

Große Kreisstadt Leimen

Bebauungsplan

„Höllwiesen, 2. Änderung“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 BauGB
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO
Ausnahmen
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 BauGB
 - 2.1 Anrechenbare Grundfläche
§ 19 (4) BauNVO
Unter Bezugnahme von § 19 (4) 3 BauNVO sind Befestigungen auf die anrechenbare Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO nicht anzurechnen.

3. Bauweise der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 BauGB
 - 3.1 Offene Bauweise
Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m.
 - 3.2 Baugrenze
Die Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile überschritten werden.
Terrassen sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken
§ 9 Abs.1 Satz 4 BauGB
 - 4.1 Garagen
Vor der Einfahrt von Garagen ist ein ohne Tor oder Absperrung erforderlicher Stauraum von mind. 5,50 m Länge einzuhalten.
Bei Zufahrten parallel zur Straße ist ein Mindestabstand von 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie erforderlich.

5. Höhenlage baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO
 - 5.1 Höhenlage baulicher Anlagen
§ 18 BauNVO
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH), der maximalen Firsthöhe (FH) und / oder der Fußbodenhöhe Rohfußboden Erdgeschoss (h) mit Bezug über NN angegeben.

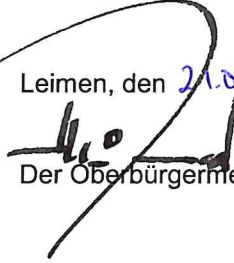
6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs.1 Satz 21 BauGB
- 6.1 Leitungsrecht Leitungsrecht zur Führung einer unterirdischen Gasleitung zugunsten der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH
7. Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Satz 24 BauGB
- 7.1 Schallschutz durch Schalldämmung von Aussenbauteilen Innerhalb des Planbereiches sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen des Lärmpegelbereichs III zu treffen.

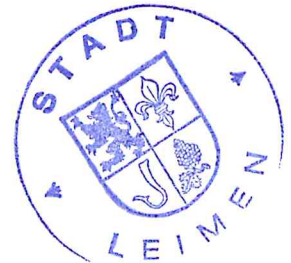
Nußloch, den 19.06.2017

INGENIEURBÜRO
WEESE + ZUBER GmbH

Die Übereinstimmung der Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Höllwiesen, 2. Änderung“ mit Satzungsdatum 20.07.2017 mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt :

Leimen, den 21.07.2017


Der Oberbürgermeister



2. Hinweise

- 2.1 Leitungen Zum Schutz der im Plangebiet verlegten Versorgungsleitungen sind vor der Ausführung von Grabarbeiten Leitungsauskünfte durchzuführen und die entsprechenden Kabelschutzanweisungen zu beachten.
- 2.2 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.
- 2.3 Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung Maßgebend für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 22.03.1999.

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbe-

wirtschaftung werden wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen und Dachbegrünungen empfohlen.

Bei Versickerung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass nur unbelastete Niederschlagswässer von Dachflächen in die Versickerungsanlage eingeleitet werden und Dacheindeckungen aus Blei, Zink und Kupfer in diesem Zusammenhang unzulässig sind.