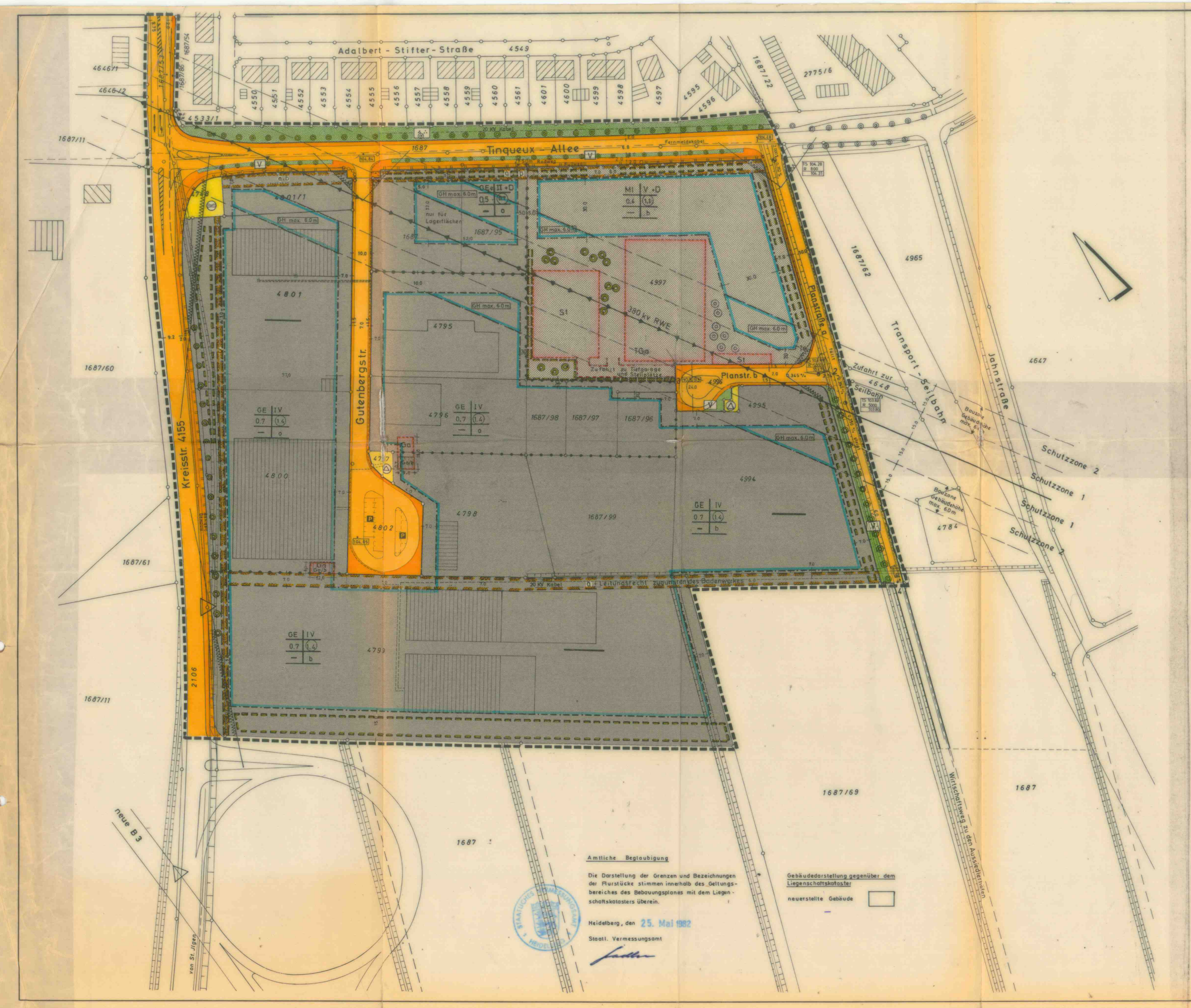

Amtliche Beglaubigung

Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem Liegenschaftskatasters überein.

