SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

1.11 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO Ausnahmen	Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
1.12 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO Ausnahmen	Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
1.13 Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO	Im reinen Wohngebiet sind Nebenanlagen, sowiet sie bauliche Anlagen sind, mit Ausnahme von geschlossenen Müllboxen, nicht zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 a BBauG

1.21 Anteilige Grundstücksflächen bei Gemeinschaftsanlagen	Die Grundstücksflächen im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind gemäß § 21 a (2) BauNVO Flächenteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) 12 BBauG hinzuzurechnen.

1.3. Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 (1) 1 b BBauG

1.31 Offene Bauweise (Planz. 3.1.)	Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
1.32 Offene Bauweise, Einzel- u. Doppelhäuser (Planz. 3.2.)	Offene Bauweise gemäß § 22 Satz 2 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser bis 50 m Länge zulässig.
1.33 Offene Bauweise, Hausgruppen (Planz. 3.3.)	Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, es sind nur Hausgruppen bis 50 m Länge zulässig.
1.34 Ausnahmen Baugrenzen	Falls nachbarliche Interessen nicht wesentlich be[illegible] werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen sowie in Härtefällen kann als Ausnahme zugelassen werden, daß die Baugrenze, jedoch nicht Baugrenzen die den Abstand zur Straßenbegrenzungslinie festlegen, um 1 m auf eine Länge von max. 1/2 der Gebäudeseite überschritten werden.
1.35 Nebenanlagen § 23 (3) BauNVO	Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht gestattet.

1.4. Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 (1) 1 d BBauG

Änderung v. 13.9.83 106,30

1.41 Höhenlage der Fußbodenoberkante	Die Höhenlage wird durch Angabe des Höchstmaßes der Fußbodenoberkante des ersten Vollgeschosses bezogen auf NN oder das Straßenniveau angegeben (Planz. 11.1. u. 11.2.).
1.42 Höhenbegrenzung Schutzstreifen-Hochspannungsleitung	Die Gesamthöhe der Gebäude, gemessen Oberkante-Dachhaut, über dem Gelände darf innerhalb des 2. Schutzstreifens der Hochspannungsleitung "RWE 220 kV" 6,o m nicht übersteigen.

1.5. Flächen für Stellplätze u. Garagen, sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken
§ 9 (1) 1 e BBauG

1.51 Anordnung der Garagen	Soweit die Lage der Garagen im Plan nicht durch Planz. (9.1.) festgelegt ist, sind sie auf dem Baugrundstück so anzuordnen, daß auf dem Baugrundstück zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein ohne Tor und Absperrung vorgesehener Stauraum von mind. 5,50 m verbleibt, bei Zufahrt senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie, darf der Bereich zwischen 5,50 m und 13,50 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten werden bei Zufahrten parallel zur Straße ist dieser Bereich der durch Garagen nicht überschritten werden darf mit 2,0 m und 10,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie begrenzt.
1.52 Stellflächen	Stellflächen sind, soweit nicht ausgewiesen, nur im Bereich der Vorgartenflächen und im Bauwich zulässig.

1.6. Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind u. ihre Nutzung
§ 9 (1) Nr. 2 BBauG

1.61 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.

1.7. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen
§ 9 (1) 4 u. 9 BBauG

1.71 Böschungen an Verkehrsflächen	Im Zuge des Straßen- u. Wegebaues entstehende Aufschüttungen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu dulden. Böschungen werden bis zu einem Winkel von max. 35° angelegt.

1.8. Pflanzgebot
§ 9 (1) Nr. 15 BBauG

1.81 Großkronige Bäume	Im Bereich des Vorgartens ist auf jedem Baugrundstück mind. ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 111 und 112 LBO

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

2.11 Dachform	Satteldach oder Flachdach festgelegt in den einzelnen Gebieten durch Eintrag unter der Nutzungsschablone.
2.12 Dachneigung (Satteldach)	20 bis 30 °
2.13 Kniestock	Kniestock bei innenliegender Rinne max. 50 cm sonst nicht zulässig.
2.14 Dachaufbauten	nicht zulässig.

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

2.21 Außenanlagen	Die Flächen zwischen Gebäude und der Erschließungsstraße sind mind. bis auf Höhe der Straße aufzufüllen. Der Anschluß an das vorhandene Gelände ist innerhalb des Bauwichs herzustellen. Die übrigen Flächen sind auf dem natürlichen Niveau zu belassen.

2.3. Einfriedigungen
§ 111 (1) 6 LBO

2.31 Einfriedigungen in Vorgärten	In dem Gebiet sind an Straßenbegrenzungslinien, mit Ausnahme der Grundstücke entlang der Wilhelm-Haug-Straße, des Falltor-weges und des Wiesenweges, nur Saumsteineinfassungen zulässig. Einfriedigungen sind in diesem Gebiet allgemein, soweit der Plan nichts anderes aussagt auf die Gebäudeflucht zurückzunehmen. Bei Eckgrundstücken bezieht sich dies auf die Zugangs- bzw. Zufahrtsseite, ansonsten lebende Hecke max. 80 cm
2.32 Höhe der Einfriedigung	Als Einfriedigungen sind gestattet: Sockel max. 25 cm, Gesamthöhe max. 1,0 m

2.4. Ordnungswidrigkeiten
§ 112 LBO

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

Hinweis: Bei Einfamilienhäusern sind pro Wohnung je zwei und für sonstige Gebäude je Wohnung 1,5 Stellplätze bzw. Garagen erforderlich.

