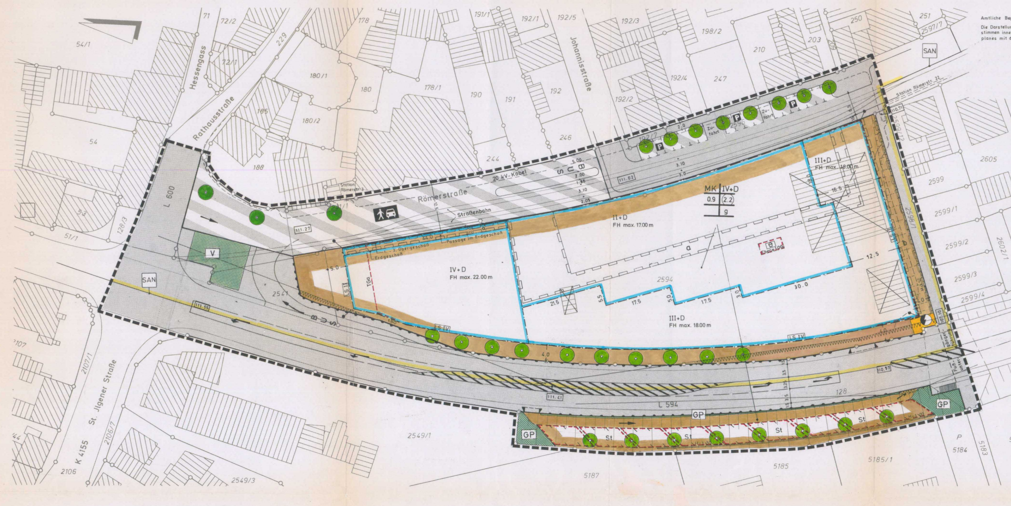

Amtliche Beglaubigung

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

Heidelberg, den 20.7.83

Staatl. Vermessungsamt Heidelberg

Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (1) BBauG und BauNVO

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

1.1.1 Kerngebiet
§ 7 BauNVO

Aufgrund § 1 (5) BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 7 (2) BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
6. sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses.

Ausnahmsweise sind zugelassen:

7. Wohnungen, die nicht unter Ziffer 5. und 6. fallen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

Sexshops als Einzelhandelsbetrieb Vergnügungsstätten, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

Auch ausnahmsweise nicht zulässig gemäß § 1 (6) 2 BauNVO:

Sonstige Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BBauG

1.2.1 Geschoßfläche
§ 21 a (5) BauNVO

Die zulässige Geschoßfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Erde hergestellt werden, bis zu 15 % erhöht werden.

1.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 (1) 2 BBauG

1.3.1 Geschlossene Bauweise

Geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO.

1.3.2 Baugrenzen
Ausnahmen

In den Obergeschossen sind Auskragungen (Erker, Balkon) bis zu einer Breite von 2,50 m und einer Tiefe bis 1,2 m über die Baugrenze, auch die unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie, als Ausnahme zulässig, wenn sonstige baurechtliche Bestimmungen nicht verletzt werden. Dies gilt auch für das Erdgeschoß, soweit das Lichtraumprofil zu Fußgängerflächen eingehalten wird.
Die Baugrenzen dürfen durch geschoßweise, jeweils um 30 cm vorkragende Giebel ebenfalls überschritten werden.

1.4 Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
§ 9 (1) 10 BBauG

1.4.1 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.

1.5 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind
§ 9 (1) 21 BBauG

1.5.1 Geh- und Leitungsrecht

Die im Plan mit Geh- und Leitungsrecht bezeichneten Flächen sind zu belasten mit:

a) Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in der Zeit von 6 - 22 Uhr,

b) Leitungsrecht zugunsten der Badenwerk AG.

1.6 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umweltwelteinwirkungen
§ 9 (1) 24 BBauG

1.6.1 Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen

In den mit Planz. 9.3.1 dargestellten Abschnitten sind folgende Schallschutzmaßnahmen in den entsprechenden Pegelbereichen gemäß DIN 4109 Teil 6, Fassung 1979 am Objekt vor Aufenthaltsräumen zu treffen:

Spalte 1:
Lärmpegelbereich

Spalte 2:
Maßgeblicher Außenlärmpegel tagsüber in dB(A).

Spalte 3:
bewertetes Schalldämm-Maß für Aussenbauteile in dB.

Spalte 4:
bewertetes Schalldämm-Maß für Fenster und Fenstertüren in dB.

Spalte 5:
Mindestgewicht bauakustisch einschaliger Wände und Dächer.

1	2	3	4	5
	dB(A)	R w in dB		kg/qm
II	56 - 60	35	30	150
IV	66 - 70	45	40	250

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 111 und 112 LBO

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

2.1.1 Dachform

Zulässig sind Sattel- , Walm- und Krüppelwalmdächer.
Flachdächer sind nur im vom öffentlichen Verkehrsraum abgewendeten Bereich zulässig. Sie sind begehbar herzustellen und als Dachgärten auszubilden.

