



Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzung § 9 (1) BauGB und BauNVO

- 1.1.1. Reines Wohngebiet
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.1.2. Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen nach § 4 (3) 1-3 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO
1.2.1. Offene Bauweise Einzel- u. Doppelhäuser
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, Einzel- u. Doppelhäuser.
1.2.2. Nebenanlagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude mit Ausnahme von Garagen im Sinne § 7 (1) LBO nicht zulässig.
- 1.3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (2) BauGB
1.3.1. Anrechenbare Grundfläche § 19 (4) BauGB
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 25 % überschritten werden.
1.3.2. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Grundstücken § 9 (3) 4 BauGB
1.3.1.1. Anrechenbare Grundfläche
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 25 % überschritten werden.
1.3.1.2. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Grundstücken § 9 (3) 4 BauGB
Die im Plan dargestellten Garagen dürfen eine max. Caballlänge von 6,0 m nicht überschreiten und sind abweichend von § 7 LBO zulässig.
1.3.1.3. Anrechenbare Grundfläche
Soweit die Lage der Garagen und überdachten Stellflächen im Plan nicht durch Planzeichen festgelegt ist, sind diese auf dem Baugrundstück so anzuordnen, daß zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein ohne Tor und Abberpung vorgesehener Stauraum von mind. 2,50 m verbleibt. Mindestabstand (bei nicht senkrechter Zufahrt zur Straße) 1,5 m.
1.3.1.4. Stellflächen
Der Geländestreifen zwischen der Straßenbegrenzungslinie u. Baugrenze sowie deren seitliche Verlängerung darf flächenmäßig nur zur Hälfte für offene Stellflächen genutzt werden.
1.4. Zulässige Zahl von Wohnungen § 9 (1) 6 BauGB
1.4.1. Höchstgrenze
Die Anzahl der Wohnungen im reinen Wohngebiet wird bei Einzelhäusern und Doppelhäusern auf max. 3 festgelegt.
1.4.2. Maßnahmen zum Schutz der Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
1.4.1. Ausführung von Verkehrsflächen § 9 (1) 20 BauGB
1.4.2. Ausführung von öffentlichen Stellflächen § 9 (1) 20 BauGB
1.4.3. Geländeaufschüttungen § 9 (1) 17-20 BauGB
1.4.4. Eingrünung Mauern § 9 (1) 25a BauGB
1.4.5. Verankerungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB
1.4.6. Schalldämmung durch Schallschutzwälle (Planz.)
1.4.7. Dachaufbauten, Dachgauben § 9 (1) 25a BauGB
1.4.8. Dachgestaltung § 9 (1) 25a BauGB

- 1.8. Pflanzgebot, Pflanzbindung § 9 (1) 25 BauGB
1.8.1. Bäume § 9 (1) 25b BauGB
1.8.2. Anpflanzungen im WA § 9 (1) 25a BauGB
1.8.3. Pflanzqualität
1.8.4. Dachbegrenzung
1.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern § 9 (1) 26 BauGB
1.9.1. Böschungen und Stützmauern
1.10. Höhenlage baul. Anlagen § 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO
1.10.1. Höhenlage der baulichen Anlagen
1.10.2. Höhenlage der Garage
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 74 und 75 LBO
2.1. Außere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO
2.1.1. Dachform
2.1.2. Dachneigung
2.1.3. Dachneigung Ausnahme
2.1.4. Dachdeckung
2.1.5. Dachgestaltung

