

GROSSE KREISSTADT

# Leimen

## Bebauungsplan

Hagen II, 1. Änderung und Erweiterung

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

---

## 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

---

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 1.1.1 | Gewerbegebiet<br>Ausschluss von<br>Nutzungen          | Im Gewerbegebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Lagerplätze mit Bezug auf § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.  |
| 1.1.2 | Gewerbegebiet<br>Ausnahmen<br>§ (8) BauNVO            | Die im Gewerbegebiet nach § 8 (3) BauNVO, ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind mit Bezug auf § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.                |
| 1.1.3 | Einschränkung der<br>Lärmemission im<br>Gewerbegebiet | Der im Gewerbegebiet zulässige A-bewertete Schalleistungspegel der im Mittel je qm Grundfläche zulässigen Schalleistung der betrieblichen Anlagen wird tagsüber auf max. 57 dB( A) und nachts auf 47 dB(A) festgelegt. |
| 1.1.4 | Ausnahme<br>Gewerbegebiet<br>§ 21 a (5) BauNVO        | Die zulässige Geschossfläche kann als Ausnahme unter Anrechnung von 40 % der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu dem Maß GFZ 1,5 erhöht werden.                     |
| 1.1.5 | Nebenanlagen<br>§ 14 (1) BauNVO                       | Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.  |

## 1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO

---

- |       |                    |   |
|-------|--------------------|---|
| 1.2.1 | Besondere Bauweise | Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, Gebäudelänge jedoch bis 70 m zulässig. |
|-------|--------------------|---|

## 1.3 Mindestgröße der Baugrund- stücke § 9 (1) 3 BauGB

---

- |       |              |  |
|-------|--------------|--|
| 1.3.1 | Mindestgröße | In dem Gewerbegebiet ist die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 10 ar festgelegt. |
|-------|--------------|--|

## 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 (1) 4 BauGB

---

- |       |              |   |
|-------|--------------|---|
| 1.4.1 | Stellflächen | <p>Der Geländestreifen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstrasse und Baugrenze darf flächenmäßig nur zu 2/3 für offene Stellflächen genutzt werden.</p> <p>Pkw- Stellplätze und Lagerflächen sind, soweit keine wassergefährdenden Stoffe hantiert werden, in wasserdurchlässigem Material auszuführen.</p> |
|-------|--------------|---|

- 
- 1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
§ 9 (1) 20 BauGB
- 1.5.1 Dachwasser Mindestens 30 % des anfallenden Niederschlagswasser von Dachflächen sind der Versickerung zuzuführen. Hierbei sind die Festsetzungen unter Ziffer 2.5 zu beachten. Geeignet sind auch Maßnahmen wie Speicherung in Zisternen für die Brauchwassernutzung. Das Einleiten von Haushalts- und Produktionsabwässern ist verboten. Diese sind der Kanalisation zuzuführen.
- 1.5.2 Streuobstwiese Die Flächen sind als Streuobstwiese mit lokalen Obstsorten zu bepflanzen und zu pflegen. (Pflegehinweise sh. Grünordnungsplan)
- 1.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten  
§ 9 (1) 21 BauGB
- 1.6.1 Leitungsrecht d) zugunsten der Stadt Leimen (Ver- und Entsorgungsleitungen)
- 1.7 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen  
§ 9 (1) 24 BauGB
- 1.7.1 Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen (Pflanzeichen 10.3) In dem im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Abschn. 5 in der Fassung vom Nov. 1989 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen am Objekt zu treffen.
- 1.7.2 Erdarbeiten bei belasteten Böden Im Bereich der ehemaligen Kiesgruben (Planzeichen 11.1) sind Erdarbeiten fachmännisch zu überwachen. Belastetes Aushubmaterial ist entsprechend fachgerecht zu entsorgen.
- 1.8 Pflanzgebot, Pflanzbindung  
§ 9 (1) 25 BauGB
- 1.8.1 Pflanzstreifen Der durch Planzeichen 9.1 gekennzeichnete Streifen ist als Pflanzstreifen anzulegen. Er ist entsprechend der Grünordnungsplan zu begrünen.
- 1.8.2 Begrünung von Flachdächern Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung sind mit Dachbepflanzung zu versehen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorrangig sind Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation zu verwenden. Soweit besondere Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen, können Ausnahmen von dieser Regelung zugelassen werden, wenn für je 100 m<sup>2</sup> zu begrünende Dachfläche 3 hochstämmige Bäume (Stammumfang 20-25 cm) zusätzlich zu den sonstigen Pflanzbindungen gepflanzt werden.
- 1.8.3 Fassadenbegrünung Fensterlose, ungegliederte Fassaden und Fassadenteile von mehr als 50 qm Größe sind mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro laufende 5 m ist eine Pflanze in einem Pflanzbeet von mind. 1 m<sup>2</sup> vorzusehen (Pflanzenauswahl sh. Grünordnungsplan).

