Große Kreisstadt Leimen Bebauungsplan "Hinter dem Hof, III. Änderung"

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

> 1.1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht

Äusnahmen

Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO Ausnahmen

Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 2 - 6 BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Bauweise der überbaubaren und nicht über-1.2. baubaren Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 BauGB

> 1.2.1 Offene Bauweise Einzelhäuser

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) 2 BauNVO.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig

122 Offene Bauweise Einzel- u. Doppelhäuser

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) 2 BauNVO. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.2.3 Ausnahme Baugrenze Als Ausnahme kann die Überschreitung der Baugrenze um max. 1.50 m zugelassen werden, wenn keine Abstandsvorschriften verletzt werden und dafür auf die Überbauung einer entsprechenden Fläche der überbaubaren Grundstücksteile verzichtet wird.

Diese Ausnahme gilt nicht für Baugrenzen, die den Abstand zur

Straßenverkehrsfläche festlegen.

1.2.4 Nebenanlagen § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen sind außerhalb des Baufensters zulässig, wenn diese eine max. Grundfläche von 2,0 m x 2,0 m und eine max.

Firsthöhe von 3,0 m nicht überschreiten.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO

> 1.3.1 Höhenlage baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe bzw. Oberkante sichtbarer Wandabschluss bei Flachdächern) wird durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe (FH) mit Höhenbezug über NN im Plan angegeben.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken § 9 Abs.1 Satz 4 BauGB

> 1.4.1 Garagen

Garagen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein Stauraum von mind. 5,50 m verbleibt. Es ist ein Mindestabstand von 2.0 m zur Straßengrenze erforderlich.

- 1.5 Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung§ 9 Abs.1 Satz 10 BauGB
 - 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 für Abwasserbeseitigung und der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs.1 Satz 14 BauGB
- 1.6.1 Fremdwasser

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

- 1.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind § 9 Abs.1 Satz 21 BauGB
 - 1.7.1 Leitungsrecht

Leitungsrecht zur Führung einer Wasser- und Abwasserleitung zugunsten der Stadt Leimen.

Nußloch, den 18.01.2018

INGENIEURBÜRO WEESE + ZUBER GmbH

Die Übereinstimmung der Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Hinter dem Hof, III. Änderung" mit Satzungsdatum 22.22.228 mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt:

Leimen, den 15-04. TVIS

Der Oberbürgermeister

2. Hinweise

2.1 Leitungen Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen. Änderungen der Anbindung an die Telekommunikationsinfrastruktur sind mit der Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) abzustimmen.

2.2 Leitungen

Zum Schutz der im Plangebiet verlegten Versorgungsleitungen sind vor der Ausführung von Grabarbeiten Leitungsauskünfte durchzuführen und die entsprechenden Kabelschutzanweisungen zu beachten.

2.3 Schutzmaßnahmen bei Wasserversorgungsleitungen

Das Bepflanzen im Bereich der Versorgungsleitungen ist nur mit einem lichten Abstand von mindestens 2,50 m zwischen Stamm und den Versorgungsleitungen zulässig.

Bei Unterschreitung können Schutzmaßnahmen notwendig werden, diese sind mit dem Zweckverband Wasserversorgung Hardtgruppe/ Eigenbetrieb Wasserwerk abzustimmen (sh. Auch DVGW Arbeitsblatt GW 125 und DIN 18920).

In den Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Betriebs der Versorgungsleitungen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, Betrieb oder eine Erweiterung der Versorgungsleitungen beeinträchtigen oder gefährden können.

Des Weiteren gelten die allgemeinen Festsetzungen zum Schutz unterirdischer Leitungen. Das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien im Bereich des Schutzstreifens ist nicht zulässig.

Bei Arbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen sind vorab und rechtzeitig die zuständigen Wassermeister zu verständigen.

2.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß §§ 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

2.5 Regenwasserbehandlung

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung werden wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen

Soll Niederschlagswasser gemäß dem Hinweis versickert werden, ist darauf zu achten, dass ausschließlich unbelastete Niederschlagswässer von Dachflächen in die Versickerungsanlage eingeleitet werden dürfen.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem mit Rasen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Niederschlagswasser kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden.

Wird Niederschlagswasser in eine Versickerungsanlage eingeleitet, sind Dacheindeckungen aus Blei, Zink und Kupfer unzulässig, es sei denn, diese Werkstoffe sind beschichtet.

2.6 Bodenschutz / Altlasten

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen und in die weiteren Maßnahmen einzubinden.