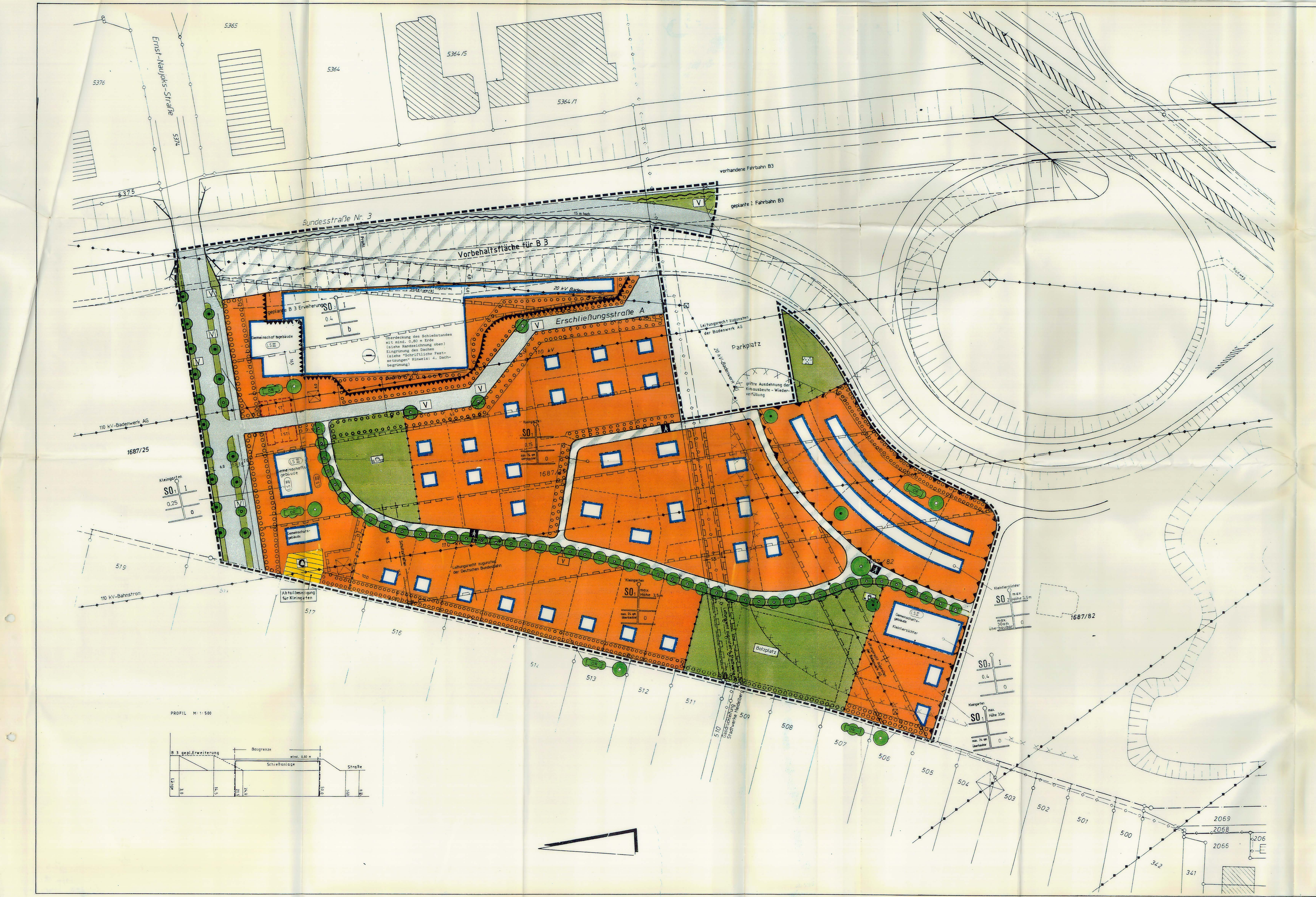

Schriftliche Festsetzungen

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

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB

1.1.1 Sondergebiet 1 Kleingärten § 10 BauNVO	Zulässig sind nur auf den Nutzungszweck der Bewirtschaftung der Kleingärten beschränkte Gartenhäuser zur Aufbewahrung von Gartengeräten und zum stundenweisen Aufenthalt. Die Gartenfläche muß mind. 80 % der Gartenparzelle betragen. Nicht zugelassen ist eine dauernde Wohnnutzung, Nebenanlagen, insoweit sie bauliche Anlagen sind sowie bodenversiegelnde Decken außerhalb der Baufenster. Außerdem sind auf den besonders dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen Gemeinschaftsgebäude mit bewirtschafteten Vereins- und Sozialräumen zulässig.
1.1.2 Sondergebiet 2 Kleintierzuchtanlage § 10 BauNVO	Zulässig sind nur auf den Nutzungszweck der Kleintierzucht beschränkte bauliche Anlagen mit je max. 30 qm Grundfläche, außerdem ein Gemeinschaftsgebäude. Zulässig ist die Haltung von Vögeln und Geflügel aller Art, Kaninchen, Hasen, Ziegen, Schafen u.ä., jedoch keine Hundezwinger. Nebenanlagen sind ausgeschlossen, insoweit es sich um bauliche Anlagen handelt. Die Freiflächen müssen mind. 80 % der Kleintierzuchtparzelle betragen.
1.1.3 Sondergebiet 3 Schießanlage § 11 BauNVO	Im Sondergebiet "Schießanlage" sind nur Anlagen für den Schießsport und entsprechende Vereinsräume zulässig. Die Schießanlagen selbst sind unterirdisch anzulegen und zu begrünen. Die Schallabschirmung ist so zu gestalten, daß ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts eingehalten wird. Nebenanlagen sind nicht zulässig, insoweit es sich um bauliche Anlagen handelt.
1.1.4 Höhe der baulichen Anlagen § 9(1) 1 BauGB § 16(1) 4 BauNVO	Die Firsthöhe der Gebäude in den Sondergebieten "Kleingartenanlage" und "Kleintierzüchter" darf max. 3,50 m über der Bodenplatte erreichen. Die max. Firsthöhe für Gemeinschaftsgebäude und Schießanlage wird mit max. 6,10 m über der Bodenplatte bzw. Fußbodenoberkante festgelegt. (siehe auch Abs. 2.3)