2.1.2 Dachneigung

40 - 60 Grad

2.1.3 Dachdeckung

Für die Dacheindeckung sind Tonziegel, Dachpfannen, Biberschwänze, Schiefer (matter Kunstschiefer) in roter bis rotbrauner Farbe sowie Kupfer zulässig. Als Ausnahme sind Glasoberlichte gestattet.

2.1.4 Dachaufbauten
Dacheinschnitte
Dachfenster

Dachaufbauten mit senkrechten Fenstern sind als Einzelgauben mit Giebel- oder Walmdach oder in Form von Schleppgauben zulässig.

2.1.5 Firstgestaltung

Die max. Firsthöhe der baulichen Anlagen ist im Plan dargestellt (Planz. 2.4).

2.1.6 Fassadengestaltung

Das Verkleiden der von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Außenfronten mit polierten Materialien, glasierten Keramik- oder Glasplatten, Mosaik, Eternit und Kunststoff aller Art oder die Verwendung ähnlich wirkender Anstriche ist nicht zulässig.

Fassaden sind kleingliedrig sowie in der Horizontalen und Vertikalen aufzuteilen.
Die Abwicklung muß durch folgende Merkmale gegliedert werden:

1. Vertikale Gliederung
Richtwert der Fassadenbreite 6,00 - 9,00 m. In der Abfolge der Fassadenbreiten (Mindestunterschied 1,50 m) dürfen sich höchstens 3 Flächen gleicher Breite aneinanderreihen. Wird mindestens eine der Bedingungen a - d erfüllt, können 5 gleiche Flächen aufeinanderfolgen.
a) Unterschiedliche Traufhöhen (mind. 1,0 m),
b) Verschiedene Firstrichtung
c) Vorspringende Gebäudefluchten (mind. 2,00 m),
d) Verschiedene Fassadenaufteilung.

2. Horizontale Gliederung
Die Geschosse sind in Farbe, Oberfläche oder Versprung (von mind. 50 cm) so zu gliedern, daß höchstens 3 Geschosse in einer Einheit sichtbar werden.

2.1.7 Farbgebung

Putzfassaden sind in warmen Farbtönen zu streichen. Reines weiß oder andere grelle Farben (Remissionswerte von 80 - 100) und reines schwarz oder sehr dunkle Farbtöne (Remissionswerte 0 - 15) sind nicht zulässig.

2.1.8 Fassadenöffnungen

Bei der Gestaltung der Fenster und Schaufenster ist auf die besondere Bedeutung dieser Bauelemente für die äußere Erscheinung eines Gebäudes wie für das Straßenbild zu achten. Fenster- und Schaufenstergrößen und Unterteilungen sollen so gewählt werden, daß stehende Formate erreicht werden.
Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig und im Maßstab und Konstruktion dem Gesamtbauwerk anzupassen (max. Höhe 2,20 m, max. Breite 3,0 m). Davon ausgenommen sind Schaufensterflächen, die durch Arkadenbildung hinter die tragende Konstruktion zurückgesetzt sind.

2.2 Antennen
§ 111 (1) 3 LBO

2.2.1 Antennen

Mit Ausnahme einer Sammelantenne dürfen Antennen nicht außerhalb von Gebäuden angebracht werden.

2.3 Versorgungsleitungen
§ 111 (1) 4 LBO

2.3.1 Versorgungsleitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.4 Nebenanlagen
§ 111 (1) 4 LBO

2.4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur für die Unterbringung von Mülltonnen zulässig. Mülltonnen sind in geeigneten Räumen oder Behältern unterzubringen. Müllboxen sind in jedem Fall mit baulichen Anlagen und Mauern zu verbinden und in die bauliche Gestaltung in geeigneter Weise einzubeziehen.

2.5 Werbeanlagen
§ 111 (1) 5 LBO

2.5.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind dem jeweils vorhandenen oder beabsichtigten, durch Farbe und Maßstab gebildeten Charakter der Umgebung anzupassen. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und auf die Erdgeschoßzone zu konzentrieren.

Ist das Anbringen der Werbeanlage im Erdgeschoß nicht möglich, kann sie ausnahmsweise auch in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses angebracht werden.
Die Farbe der Werbeanlage ist auf die Farbe der Fassade abzustimmen.

2.5.2 Größe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll bei bandartigen Werbeanlagen 80 cm, bei Einzelschriften 100 cm nicht überschreiten.

2.5.3 Art der Werbeanlagen

In der Regel sind entweder Einzelbuchstaben direkt ohne Grundplatte auf die Fassade zu setzen bzw. zu malen oder Werbeanlagen mit Schattenschrift (indirekte Beleuchtung) zu verwenden. Davon ausgenommen sind Anlagen für Betriebe mit mehr als 200 qm Nutzfläche und die Werbeeinrichtungen für den Gesamtbereich.
Unzulässig sind: Anlagen mit Bunt- und Wechsellicht.