- Die vorhandenen erhaltenen Bäume werden mit einem Pflanzgebot festgesetzt.
Zur möglichst weitgehenden Minderung der Beeinträchtigung des Naturschauspiel sind mind. 40% der Grundstücksfläche zu begrünen. Hierzu sind je angefangene 200 qm Grundstücksfläche mind. ein mittel- bis großkröniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Zulässig sind Bäume der beigefügten Artenliste. Wenn nachbarrechtliche Abstandsverordnungen dem oben genannten Pflanzgebot entgegenstehen, müssen ersatzweise für einen Baum mind. 5 Sträucher entsprechend der Pflanzliste des Ordnungsplanes gepflanzt werden.
Die Qualität der geforderten Pflanzung muß den zur Zeit der Durchführung jeweils gültigen "Gütebestimmungen" für Baumschulpflanzen der FFU (= Forschungsgeellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V.) entsprechen.
Laubbäume
Hochstämm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 cm
- Sträucher mind. 2x verpflanzt, mind. 60 - 80 cm hoch
Flachdächer sowie Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15 Grad sind mind. extensiv bis einheimischen Trockenrasengesellschaften zu begrünen (siehe Pflanzliste Ordnungsplan).
Böschungen zum Ausgleich von Höhenunterschieden zur Verkehrfläche sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Sie erhalten ein Neigungsverhältnis von 1:1,5 und sind, soweit sie mehr als 70 cm in das Grundstück reichen, im Plan dargestellt.
Außerdem sind Fundamente für die Randbefestigung der Verkehrsflächen auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Ausladung von 50 cm und einem Höhenunterschied bis 70 cm zu dulden.
Im reinen Wohngebiet wird die Höhenlage des Gebäudes durch die Angabe des Höchstmaßes der First- u. Traufhöhe besogen auf NN angegeben. Maßgebend sind die für jedes Baufeld im Bebauungsplan festgelegten Höchstmaße.
Für bis zu 2/5 der Gebäudeseite zurückspringende Wände kann das für die Traufhöhe festgelegte Maß um bis zu 1,0 m überschritten werden.
Im allgemeinen Wohngebiet wird die Höhenlage der Gebäude durch die max. Höhe des Firstes über dem im Mittel gemessenen Gelände der baulichen Anlage festgesetzt.
Die Höhenlage der Garagenfußbodenhöhe wird mit max. 10 cm über die Straße festgelegt. Als Bezugsfläche gilt die Gehwegunterkante in der Mitte der Garage.
Die Dachneigung der Garage darf 20 Grad betragen, ebenso ist die Firsthöhe über der Fußbodenebene-Garage mit max. 3,20 m festgelegt.
Die Höhenlage der Garagenfußbodenhöhe wird mit max. 10 cm über die Straße festgelegt. Als Bezugsfläche gilt die Gehwegunterkante in der Mitte der Garage.
Die Dachneigung der Garage darf 20 Grad betragen, ebenso ist die Firsthöhe über der Fußbodenebene-Garage mit max. 3,20 m festgelegt.

- 2.2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 (1) 3 LBO
2.2.1. Außenanlagen
2.2.2. Vorgärten
2.2.3. Auffüllungen und Abgrabungen
2.3. Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO
2.3.1. Gestaltung der Einfriedigung
2.4. Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO
2.4.1. Ordnungswidrigkeit
3. Hinweise
3.1.1. Mutterboden
3.1.2. Lagerung von Erdaushub
3.1.3. Bodenverdichtung
3.1.4. Bodenverunreinigung
3.1.5. Fassadenbegrenzung
3.1.6. Bodenabtrag

- Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.
Die Vorgärten, das ist der Bereich zwischen Erschließungsstraße und Gebäudeflucht, müssen mindestens zu einem Drittel begrünt sein.
Mit Ausnahme der Flächen unmittelbar am Gebäude (Abstand 5,0 m) sowie darüber hinaus zum Anschluss an das Straßenniveau, sind die Baugrundstücke in den natürlichen Geländeverhältnissen zu belassen. Die im oben Abstandsreich (5m) notwendigen Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten und müssen von der Straßenbegrenzungslinie mind. 2 m Abstand einhalten.
Böschungen sind bis zu einem Neigungswinkel von 35 Grad gestattet. In Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist das vorhandene Gelände beizubehalten.
In den Baugruben ist gegen die Öffentlichen Verkehrsflächen eine durchlässige Einfriedigung bis 70 cm Gesamthöhe bei einem Sockel bis 20 cm Höhe zulässig.
Gestattet sind:
Sockel aus Naturstein oder Beton
Heckenhinterpflanzung
Holzröhren
An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind durchlässige Einfriedigungen bis 70 cm Gesamthöhe bei einem Sockel bis 20 cm Höhe zulässig.
Ordnungswidrig im Sinne § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 73 LB erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
Bei allen Baumaßnahmen sind Mutterboden (Oberboden) u. Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen u. getrennt zu lagern. Mutterboden darf nicht mit Unterboden gemischt oder verdeckt werden (§ 4 Bod.SchG, § 202 BauGB)
Erdaushub und Erdaubtrag darf nur auf ordnungsgemäß zugelassenen und betriebenen Gelände zwischengelagert werden. Für einen schonenden Umgang ist Sorge zu tragen.
Als Lager sind Mietet vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten.
(Schütthöhe max. 2 m Schutz vor Vernässung etc.)
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachteiligen Veränderungen zu schützen.
Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landkreis Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.
Bei ungleichmäßigen Fassaden sollte aus klimatischen Gründen eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen erfolgen (siehe Pflanzliste Ordnungsplan).
Bei Bodenabtrag sind Rutschungen und Erosionen durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

