Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
§9(1)1 BauGB und §§1-11 BauNVO
   - 1.1 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO — WA
2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB und § 16 BauNVO
   - 2.1 Geschoßflächenzahl — z.B. (0,7)
   - 2.2 Grundflächenzahl — z.B. 0,4
   - 2.3 Zahl der Vollgeschosse
   - 2.3.1 als Höchstgrenze — z.B. II
   - 2.4 Höhe baulicher Anlagen
   - 2.4.1 max. Firsthöhe über natürlicher, im Mittel gemessener Geländoberfläche — z.B. FH 16,0 m
   - 2.5 Nutzungsschablone

BAUGEBIET	ZAHL d. VOLLGESCHOSSE
GRUND-FLÄCHENZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
	BAUWEISE

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9(1)2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO
   - 3.1 Offene Bauweise sh. schriftl. Fests. — o
   - 3.1.1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED
   - 3.2 Baugrenze
4. Verkehrsflächen
§ 9 (1)11 BauGB
   - 4.1 Straßenverkehrsflächen — Gehweg, Fahrbahn
   - 4.2 Straßenbegrenzungslinie
   - 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - 4.3.1 Erschließung privat — Ep
5. Grünflächen
§ 9 (1) 15 BauGB
   - 5.1 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von §127(2)4 BauGB — V
   - 5.2 Grünfläche privat — pGr
6. Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen
§ 9 (1) 25 BauGB
   - 6.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen § 9 (1) 25 b BauGB
   - 6.1.1 Bäume und Sträucher
7. Regelung für die Stadterhaltung und Denkmalschutz
§ 9 (6) und § 172 BauGB
   - 7.1 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 (6) BauGB — D
8. Sonstige Planzeichen u. Festsetzungen
   - 8.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 und 22 BauGB
     Garagen — Ga
   - 8.2 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB sh. schriftl. Fests. 1.4.1
   - 8.3 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB
   - 8.3.1 Objektbezogener Schallschutz sh. schriftl. Fests. 1.6.1 — z.B. (LS III)
   - 8.4 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
     Sichtflächen siehe schriftl. Fest. 1.3.1 — z.B. SF
   - 8.5 Flächen bei deren Bebauung baul. Vorkehrungen gegen Absenkung und gegen stürzende Bäume zu treffen sind. § 9 (5) 1 BauGB
   - 8.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
   - 8.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung §1(4) u. §16(5) BauNVO
9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 73 (1) 1 LBO
   - 9.1 Dachform: Satteldach — SD; Flachdach — FD
   - 9.2 Dachneigung — z.B. 30 Grad als Höchstmaß

Schriftliche Festsetzungen

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

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

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet Ausnahmen § 4 BauNVO	Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
1.1.2 Ausnahme Geschoßfläche § 21 a (5) BauNVO	Die zulässige Geschoßfläche kann als Ausnahme unter Anrechnung von 40 % der Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis max. 15 % erhöht werden.

1.2 Bauweise
§ 9(1)2 BauGB § 22 BauNV

1.2.1 Offene Bauweise	Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als-Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m.
1.2.2 Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser	Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzel- und Doppelhäuser.

1.3 Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 (1) 10 BauGB

1.3.1 Sichtwinkel	Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

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

1.4.1 Leitungsrecht	Leitungsrecht zugunsten der Stadt Leimen für die Verdohlung des "Rösbach".

02.09.92 25/2

1.5 Pflanzgebot, Pflanzbindung
§ 9 (1) 25 BauGB

1.5.1 Bäume	Auf dem Baugrundstück ist je 2 ar nicht überbauter Fläche 1 Baum 1. oder 2. Größe zu pflanzen und zu erhalten.
1.5.2 Pflanzbindung	Bei den im Plan dargestellte.Flächen für Pflanzbindung sind die gegebenen Vegetationen in ihren natürlichem Stand zu erhalten und durch keine Eingriffe zu verändern

1.6 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) 24 BauGB

1.6.1 Schallschutz durch Schalldämmmung von Außenbauteilen (Planz. 8.3.1)	In den im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Absch. 5 in der Fassung vom November 1989 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen durchzuführen.