2.6 Ordnungswidrigkeiten
§ 112 LBO

2.6.1 Ordnungwidrigkeit

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 und §§ 1 - 11 BauNVO

1.1 Kerngebiete
§ 7 BauNVO — MK

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

2.1 Geschoßflächenzahl z.B. (2.2)

2.2 Grundflächenzahl z.B. 0.9

2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. IV

Abgrenzung in der Zahl der Vollgeschosse durch Baugrenzen

anrechenbares Dachgeschoß +D

2.4 Höhe baulicher Anlagen

max. Firsthöhe über angrenzender Straße z.B. FH = 16.00 m
sh. schriftl. Fests. 2.1.5
Abgrenzungen durch Baugrenze

2.5 Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	

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

3.1 Geschlossene Bauweise
sh. schriftl. Fests. 1.3.1 — g

3.2 Baugrenze
verwendet auch als Abgrenzung der Bereiche nach 2.3 u. 2.4

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BBauG

4.1 Straßenverkehrsflächen Gehweg Fahrbahn

4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

öffentliche Parkflächen — P

Verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche)

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtsbereich

4.5 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen
§ 9 (2) BBauG

vorhandene und geplante Straßenhöhe z.B. 101.00

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

5.1 Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität Trafostation

6. Grünflächen
§ 9 (1) 15 BBauG

6.1 Grünflächen

Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127 (2) 3 BBauG öffentlich — V

Grünfläche privat — GP

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

7.1 Anpflanzen von Bäumen
§ 9 (1) 25 a BBauG

8. Regelung für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
§ 9 (6) und § 39 (1) BBauG - § 10 (1) und (2) StBauFG

8.1 Umgrenzung der Sanierungsgebiete
§ 5 Abs. 5 BBauG und
§ 10 Abs. 1 und 2 StBauFG — SAN

9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

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

Stellflächen — St

Tiefgarage — TGa

Spielplatz privat

9.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 (1) 21 BBauG
sh. schriftl. Fests. 1.5.1

9.3 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
§ 9 (1) 24 BBauG

9.3.1 Objektbezogener Schallschutz
sh. schriftl. Fests. 1.6.1 — LS III

9.4 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. 1.4.1

9.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
§ 9 (1) 26 BBauG

Abgrabung

Stützmauer z.B. 2,0 m hoch — H = 2,00 m

9.6 geplante Stützmauer z.B. 2,0 m hoch — H = 2,00 m

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

9.8 Zu beseitigende Gebäude
§ 10 Abs. 1 und 2 StBauFG

RHEIN-NECKAR-KREIS

Stadt LEIMEN

Bebauungsplan

Kurpfalzzentrum (ehemaliges HSB-Gelände)

Maßstab 1:500

Rechtsgrundlage

Aufgrund der §§ 1, 2, 2a, 8 und folgende des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, berichtigt S. 3417), geändert durch Artikel I des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949), §§ 10 und 86 des Städtebauförderungsgesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I, S. 2318, 3617), zuletzt geändert durch Art. II des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und 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 (GBl. 1976 S. 1) in der zuletzt geänderten Fassung in Verbindung mit den §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg ((LBO) in der Fassung vom 20.6.1972 (GBl. 1972 S. 352), zuletzt geändert am 12.2.1980 (GBl. 1980 S. 116).

Planzeichen gemäß
§§ 1, 2 und 3 PlZVO vom 30.7.1981
BGBl. 1 S. 833

Verfahrensvermerke

Aufstellung Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen	am 30. 9.82
Bekanntmachung Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BBauG ortsüblich bekanntgemacht.	am 24.9.82 / 25.3.83
Bürgerbeteiligung Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2 a BBauG öffentlich dargelegt.	am 5.10.82
Bebauungsplanentwurf Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat dem Entwurf zugestimmt.	am 24. 2.83
Öffentliche Auslegung Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 2 a (6) BBauG ausgelegen.	am 3. 6.83 / vom 13.6.83 / bis 13.7.83
Eingeschränkte Beteiligung nach § 2 a (7) BBauG Fristablauf	am
Satzung Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen.	am 14. 7.83

Leimen den 14.7.83
Der Bürgermeister
I.V. Sauerzapf
Sauerzapf

Für die Erarbeitung des Planentwurfes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes
INGENIEURBÜRO
GERHARD WEESE
6906 Leimen, Im Schilling 4
Leimen, den 14.7.83
G. Weese

Genehmigt
gem. §: 11 BBauG / 111 LBO
Heidelberg, den 03. Aug. 1983
Rhein – Neckar – Kreis
Landratsamt
– Kreisbauamt –

Inkrafttreten
Durch ortsübliche Bekanntmachung am 19.8.83 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich geworden.

Der Bürgermeister
I.V. Sauerzapf