Rhein-Neckar-Kreis

LEIMEN
BEBAUUNGSPLAN
Höllwiesen

Auf Grund der §§ 1,2,8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGB. 1 S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung des Bundesministers für Wohnungswesen, Städtebau u. Raumordnung) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. 1 S. 1237) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg (GO) in der Fassung vom 22.12.1975 (Ges. Bl. 1976 S.1) in Verbindung mit §§ 111 u. 112 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 352).

1 : 500

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 1 Abs. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung vom 26. Nov. 1968 - Bundesgesetzblatt I S. 1237 - BauNVO -)
- 1.1. Reine Wohngebiete § 3 BauNVO — WR
- 1.2. Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO — WA
- 1.3. Mischgebiet § 6 Bau NVO — MI

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a des Bundesbaugesetzes - BBauG - sowie §§ 16 und 17 BauNVO)
- 2.1. Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze z.B. II
- 2.2. zusätzl. ein anrechenb. Untergeschoß §2 (-) LBO — U
- 2.3. Grundflächenzahl z.B. 0.4
- 2.4. Geschoßflächenzahl z.B. (0.7)

Füllschema der Nutzungsschablone. Anforderung an die äußere Gestaltung sh. Plz

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. Buchstabe b BBauG und §§ 22 und 23 Bau NVO)
- 3.1. Offene Bauweise — o
- 3.2. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.3. nur Hausgruppen zulässig
- 3.4. Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
- 4.1. Straßenverkehrsflächen — Gehweg, Fahrbahn
- 4.2. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 4.3. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
  - Höhe des Tangentenschnittpunktes der Gradiente (m ü. NN), Ausrundungshalbmesser (m), Höhe der Gradiente (m ü. NN) — z.B. TS = 123,70; R = 1000; 122,38
  - Gefällbrechpunkt mit Angabe der Neigung z.B. 0,51 % 10,82 % (← steigt fällt →)

5. Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BBauG)
- 5.1. Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen
- 5.1.1. Umformerstation
- 5.1.2. Umspannwerk

6. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG)
- 6.1. Elt - Freileitung über 10 kV — z.B. 45 KV F

7. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)
- 7.1. Bolzplatz

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG)
- 8.1. Flächen für Aufschüttungen — hier Lärmschutzwall

9. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
- 9.1. Flächen für Stellplätze oder Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe e und Nr. 12 BBauG) — Stellplätze St, Garagen Ga, Gemeinschaftsgaragen GGa
- 9.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG) — für Anlieger sowie
  - a = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde
  - b = Leitungsrecht zugunsten des Badenwerkes
  - c = Leitungsrecht zugunsten des Fernmeldeamtes (entfällt)
- 9.3 Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) — Sichtflächen Anpfl. u. Einfr. max. 0.70 m hoch
- 9.4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- 9.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)

10. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 111 (1) 1 LBO)
- 10.1. Stellung baul. Anlagen Gebäudehauptrichtung bzw. Firstrichtung
- 10.2. Satteldach — SD
- 10.3. Flachdach — FD
- 10.4. Neigung des Daches als Höchstgrenze z.B. 30°

11. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BBauG)
- 11.1. Fußbodenoberkante des ersten Vollgeschosses bezogen auf Normal-Null in m als Höchstmaß z.B. H 106,0
- 11.2 bezogen auf das Straßenniveau z.B. s 1,00

12. Sonstige Anforderungen und Bauvorschriften (§ 111 LBO)
- 12.1 Grenze der Einfriedigung zum Vorgarten bei Eckgrundstücken von Hausgruppen

Genehmigt gem. § 11 BauG, 111 LBO
Heidelberg, den 10. April 1979
Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt — Kreisbaumt —
gez. Haberlein
beglaubigt!

Für die Erarbeitung des Planentwurfes und Ausarbeitung des Beb. - Planes. INGENIEURBÜRO GERHARD WEESE 6906 Leimen/Heidelberg, Im Schilling 4 Leimen, den 27.10.77	Die Gemeinde hat am 18.1.73 + 13.11.75 die Aufstellung des Beb.-Planes beschlossen. Leimen, den 16. Feb. 1978 Der Bürgermeister	Der Entwurf dieses Beb.-Planes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 21.11.77 bis 21.12.77 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentl. Auslegung sind am 11.11.77 ortsüblich bekanntgemacht worden. Leimen, den 16. Feb. 1978 Der Bürgermeister
Die Gemeinde hat nach § 10 BBauG diesen Beb.-Plan als Satzung beschlossen. Leimen, den 16.2.78 Der Bürgermeister	Dieser Beb.-Plan ist nach § 11 BBauG durch das Landratsamt Abt. IV / A1 genehmigt worden. Heidelberg, den 10.4.79 Der Bürgermeister	Die Genehmigung dieses Beb.-Planes sowie Ort und Zeit seiner öffentl. Auslegung nach § 12 BBauG sind am 27.4.79 ortsüblich bekanntgemacht worden. Leimen, den 27.4.79 Der Bürgermeister