1.1.5 Zulässige Grundfläche in Dauerkleingärten und Kleintierzuchtanlagen	Die Grundfläche der baulichen Anlagen darf je dargestellter Kleingartenparzelle 24 qm nicht überschreiten, nur 16 qm dürfen geschlossen überbaut werden, bei den Kleintierzuchtanlagen darf die Grundfläche der baulichen Anlagen 30 qm nicht überschreiten.

1.2 Bauweise
§ 9(1)2 BauGB § 22 BauNV

1.2.1 Offene Bauweise Kleingartengebiet, Kleintierzüchtergehege	nur Einzelhäuser zulässig
1.2.2 Besondere Bauweise	Besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, d. h. offene Bauweise im Sinne § 22 Abs. 2, jedoch Gebäudelängen bis 72 m zulässig.

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

1.3.1 Stellplätze	Auf den einzelnen Parzellen für Kleingarten und Kleintierzucht sind Stellplätze nicht gestattet. Die Stellplätze bei den Gemeinschaftsanlagen sind wasserdurchlässig auszuführen. Dauerstellplätze sind nicht zulässig.
1.3.2 Garagen	Garagen sind nicht gestattet.

1.4 Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 (1) 10 BauGB

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 0,7m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.5 Abfluß des Oberflächenwassers
§ 9 (1) 16 u. 20 BauGB

1.5.1 Abfluß des Oberflächenwassers Dächer	Das Wasser von Dächern ist zur Versickerung zu bringen.
1.5.2 Oberflächenwasser Erschließungswege § 9 (1) 11 u. 20 LBO	Erschließungswege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen. Ausnahme ist die östlich verlaufende Straße zu den Parkflächen im Bereich des Bebauungsplanes "Fischwasser".

1.6 Flächen mit Leitungsrechten
§ 9 (1) 21 BauGB

1.6.1 Leitungsrechte	Leitungsrecht zur Führung einer Hochspannungsfreileitung zugunsten der Badenwerk AG Deutsche Bundesbahn. Leitungsrecht zur Führung einer unterirdischen Gasdruckleitung zugunsten der Stadtwerke Heidelberg.
1.6.2 Geh- und Fahrrecht	Geh- und Fahrrecht zugunsten der a.) Deutschen Bundesbahn AG
1.6.3 Dachdeckung im Bereich des Schutzstreifens	Innerhalb eines 19,0 m breiten Schutzstreifens der 110 kV- Bahnstromleitung sind nur solche bauliche Anlagen zulässig, deren Dacheindeckung der DIN 4102 (feste /feuerhemmende Bedachung) entspricht.
1.6.4 Schutzabstand zum Leiterseil	Der nach DIN VDE 0210 vorgeschriebene Schutzabstand von 3,0 m zur tiefsten Lage der Leiterseile (ruhend/ausgeschwungen) ist einzuhalten.

