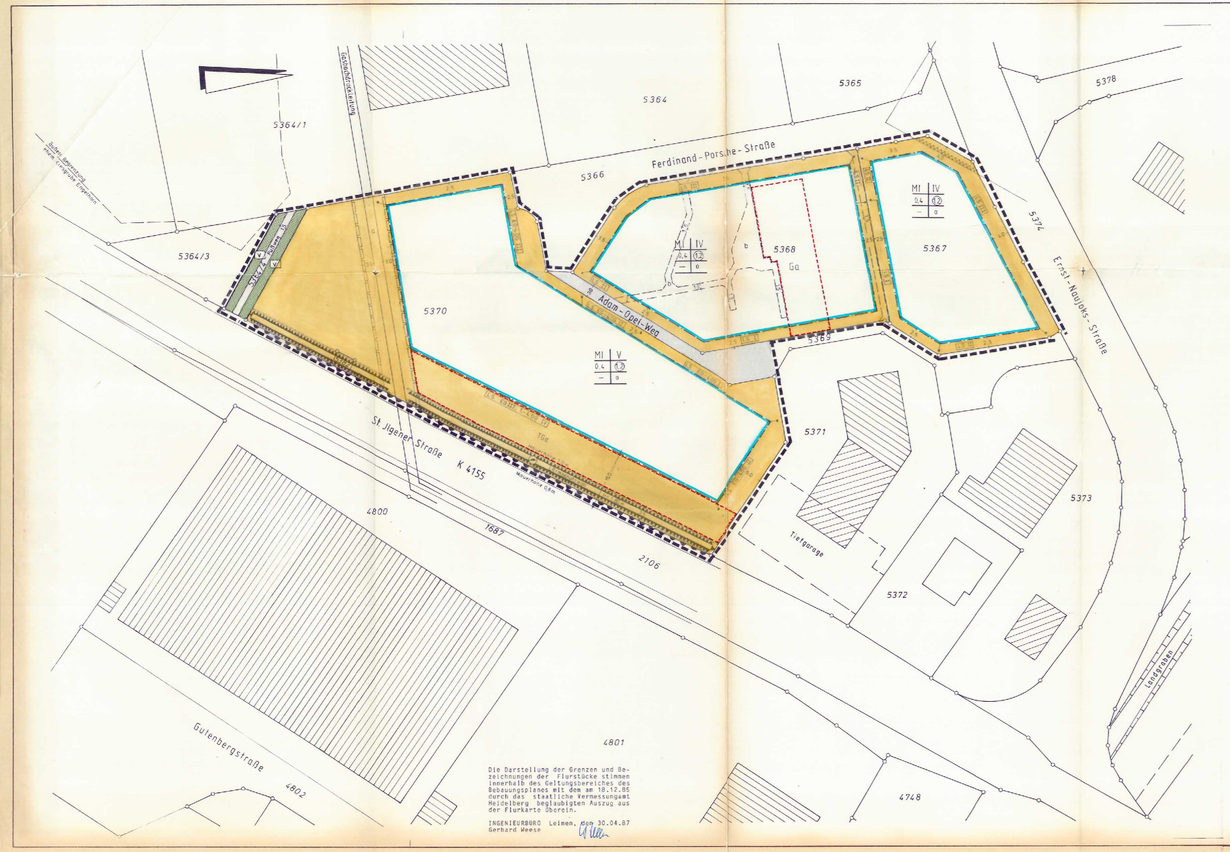

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BBauG und §§ 1 - 11 BauNVO

1.1 Mischgebiete § 6 BauNVO — MI

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BBauG und § 16 BauNVO

2.1 Geschoßflächenzahl z.B. (2)
2.2 Grundflächenzahl z.B. 0,4
2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze im Sinne der LBO vom 28.11.83 z.B. IV
Hinweis:
Vollgeschoß im Dachbereich mit eingeschossen
2.4 Nutzungsschablone

MI	IV
0,4	(2)
–	o

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

3.1 Offene Bauweise sh. schriftl. Fests. 1.3.1 — O
3.2 Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BBauG

4.1 Straßenverkehrsflächen — Weg Fußweg
4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BBauG
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen
§ 9 (1) 15 BBauG

