

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.2017 (BGBl. I S. 2414) m.W.v. 06.07.2017.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057,1062).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBL. S. 389) m.W.v. 01.01.2014. Zuletzt geändert durch Art. 30 der Verordnung vom 23 Februar 2017 (GBL. S. 99,103).

Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 582), zuletzt geändert durch Art. 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBL. S. 65,68).

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

- 1.2 Versorgungseinrichtungen gem. § 14 (2) BauNVO
Die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahmen zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- 2. Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- 2.1 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser (Planz. 32)
Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser.
- 2.2 Ausnahme Baugrenze
Die Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile bis 1,0 m überschritten werden, wenn keine Abstandsvorschriften verletzt werden und dafür auf die Überbauung einer entsprechenden Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet wird.
Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.3 Nebenanlagen gem. § 23 (5) BauNVO
Nebenanlagen – außerhalb des Baufensters – sind nur dann zulässig, wenn diese eine max. Grundfläche von 2,0 m x 2,0 m und eine max. Firsthöhe von 3,0 m nicht überschreiten.
- 3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO**
- 3.1 Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl
Die Zahl der Vollgeschosse wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit II als Höchstmaß festgesetzt.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt.
- 3.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) bestimmt.
- Für das Baufeld 1 (Flst.-Nr. 3774) darf die Traufhöhe 6,25 m und die Firsthöhe 7,50 m nicht überschreiten. Für das Messen der Trauf- und Firsthöhe wird folgender Bezugspunkt definiert: Bezugspunkt für beide Höhen ist die Straßenhinterkante in der Mitte des jeweiligen Baukörpers.
- Für das Baufeld 2 (Flst.-Nr. 3749) wird keine Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

4. Die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Ihre Zufahrten auf den Baugrundstücken gem. § 9(1) Nr. 4 BauGB


Anordnung von Garagen, Carports und Stellplätzen:
Garagen und Carports dürfen nur in dem Bereich zwischen 2,0 m und 16,0 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Vor der Einfahrt der Garage ist ein ohne Tor und Absperrung versehener Stauraum von mind. 5,0 m Länge einzuhalten. Stellplätze sind nur im Vorgartenbereich zulässig bzw. in den im Plan dargestellten Flächen.

5. Die Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

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.

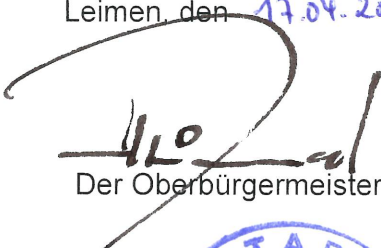
Leimen, den 04.09.2017

Vermessungsbüro Schneider GmbH
Ingenieurbüro für Bauleitplanung
Dipl. Ing. (FH) Uwe Schneider


Uwe Schneider
Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. (FH)

Die Übereinstimmung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lebküchel, 4. Änderung und Neufassung“ mit Satzungsdatum mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt:

Leimen, den 17.04.2018


Der Oberbürgermeister