1.7 Pflanzgebot, Pflanzbindung
§ 9 (1) 25 BauGB

1.7.1 Abpflanzen der Gartenhäuser	Die errichteten Gartenhäuser sind nach mindestens zwei Seiten mit heimischen Bäumen und Sträuchern von mindest. 2 m Höhe abzupflanzen.
1.7.2 Abpflanzen der Kleintiergehege	Die Kleintiergehege sind an mindestens einer Seite mit Bäumen und Sträuchern abzupflanzen.
1.7.3 Begrünung Gemeinschaftshäuser	Die Fassadenflächen der Gemeinschaftshäuser sind pro 5 m Wandfläche mit mind. einer Kletterpflanze zu begrünen (sh .Pflanzliste "Landschaftspflegerisches Gutachten").
1.7.4 Eingrünung Kinderspielplatz Bolzplatz und Kleingartenparzelle	Die durch Planzeichen 7. u. 8. gekennzeichneten Bereiche sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und zu pflegen. Giftige Pflanzen dürfen nicht verwendet werden. Je Kleingartenparzelle ist ein einheimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.
1.7.5 Bäume	Auf den unbebauten Flächen der Anlagen ist je 100 qm nicht überbauter Fläche ein Baum 1. oder 2. Größe anzupflanzen und zu unterhalten.
1.7.6 Bäume im Schutzstreifen der DB	Innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Bahnstromleitung dürfen nur Bäume mit einer max. Endwuchshöhe von 10 - 13 m angepflanzt werden, damit der nach DIN VDE 0210 geforderte Mindestabstand von 2,5 m sichergestellt ist.
1.7.7 Abpflanzung des westlichen Erschließungsweges	Entlang des westlichen Erschliessungsweges ist in einem mind. 2 m breiten Grünstreifen in einem max. Abstand von 10 m eine Großbaumreihe anzulegen.

1.8 Flächen für Aufschüttungen Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind
§ 9 (1) 26 BauGB

1.8.1 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 70 cm in das Grundstück reichen, im Plan dargestellt. Außerdem sind Fundamente für die Randbefestigung der Verkehrsflächen auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Ausladung von 50 cm und einem Höhenunterschied bis 70 cm zu dulden

1.9 Höhenlage baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB

1.9.1 Höhenlage der Fußbodenoberkante	Gemeinschaftsgebäude und Schießanlagen max. 50 cm über vorhandenem Gelände. Gartenhäuser und Ställe der Kleintierzuchtanlage max. 30 cm über dem vorhandenen Gelände.

1.10 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) BauGB

1.10.1 Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen (Planz.)	In den im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Abschn. 5 in der Fassung vom Nov. 89 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen am Objekt zu treffen.
1.10.2 Unterkellerungen Vorsorgemaßnahmen	Beim Bau von Gebäuden auf den Altablagerungen (PIZ 10.5) sind Unterkellerungen unzulässig. Bei geschlossenen Räumen sind dort Gastrainagen anzuordnen. Die Explosionsgrenze und der Summengehalt von leichtflüchtigen org. Gaskomponenten ist kontinuierlich zu kontrollieren.
1.10.3 Erdarbeiten bei belasteten Böden	Die vorhandene Oberflächenabdeckung darf nicht verletzt werden. Im Bereich der Altlasten (PLZ 10.5) sind Erdarbeiten fachmännisch zu überwachen. Die vorhandene Oberflächenabdeckung darf nicht verletzt werden. Belastetes Aushubmaterial ist entsprechend fachgerecht zu entsorgen. Die Mächtigkeit der Oberflächenabdeckung ist mit bindigem Material auf mind. 1 m zu erhöhen, damit kein Kontakt der Wurzelzone von Pflanzen zum Auffüllkörper möglich ist.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
   § 73 und 74 LBO

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

2.1.1. Dachform	Kleingärten, Kleintierzuchtanlage: Sattel- oder Pultdach 10 - 30 Grad
2.1.2 Farbgebung	Außenseiten: Naturholz Anstrich mit gedeckten Farben Dachdeckung: Dunkler, matter, rotbrauner Farbton
2.1.3 Antennen	Außenantennen sind nicht zulässig.