5.1 Grünflächen
Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127 (2) 3 BBauG — V

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
§ 9 (1) 17 BBauG

6.1 Flächen für Aufschüttung — A

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

7.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
§ 9 (1) 4 und 22 BBauG
Garagen — Ga
Tiefgarage — TGa
7.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 (1) 21 BBauG
sh. schriftl. Fests. 1.7
7.3 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
§ 9 (1) 24 BBauG
7.4.1 Lärmschutzwall — LW
7.4.2 Schallschutzmauer Schallschutz sh. schriftl. Fests. 1.9.1 — LSW
7.5 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 (1) 10 BBauG
7.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-änderung
§ 9 (7) BBauG

Schriftliche Festsetzungen

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

1.1.1 Mischgebiet Ausnahmen § 6 BauNVO — Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.2 Immissionsschutz § 9 (1) 23 BBauG — In dem Mischgebietsteil sind luftverunreinigende Emissionen, soweit sie nicht aus Verbrennung zur Gewinnung von Wärmeenergie entstehen, unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BBauG

1.2.1 Anteiligen Grundstücksfläche bei Gemeinschaftsanlagen — Der Grundstücksfläche im Sinne des § 16 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 21 a (2) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) 22 BBauG hinzuzurechnen.
Hinweis:
Die hierbei im Anspruch genommene Fläche ist durch eine Baulast zu sichern.

1.2.2 Ausnahme Geschoßfläche § 21 a (5) BauNVO — Die zulässige Geschoßfläche kann als Ausnahme unter Anrechnung von 40 % der Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis max. 15 % erhöht werden.

1.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 (1) 2 BBauG

1.3.1 Offene Bauweise — Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m.

1.3.2 Baugrenzen Ausnahmen — Als Ausnahmen nach § 23 (2) Satz 3 können Dachüberstände, Balkone, Tür- und Fenstervorsprünge bis 1,5 m über die Baugrenze hinausragen.

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

1.4.1 Garagen — Garagen sind nur innerhalb der besonders dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der durch Baugrenzen angegebenen, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

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

1.5.1 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.

1.6 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind
§ 9 (1) 21 BBauG

1.6.1 Leitungsrecht — a) Leitungsrecht zur Führung einer Gasleitung zugunsten der Stadtwerke Weinheim/Bergstraße AG.

1.6.2 Gehrecht — b) Gehrecht zugunsten der Anlieger und Benutzungsrecht für die Feuerwehr.

1.7 Pflanzgebot
§ 9 (1) 25 BBauG

1.7.1 Bäume — Es sind je 2 qr Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

1.7.2 Pflanzstreifen Lärmschutzwall St. Ilgener Straße — Der Lärmschutzwall entlang der St. Ilgener Straße ist zu bepflanzen mit landschaftsgerechten Sträuchern wie Liguster, Hartriegel, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Holunder und Schneeball.

1.8 Zu treffende Vorkehrungen zur Verhütung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) 24 BBauG

1.8.1 Schutz gegen Lärm — In den dargestellten Abschnitten sind folgende Schallschutzmaßnahmen in den entsprechenden Regelquerschnitten gemäß DIN 4109 Teil 6, Fassung 1979 am Objekt vor Aufenthaltsräumen zu treffen:

Spalte 1:
Lärmempfindlichkeit
Spalte 2:
Maßgeblicher Außenlärmpegel tagsüber in dB(A).
Spalte 3:
Raumarten
A Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume
B Büroräume
Spalte 4:
bewertetes Schalldämm-Maß für Außenbauteile in dB.
Spalte 5:
bewertetes Schalldämm-Maß für fensterlose Fassadenteile in dB
Spalte 6:
Mindestgewicht baukastisch einschaliger Wände und Dächer.

1	2	3	4	5	6
	dB(A)		R w in dB		kg/qm
I	51 - 55	A	30	25	50
		B	30	25	50
II	56 - 60	A	35	30	100
		B	30	25	50
III	61 - 65	A	40	35	150
		B	30	30	50
IV	66 - 70	A	45	40	250
		B	35	35	100

1.8.2 Schallschutz durch Baukörperausbildung bei der Grundrißgestaltung — Bei den im Plan auf die einzelnen Geschosse bezogenen, mit Lärmpegelbereichen I bis IV bezeichneten Gebäudeseiten sollen Schlafräume und Wohnräume nicht an den dem Lärmpegelbereich zugewandten Seiten angeordnet werden.