Heidelberg, den 25. Mai 1982

Staatl. Vermessungsamt

[Unterschrift]

(Stempel: Staatliches Vermessungsamt Heidelberg)

Gebäudedarstellung gegenüber dem Liegenschaftskataster

neuerstellte Gebäude

Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 Abs. 1 BBauG u. BauNVO

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

1.1.1 Gewerbegebiet Ausnahmen § 8 BauNVO	Im Gewerbegebiet sind "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" (§ 8 Abs. 3 Nr.2 BauNVO) ausgeschlossen.
1.1.2 Mischgebiet	Von den zulässigen Nutzungen ist gemäß § 1 (5) BauNVO die Nutzung nach § 6 (2) 7 BauNVO (Tankstellen) ausgeschlossen.
1.1.3 Mischgebiet Ausnahmen § 6 Abs.3 BauNVO	Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 (1) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes u. daher nicht zulässig.
1.1.4 Gewerbegebiet Emissionsbeschränkungen	Die Grenzwerte für Schallemissionen werden mit 60 dB(A) bei Tage und 45 dB(A) bei Nacht festgelegt.
1.1.5 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	In dem als eingeschränktes Gewerbegebiet bezeichneten Bereich sind nur nichtstörende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig.
1.1.6 Höchstzahl der Wohnungen im Gewerbegebiet	Die nach § 8 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen werden auf die Höchstzahl von 2 je Baugrundstück beschränkt.

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

1.2.1 Offene Bauweise	Offene Bauweise gem.§ 22 (2)BauNVO
1.2.2 Besonder Bauweise	Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO d.h. offene Bauweise im Sinne § 22 (2) BauNVO, jedoch Gebäudelängen bis max. 170,0 m zulässig.
1.2.3 Nichtüberbaubare Grundstücksfläche Schutzzone 1 Hochspannungsleitung	In dem Bereich des engeren Schutzstreifens - "Schutzzone 1" - sind mit Ausnahme von Zäunen keine baulichen Anlagen, die mehr als 1,0 m über die Geländeoberfläche hinaus ragen, zulässig.
1.2.4 Besonder Bauweise Garagen Planzeichen 3.3	Garagen können innerhalb des besonders gekennzeicheten Bereiches. Planz. 3.3 ,bis zu einer Höhe von 3,00 m über der von der Baurechtsbehörde festgelegten Fußbodenoberkante errichtet werden. Im übrigen dürfen Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke
§ 9 (1) 3 BBauG

1.3.1 Mindestgröße Gewerbegebiet	Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 10 ar festgelegt.

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

1.4.1 Stellflächen Gewerbegebiet	Der Geländestreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze darf flächenmäßig nur mit der Hälfte für offene Stellflächen genutzt werden.
1.4.2 Stellflächen u. Garagen Mischgebiet	Im Mischgebiet sind Stellflächen und Garagen nur auf den im Plan festgelegten Flächen zulässig.
1.4.3 Tiefgaragen Mischgebiet	Tiefgaragen dürfen wegen des Grundwasserspiegels bis zu 1,0 m über das vorhandene Gelände hinaus ragen. Sie sind jedoch mit mind. 60 cm Boden zu überdecken und einzugrünen.