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

2.2.1 Außenanlagen	Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.3 Gebäudehöhen
§ 73 (1) 7 LBO

2.3.1 Schutzstreifen an den Hochspannungsleitungen	Innerhalb der Schutzstreifen der 110 - und 20 kV-Leitung sind nur solche Gebäude mit Dacheindeckung nach DIN 4102, Teil 7, zulässig, bei denen die Mindestabstände nach DIN VDE 0 210 bei Dachneigung größer als 15 Grad von 3 m und bei Flachdach oder Dachneigung kleiner als 15 Grad von 5 m eingehalten sind. Die Bepflanzung in den Freileitungsschutzstreifen darf den nach VDE 0 210 festgelegten Mindestabstand von 2,5 m nicht überschreiten. Hinweis: Von den Bauvorhaben, deren Baugrundstück vom Leitungsstreifen berührt wird, ist der Bauantrag der Badenwerk AG, Karlsruhe zur Stellungnahme vorzulegen. (§ 55 LBO)

2.4 Einfriedigungen
§ 73 (1) 5 LBO

2.4.1 Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe	An den einzelnen Grenzen der Kleingartenparzellen und Kleintierzuchtanlagen sind Einfriedigungen als Hecke, transparentem Holzzaun oder Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 1,2 m ohne massiven Sockel zulässig.

2.5 Ordnungswidrigkeiten
§ 74 LBO

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

Hinweise

1. Vorlage der Bauanträge	Bei der Beantragung der Baugenehmigung für die Schießanlage, den Bolzplatz und die Kleintierzuchtanlage sind entsprechende Sachverständigengutachten zu den emissionschutzrechtlichen Belangen vorzulegen. Von den Bauvorhaben, deren Baugrundstücke vom Leitungsschutzstreifen berührt wird, ist der Bauantrag der Badenwerk AG bzw. der Bundesbahndirektion Karlsruhe zur Stellungnahme vorzulegen.
2. Bodenschutz	Bei allen Baumaßnahmen sind Mutterboden (Oberboden) und Unterboden getrennt auszubauen, einer Wiederverwertung zuzuführen, Bodenverdichtungen zu minimieren und der gewachsene Boden vor erheblicher und nachhaltiger Veränderung zu schützen. Stellplätze und Zugangswege sind mit einem wasserdurchlässigen Be-Belag auszuführen.
3. Fassadenbegrünung	Bei ungegliederten Fassaden von Hauswänden ist aus kleinklimatischen Gründen eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen zu empfehlen. Kletterhilfen u. Rankgerüste können auch in den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen angebracht werden.
4. Dachbegrünung	Bei großen zusammenhängenden Dachflächen (Flachdächer und geneigte Dächer bis 15 Grad) ist zur Stabilisierung des örtlichen Klimas (Mesoklima) und zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse (Temperaturausgleich) eine extensive Begrünung mit einem niedrigen Bewuchs aus Gräsern und Kräutern anzustreben.
5. Vorkehrungen gegen Schädigungen durch Immisionen	Bei allen Baumaßnahmen auf der Altablagerung sollte berücksichtigt werden, daß Gase aus dem Altablagerungskörper austreten. Beim Bau von Gebäuden muß deshalb generell auf Unterkellerung verzichtet werden. Bei geschlossenen Gebäuden empfehlen wir den Einbau von Gasdrainagen. Bei sämtlichen Grab- und Schachtarbeiten sollten die untere Explosionsgrenze und der Summengehalt von leichtflüchtigen organischen Gaskomponenten kontinuierlich überwacht werden. Anfallendes Aushubmaterial sollte entsprechend seiner Belastung fachgerecht entsorgt werden. Um eine Gefährdung von Personen auszuschließen, ist in sämtlichen Kellerräumen (soweit vorhanden) eine Zwangsbelüftung einzubauen.
6. Schießstand	Der Schießstand ist hinsichtlich der Anordnung und Konstruktion auf die 2. Fahrbahn der Bundesstraße 3 abzustimmen, wobei die entstehenden Kosten vom Bauherrn des Schießstandes zu tragen sind. Der Betreiber des Schießstandes muß auf eigene Kosten geeignete Maßnahmen und Vorkehrungen treffen, damit eine Gefährdung des Straßenverkehrs durch den Schießbetrieb ausgeschlossen wird.
7. Bauvorhaben im Schutzstreifenbereich der Deutsche Bahn AG	Alle Baumaßnahmen innerhalb des Schutzstreifenbereichs der 110 kV Bahnstromleitung sind der DB AG zur fachtechnischen Überprüfung vorzulegen.