- 
- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 1.8.4 | Begrünung von<br>Parkplatzflächen                                   | Innerhalb von Parkplatzflächen ist je 3 Stellplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Die Pflanzflächen sollen eine Mindestgröße von 2 x 2 m ausweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Eine Zusammenfassung von Baumgruppen ist möglich.                                    |
| 1.8.5 | Vorgärten   | In einem Abstand von 2 m zur Gehweghinterkante der Erschließungsstraße ist mindestens alle 15 m ein Hochstammbaum zu pflanzen. Außerdem sind je 2 ar nicht überbauter Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu unterhalten.                                      |
| 1.8.6 | Lärmschutzwall  | Der Lärmschutzwall ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen.  |
| 1.9   | Höhenlage baulicher Anlagen<br><u>§ 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO</u> |  |
| 1.9.1 | Höhenlage, bezogen<br>auf das Straßen-<br>niveau                    | Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss bei nicht gewerblich genutzten Gebäuden darf höchstens 0,80 m über der Oberkante der Straßen oder Wege liegen. Als Bezugspunkt gilt die Hinterkante Gehweg in der Mitte des Gebäudes.  |
| 1.9.2 | Gebäudehöhe   | Die max. zulässigen Gebäudehöhen sind im Plan in der Nutzungsschablone eingetragen. Sie beziehen sich auf die natürliche, im Mittel gemessene Geländeoberfläche im Bereich der baulichen Anlagen.  |
| 2.    | Bauordnungsrechtliche<br>Festsetzungen<br><u>§ 74 und § 75 LBO</u>  |  |
| 2.1   | Äußere Gestaltung baulicher<br>Anlagen<br><u>§ 74 (1) 1 LBO</u>     |  |
| 2.1.1 | Dachform  | Flachdach, Satteldach oder Pultdach  |
| 2.1.2 | Dachneigung   | max. 30°.  |
| 2.1.3 | Dachdeckung   | rotbraun, schiefergrau, oder anthrazit   |
| 2.1.4 | Fassadengestaltung  | Bei der Fassadengestaltung sind erdfarbene Töne zu verwenden.  |
| 2.2   | Werbeanlagen<br><u>§ 74 (1) 2 LBO</u>                               |  |
| 2.2.1 | Werbeanlagen  | Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 4,5 m an der Eingangsseite zulässig. Sie dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.<br>Ausgeschlossen sind Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht. Die Größe der Werbeanlage darf 5 m <sup>2</sup> nicht überschreiten. |

2.3 Gestaltung der unbebauten  
und bebauten Grundstücke  
§ 74 (1) 2 LBO

- 2.3.1 Vorgarten Der Geländestreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist, soweit er nicht als Stellfläche oder Einfahrt genutzt werden kann, als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
- 2.3.2 Ausführung von Verkehrsflächen Gehwege und Fußwege sind mit Pflastersteinen mit mindestens 3 mm breiten Fugen so herzustellen, dass mindestens 50 % des Oberflächenwassers versickern kann.