- 2.4. Nutzungsschablone
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO
3.1. Offene Bauweise nur Einzel- u. Doppelhäuser
3.2. Baugrenze § 9 (1) 11 BauGB
3.3. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
4.1. Straßenbegrenzungslinie
4.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
4.2.1. Fußgängerbereich
4.2.2. Verkehrsberuhigter Bereich
4.3. Höhenlage der anauffahigen Verkehrsflächen § 9 (2) BauGB
4.3.1. proj. Straßenhöhe z.B. (m u. NN) 143,79
5. Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
5.1. Friedhof
5.2. Grünfläche privat
6. Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen § 9 (1) 25 BauGB
6.1. zu pflanzen:
Bäume
Obstbaumanlage
Orterandeingrünung
6.2. zu erhalten:
Bäume
7. Sonstige Planzeichen u. Festsetzungen
7.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 und 22 BauGB
7.2. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB
7.2.1. Objektbezogener Schallschutz z.B. siehe schriftl. Festz. 1.7.1
7.3. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen u. Stützmauern zu Strassenkörpern § 9 (1) 26 BauGB
Abgrabung
Aufschüttung
7.4. Höhenlage baulicher Anlagen als Höchstgrenze Schriftl. Festz. 1.10.1 § 9 (2) BauGB
7.4.1. Reines Wohngebiet, Höchstmaß auf NN bezogen
Firsthöhe z.B. FH 115,7
Traufhöhe z.B. TH 112,5
7.4.2. Allgemeines Wohngebiet
max. Firsthöhe über natürl. Gelände im Mittel gemessener Geländeoberfläche z.B. FH 11 m
7.5. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
7.6. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 14 (4) u. § 16 (5) BauNVO

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 11-11 BauNVO
1.1. Reine Wohngebiete § 3 BauNVO WR
1.2. Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO WA
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 16 BauNVO
2.1. Grundflächenzahl z.B. 0,4
2.2. Geschosflächenzahl z.B. 0,8
2.3. Zahl der Vollgeschosse z.B. 11
2.3.1. als Höchstgrenze
2.3.2. Vollgeschosß im Untergeschoß eingeschlossen

RHEIN-NECKAR-KREIS

GROSSE KREISSTADT
LEIMEN

Bebauungsplan LEBKÜCHEL II

Maßstab
1 : 500

Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid für den Bebauungsplan wurde gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele u. Zwecke der Planung gem. § 3 (1) BauGB öffentl. dargelegt. Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentl. Belange hat der Gemeinderat dem Entwurf zugestimmt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes ist im Mittel gemessener Geländeoberfläche für die Dauer eines Monats gem. § 3 (2) BauGB ausgefallen. Eingeschränkte Beteiligung nach § 3 (3) BauGB Fristablauf am 01.12.95. Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB nach Prüfung der vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen. am 12.10.95. Den o.g. Verfahrensschritt hat die Überstimmung der Aufstellung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt. am 09.12.95. Der Oberbürgermeister

Aufgrund der §§ 1-4, 8 und folgende des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. S.2323), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in der Fassung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), BauGB und BauNVO zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1992 (BGBl. I S. 466), sowie des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. 1983 S.577) in Verbindung mit den §§ 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.12.1986 (GBl. 1986 S. 617) sowie aufgrund der §§ 12,9 und 17 des Wohnbauverleihungsgesetzes (WohnBVG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S.926) und des BauGB-Möbnelnengesetz vom 28.04.1993 (BGBl. S.622), Planzeichen gemäß §§ 1-3 PlanzV vom 18.12.1990

Für die Erarbeitung des Planentwurfes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes
INGENIEURBÜRO
Gernard Weese
59161 Leimen, Im Schilling 4 Leimen, den 12.10.95
Ausgestellert
Der Oberbürgermeister

Anzeige der Öffentlichkeitsvermerk
Leimen, den 12.10.95 Der Oberbürgermeister