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung §9(1)1 BauGB und §§1-11 BauNVO	
1.1 Sondergebiet 1 Kleingärten § 10 BauNVO	SO 1
1.2 Sondergebiet 2 Kleintierzüchter § 10 BauNVO	SO 2
1.3 Sondergebiet 3 Schießanlage § 11 BauNVO	SO 3
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 16 BauNVO	
2.1 Grundflächenzahl z.B.	0,4
2.2 Max. überbaubare Fläche z.B.	24 qm
2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B.	I
2.4 Nutzungsschablone	BAUGEBIET / MAX: GEBÄUDEHÖHE ZAHL d. VOLLGESCHOSSE / GRUND-FLÄCHENZAHL / GESCHOSS-FLÄCHENZAHL / MAX. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE / BAUWEISE
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §9(1)2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO	
3.1 Offene Bauweise sh. schriftl. Fests. 1.2.1	o
3.2 Besondere Bauweise sh. schriftl. Fests. 1.2.2	b
3.3 Baugrenze	
4. Verkehrsflächen § 9 (1).1 BauGB	
4.1 Straßenverkehrsflächen	Gehweg / Fahrbahn
4.2 Straßenbegrenzungslinie	
4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Geh- und Radweg	
5. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 und 14 BauGB	
5.1 Abfall	
6. Hauptversorgungs- und Gashochdruckleitungen § 9 (1) 13 BauGB	
6.1 oberirdisch Hochspannungsleitungen z.B.	220 kV
6.2 unterirdisch Gashochdruckleitung	
7. Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB	
7.1 Parkanlage öffentlich	
7.2 Spielplatz, 6-12 Jahre öffentlich	
7.3 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von §127(2)4 BauGB	V
7.4 Bolzplatz öffentlich	Bolzplatz
8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 (1)17 BauGB	
8.1 Flächen für Aufschüttungen	
9. Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen § 9 (1) 25 BauGB	
9.1 Anpflanzen: Bäume	
Erhaltung: Bäume	
9.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 a BBauG	
Bäume	
Sträucher, Ortsrandeingrünung (sh. Pflanzl. Grünordnungsplan)	
10. Sonstige Planzeichen u. Festsetzungen	
10.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB Geh- und Fahrrecht zugunsten der Deutschen Bundesbahn	a.)
10.2 Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmisionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 u. (6)	
10.3 Lärmschutzwand z.B. 1.5 m hoch	
10.4 Lärmpegelbereich nach DIN 4109 z.B.	LS II
10.5 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB Sichtflächen (sh. schriftl. Fests. 1.4.1)	
10.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB	
10.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung §1(4) u. §16(5) BauNVO	
10.8 Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§9 (5) 3 BauGB)	

RHEIN–NECKAR–KREIS

GROSSE KREISSTADT

LEIMEN

Bebauungsplan

Fischwasser II

Maßstab 1 : 500

Aufgrund der §§ 1–4, 8 und folgende des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBL.I S.2253), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNV) des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in der Fassung vom 23.01.90 (BGBL.I S.132), BauGB und BauNV zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL.I S. 466), sowie des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBL.1983 S.577) in Verbindung mit den §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.83 (GBL 1983 S.770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1.4.85 (GBL.1985 S.51).

Planzeichen gemäß §§ 1–3 PlanzV vom 18.12.1990

Aufstellung Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.	am	14.09.89
Bekanntmachung Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde gem. § 2(1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht	am	06.10.89
Bürgerbeteiligung Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele u. Zwecke der Planung gem. § 3(1) BauGB öffentl. dargelegt.	am / von / bis	17.11.89 / 27.11.89 / 11.12.89
Bebauungsplanentwurf Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhorung der Träger öffentl. Belange hat der Gemeinderat dem Entwurf zugestimmt.	am	21.10.93
Öffentliche Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gem. § 3(2) BauGB ausgelegen.	am / von / bis	17.12.93 / 27.12.93 / 27.01.94
Eingeschränkte Beteiligung nach § 3(3) BauGB Fristablauf	am	
Satzung Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gem. §10 BauGB nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen.	am	07.06.94

Der o.g. Verfahrensablauf sowie die Übereinstimmung der Ausfertigung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt:

Leimen, den 16.08.94 der Oberbürgermeister

Für die Erarbeitung des Planentwurfes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes

INGENIEURBÜRO Gerhard WEESE
69181 Leimen, Im Schilling 4 Leimen, den 07.06.94

Ausgestellt am
Leimen, den 14.12.1994 der Oberbürgermeister

Anzeige- bzw. Genehmigungsvermerk

Durch ortsübliche Bekanntmachung am 30.12.94 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich geworden.

Leimen, den 30.12.94 der Oberbürgermeister