1.9 Höhenlage baulicher Anlagen
§ 9 (2) BBauG

1.9.1 Höhenlage, bezogen auf das Gelände — Die Fußbodenoberkante Erdgeschoß der Gebäude darf höchstens 1,20 m über dem vorhandenen Gelände zu liegen kommen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 73 und 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 73 (1) 1 LBO

2.1.1 Dachform — Satteldach, Flachdach oder Pultdach

2.1.2 Dachneigung — max. 60 Grad

2.1.3 Dachgestaltung — Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut darf nicht höher als 3,80 m über der Oberkante des Fußbodens des letzten Vollgeschosses liegen. Für zurückspringende Dachflächen darf eine Länge nicht überschritten werden, die bei Satteldächern beträgt, entfällt diese Beschränkung.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist ein einheitliches Maß einzuhalten.

2.2 Werbeanlagen
§ 73 (1) 1 LBO

2.2.1 Werbeanlagen — Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.3 Antennen
§ 73 (1) 3 LBO

2.3.1 Antennen — Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen nicht zulässig. An Gebäuden oder Gebäudegruppen ist nur eine Außenantenne zulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 73 (1) 5 LBO

2.4.1 Vorgärten — Der Geländestreifen zwischen dem Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen ist, soweit er nicht als Stellfläche oder Einfahrt benutzt wird, als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

2.5 Einfriedigungen
§ 73 (1) 5 LBO

2.5.1 Einfriedigung — Einfriedigungen sind an der Zugangseite bzw. dem Erschließungsweg nicht zulässig. Ausnahmen ist eine durchlässige Einfriedigung bis 80 cm Gesamthöhe bei einem Sockel bis 20 cm Höhe zulässig.

2.6 Ordnungswidrigkeiten
§ 74 LBO

2.6.1 Ordnungswidrigkeit — Ordnungswidrig im Sinne § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 73 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

RHEIN-NECKAR-KREIS

Stadt LEIMEN

Bebauungsplan Erweiterung West

1. Änderung

Maßstab 1:500

Rechtsgrundlage

Aufgrund der §§ 1, 2, 2a, 8 und folgende des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) und § 1 (3) BauNVO (BGBl. I S. 1758) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.12.85 das Verfahren und zur Berücksichtigung von Immissionsschutzbelangen gemäß § 1 (6) 7 BauGB und § 5 BBG. der Änderung über die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen (BauNVO) - des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau - in der Fassung vom 15.9.977 (BGBl. I S. 1763) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 25.07.1983 (GBl. 1984 S. 581) als Satzung mit den §§ 1-13 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1983 (GBl. 1983 S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.4.1985 (GBl. 1985 S. 27).

Planzeichen gemäß PlanzV 90 vom 18.12.81 (BGBl. I S.58)

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. — am 17.12.85

Bekanntmachung
Der Aufstellungsbeschluß hat den Bebauungsplan wurde gem. § 2 (1) BBauG amtlich bekanntgemacht. — am 24.01.86

Bürgerbeteiligung
Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2a BBauG unterrichtet. — am 07.04.86

Behördenbeteiligung
Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat am 8.7.86 beschlossen. — am 15.10.86

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung ist gem. § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 13.10.86 bis 13.11.86 öffentlich ausgelegen. — am 13.10.86

Eingeschränkte Beteiligung
gem. § 2a (5) BBauG — am 13.02.87

Satzung
Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde durch den Gemeinderat am 8.7.86 zur Auflegung mit Satzung mit Begründung und den bis jetzt vorliegenden Gutachten. — am 07.07.86

Der Bürgermeister

Leimen, 12.5.87

Für die Richtigkeit des Planes
Ausfertigung und Durchführung des Bebauungsplanes

INGENIEURBÜRO
GERHARD WEESE
6906 Leimen · Im Rüttig 4
Telefon 06224/7 18 33

Genehmigt
Landratsamt
Az.: 41 Bauleitplanung
Heidelberg, den 07. Juli 1987
Rhein-Neckar-Kreis
Landrat
– Kreisbaumeister –

Durchführung des Bebauungsplanes
Der Bebauungsplan wird durch die Gemeinde in eigener Verwaltung durchgeführt.

Der Bürgermeister

Durchführung
Der Bebauungsplan wird durch die Gemeinde in eigener Verwaltung durchgeführt.

Der Bürgermeister