2.4 Einfriedigungen  
§ 74 (1) 3 LBO

- 2.4.1 Sicherheits-einfriedigung Die Einfriedigung darf eine max. Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten und muss mindestens 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und eingegrünt werden. Sie muss einen Abstand von 20 cm vom Boden haben.

2.5 Versickerung von  
Niederschlagswasser  
§ 74 (3) 2 LBO

- 2.5.1 Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen Auf Dachflächen, die zur Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden, sind als Eindeckung keine unbeschichteten Metalle (Zink, Kupfer, Blei) zulässig. Gleiches gilt für Regenrinnen und Fallrohre.

Bei Betrieben bei denen mit Immissionen auf dem Dach zu rechnen ist (z.B. chemische Betriebe, Lackierereien) ist eine Versickerung von Dachwasser nicht zulässig.

Die Versickerung der gesammelten Dachwasser ist ausschließlich über ausreichend dimensionierte Geländemulden mit einer mindestens 30 cm dicken belebten Bodenschicht (Grasnarbe o.ä.) durchzuführen. Die Mulden sind entsprechend dem ATV-Arbeitsblatt A 138 auszubilden.

Ein Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation ist vorzusehen.

2.6 Ordnungswidrigkeiten  
§ 75 LBO

- 2.6.1 Ordnungswidrigkeiten Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### 3. Hinweise für Gewerbegebiet und Grünflächen

---

- |       |                        |   |
|-------|------------------------|---|
| 3.1.1 | Mutterboden            | Bei allen Baumaßnahmen sollten Mutterboden (Oberboden) und Unterboden getrennt ausgebaut, vorrangig einer Wiederverwertung zugeführt und getrennt gelagert werden. Mutterboden soll nicht mit Unterboden gemischt oder verdeckt werden (§ 4 BodSchG, § 202 BauGB).  |
| 3.1.2 | Lagerung von Erdaushub | Erdaushub und Erdabtrag soll nur auf ordnungsgemäß zugelassenem und betriebenem Gelände zwischengelagert werden. Für einen schonenden Umgang ist Sorge zu tragen. Als Lager sollen Mieten vorgesehen werden, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.). |
| 3.1.3 | Bodenverdichtung       | In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.  |
| 3.1.4 | Bodenverunreinigung    | Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das –Wasserrechtsamt-Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.  |
| 3.1.5 | Bodenabtrag            | Bei Bodenabtrag sollen Rutschungen und Erosionen durch geeignete Maßnahmen verhindert werden.   |
| 3.1.6 | Straßenbeleuchtung     | Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) wird ausgeschlossen, zugelassen sind ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen (oder vergleichbare Leuchten hinsichtlich einer geringen Attraktivität für Insekten, Falter usw.).   |
| 3.1.7 | Eingrünungsmaßnahmen   | Mit dem Bauantrag soll die vorgesehene Bepflanzung und Versiegelung dargestellt werden. Die Abnahme der Eingrünung ist Bestandteil der Baumaßnahme  |
| 3.1.8 | Bordsteine             | Bei der Verwendung von Bordsteinen sollen Flachbordsteine (schräger Anlauf) vorgesehen oder an den Hochpunkten niedrige Passagen (Höhe der Straßenoberkante 2-3 cm ) angelegt werden, um Kleintieren das Verlassen des Trassenbereiches zu ermöglichen.   |

Leimen, den 05.03.2001

Ingenieurbüro  
WEESE + ZUBER GmbH

Die Richtigkeit des auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufgezeigten Verfahrensablaufes sowie die Übereinstimmung der Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hagen II, 1. Änderung und Erweiterung“, mit Satzungsdatum 08.03.2001, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt:

Leimen, den

Der Oberbürgermeister