1.5 Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
§ 9 (1) 5 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 Pflanzgebot
§ 9 (1) 25 BBauG

1.6.1 Eingrünung von Parkplätzen	Im Bereich von je 5 Stellplätzen ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 (2) BBauG

1.7.1 Höhenlage	Die Fußbodenoberkante der Hauptgebäude darf höchstens 50 cm über Oberkante Straße und Wege liegen. Ausnahmen bis 1,20 m sind mit Rücksicht auf die Grundwasserverhältnisse zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 111 u. § 112 LBO

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

2.1.1 Gewerblich genutzte Gebäude

Dachform	Flachdach, Satteldach, Pultdach.
Dachneigung	max. 6 Grad. Ausnahmen die aus betriebstechnischen Einrichtungen bedingt sind,bis 20 Grad zulässig.
Dachaufbauten	Dachaufbauten sind nur als Ausnahme zulässig, wenn sie betriebstechnisch bedingt sind und eine Höhe von 1,0 m nicht übersteigen.
Geschoßhöhe	max. 4 m pro Geschoß

2.1.2 Wohngebäude

eingeschossige Gebäude

Dachform	Sattel-, Walm- oder Flachdach
Dachneigung	max. 45 Grad
Dachgestaltung	sh. mehrgeschossige Gebäude, jedoch H = max. 3,6 m
Dachaufbauten	Dachgauben zulässig bis zu einem Drittel der Trauflänge.

mehrgeschossige Gebäude

Dachform	Gewerbegebiet u.Mischgebiet } Sattel-, Walm- od. Flachdach
Dachneigung	Gewerbegebiet: max.30 Grad Mischgebiet : 35 bis 40 Grad
Dachgestaltung	

Maßgebend für H ist das Maß von der FOK des letzten Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt zwischen Aussenwand und Sparrenoberkante.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 111 (1) 6 LBO

2.2.1 Lagerflächen	Lagerflächen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den besonders dafür mit Baugrenzen ausgewiesenen Flächen angeordnet werden. Von den seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von 3,0 m einzuhalten. Sie sind durch entsprechende Abschirmungen (Anpflanzungen oder bauliche Anlagen) der Sicht von der Straße zu entziehen.
2.2.2 Vorgarten	Der Geländestreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist, soweit er nicht als Stellfläche genutzt werden kann, als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

2.3 Werbeanlagen
§ 111 (1) LBO

2.3.1 Werbeanlagen	Unzulässig,mit Ausnahme an der Stätte der Berufsausübung.

2.4 Einfriedigungen
§ 111 (1) 6 LBO

2.4.1 Einfriedigung	Einfriedigungen und ebenso Tore sind von der Straßenbegrenzungslinie mind. 1,50 m zurückzusetzen und in die Grünanlage (sh. 2.2.2 der Schriftl. Fests.) einzubinden.

2.5 Gebäudehöhen
§ 111 (1) 8 LBO

2.5.1 Erweiterter Schutzstreifen an der Hochspannungsfreileitung	In dem erweiterten Schutzstreifen - Schutzzone 2 - der Hochspannungsfreileitung, der Bereich zwischen 15 m und 30 m Abstand zur Achse der 380 kV-Leitung, dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 6,0 m über vorhandenem Gelände nicht übersteigen. Hinweis: Von den Bauvorhaben, deren Baugrundstück vom Leitungsstreifen berührt wird, ist der Bauantrag der Badenwerk AG, Karlsruhe zur Stellungnahme vorzulegen (§ 92 LBO).

2.6 Ordnungswidrigkeiten
§ 112 LBO

2.6.1 Ordnungswidrigkeit	Ordnungswidrig im Sinne § 112 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 111 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Zeichenerklärung

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

1.1 Mischgebiete § 6 BauNVO — MI

1.2 Gewerbegebiete § 8 BauNVO — GE
e = eingeschränktes Gewerbegebiet sh. schriftl. Fests. 1.1.5

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

2.1	Geschoßflächenzahl	z.B.	(0.7)
2.2	Grundflächenzahl	z.B.	0.4
2.3	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	z.B.	IV
	anrechenbares Dachgeschoß		+D
2.4	Nutzungsschablone		Baugebiet / Zahl d. Vollgeschosse / Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl / Bauweise

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

3.1	Offene Bauweise sh. schriftl. Fests. 1.2.1	o
3.2	Besondere (Abweichende) Bauweise sh. schriftl. Fests. 1.2.2	b
3.3	Besondere Bauweise bei Garagen sh. schriftl. Fests. 1.2.4	Ga/b
3.4	Baugrenze	
3.5	Stellung baulicher Anlagen Festsetzung der Richtung der Gebäudeseiten Längsbalken gleich Firstrichtung	

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BBauG

4.1 Straßenverkehrsflächen Gehweg Fahrbahn

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Öffentliche Parkflächen — P

4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 und (6) BBauG

Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) nur an der bezeichneten Strecke — ZF 5m

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen
§ 9 (2) BBauG

Höhe des Tangentenschnittpunktes der Gradiente (m.ü.NN) / Ausrundungshalbmesser / Höhe der Gradiente (m.ü.NN) — z.B. TS 103.83, R 5000, 103.86

Gefällbrechpunkt mit Angabe der Neigung — z.B. 0,352 % 0,350 %

proj. Straßenhöhe — z.B. 104.48

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
§ 9 (1) 12, 14 BBauG

6.1 Flächen für Versorgungsanlagen

Umformerstation

Übergabestation Wasserversorgung

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 (1) 13 BBauG

7.1 Hochspannungsleitungen oberirdisch

8. Grünflächen
§ 9 (1) 15 BBauG

8.1 Grünflächen

Parkanlage öffentlich

Grünfläche als Bestandteil von Verk. Anl. i.s.v. § 127 (2) 3 BBauG öffentlich — V

9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) 25 BBauG

9.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) 25 a BBauG

Einzelbäume, Alleebäume

geschlossener Pflanzgürtel, mind. 6,0 m hoch

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

10.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
§ 9 (1) 4 und 22 BBauG

Stellplätze	St
Garagen	Ga
Tiefgarage	TGa

10.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 (1) 21 BBauG — a,b
a) Leitungsrecht für Kanal
b) Leitungsrecht für Wasser
zugunsten der Gemeinde

10.3 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 (1) 10 BBauG

Sichtflächen
Anpflanzungen und Einfriedigungen max. 0,70 m hoch
sh. schriftl. Fests. 1.5.1

10.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 (7) BBauG

10.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

11. Festsetzung der Höchstgrenze von Gebäudehöhen § 111 (1) 8 LBO — z.B. GH max. 6,0 m

RHEIN-NECKAR-KREIS

Stadt Leimen

Bebauungsplan

Gewerbegebiet Süd Änderung II

Maßstab 1:1000

Rechtsgrundlage

Aufgrund der §§ 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 bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 22.12.1975 (Ges. BL. 1976 S. 1) in Verbindung mit den §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.6.72, zuletzt geändert am 12.2.80 (Ges.Bl. 1980 S.116)

Verfahrensvermerke

Aufstellung Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen	am 26.03.81 + 16.07.81
Bekanntmachung Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BBauG ortsüblich bekanntgemacht	am 08.05.81
Bürgerbeteiligung Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2a BBauG öffentlich dargelegt	am 02.06.81
Bebauungsplanentwurf Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat dem Entwurf zugestimmt	am 26.11.81
Öffentliche Auslegung Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 2a (6) BBauG ausgelegen	am vom 5.4.82 bis 5.5.82
Eingeschränkte Beteiligung nach § 2a (7) BBauG Fristablauf	am ——
Satzung Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen	am 27.5.82

Leimen den 28.5.1982

Der Bürgermeister

Sauerzapf

Für die Erarbeitung des Planentwurfes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes

INGENIEURBÜRO GERHARD WEESE
6906 Leimen, Im Schilling 4

Leimen, den 24.5.82

G. Weese

Genehmigungsvermerk

Genehmigt 28.6.1982

gez. Häberlein

Inkrafttreten

Durch ortsübliche Bekanntmachung am 9.7.82 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich geworden.

Leimen, den 9.7.82

Der Bürgermeister

i.V. *Sauerzapf*

Sauerzapf