1.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
§ 9 (1) 26 BauGB

1.7.1 Böschungen und Stützmauern	Böschungen zum Ausgleich von Höhenunterschieden zur Verkehrsfläche 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.

28.09.92 25/3

1.8 Höhenlage baulicher
§ 9 (2) BauGB

1.8.1 Firsthöhe Wohngebäude	Wird die Höhenlage des Gebäudes auch durch die Firsthöhe festgelegt, so gilt als Bezugshöhe die im Bereich des Firstes festgelegte, im Mittel gemessene Geländeoberfläche.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 73 und 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 73 (1) 1 LBO

2.1.1 Dachform	Festlegung in der jeweiligen Nutzungsschablone
2.1.2 Dachneigung	Festlegung in der jeweiligen Nutzungsschablone
2.1.3 Dachdeckung Satteldach	rotbraun, schiefergrau, anthrazit
2.1.4 Dachdeckung Flachdach	Dachdeckung aus blendfreiem Material oder Kiesschüttung, gedeckte Farbtöne.
2.1.5 Dachgestaltung	Die Summen der Längen der Dachgauben darf nicht mehr als 2/3 der Trauflänge betragen.
2.1.6 Antennen	Es ist nur eine Außenantenne gleicher Zweckbestimmung je Gebäude bzw. Gebäudegruppe zulässig. Parabolantennen dürfen den First nicht überragen.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 73 (1) 5 LBO

2.2.1 Außenanlagen	Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

2.3 Einfriedigungen
§ 73 (1) 5 LBO

2.3.1 Einfriedigungen	Durchlässige Einfriedigungen bis 80 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung.

02.09.92 25/4

2.4 Ordnungswidrigkeiten
§ 74 LBO

2.4.1 Ordnungswidrigkeit	Ordnungswidrig im Sinne § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 73 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3. Hinweis

3.1 Erdaushub	Mutterboden und Unterboden sind getrennt auszubauen und zu lagern, der Mutterboden darf nicht überdeckt oder gemischt werden. Es wird darauf hingewiesen, daß Erdausbau bzw. Erdabtrag nur auf ordnungsgemäß zugelassenen und betriebenen Gelände zwischengelagert werden darf. Für einen schonenden und sparsamen Umgang mit dem Boden ist sorge zu tragen.
3.2 Denkmalpflege	Im Bereich des Standortes der heute abgegangenen Lochmühle ist mit archäologischen Funden und Bauresten insbesondere des Mittelalters zu rechnen. Alle Baugesuche in diesem Bereich sind aus diesem Grunde auch dem Ref. 26 (Archäologie des Mittelalters) vorzulegen. Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte hirstorische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Baustelle ist bis 4 Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Deshalb muß auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalamtes (§27 DSchG) hingewiesen werden. Flurdenkmale sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigung während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standorts ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

RHEIN-NECKAR-KREIS

Stadt LEIMEN Bebauungsplan Lochmühle

Maßstab 1:500

Rechtsgrundlage

Aufgrund der §§ 1, 2, 3, 4, 8 und folgende des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO - des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 3.10.1983 (GBL. 1983 S.577) in Verbindung mit den §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL. 1983 S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (GBL. 1985 S. 51).

PLANZEICHEN

gemäß Planzeichenverordnung PLZVO vom 18.12.1990

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Aufstellung Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.	am 25.01.90
Bekanntmachung Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.	am 16.02.90
Bürgerbeteiligung Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3(1)BauGB öffentlich dargelegt.	am 21.05.91 04.06.91
Bebauungsplanentwurf Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat dem Entwurf zugestimmt.	am 09.04.92
Öffentliche Auslegung Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegen.	am 19.03.93 vom 29.03.93 bis 29.04.93
Eingeschränkte Beteiligung nach § 3(3)BauGB Fristablauf	am
Satzung Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen. Den o.a. Verfahrensablauf sowie die Übereinstimmung der Ausfertigung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt.	am 02.09.93

Der Bürgermeister

Für die Erarbeitung des Planentwurfes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes

INGENIEURBÜRO GERHARD WEESE
6906 Leimen, Im Schilling 4
Leimen, den 12.07.93

Genehmigungsvermerk

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens nach § 12 BauGB in Kraft.

Der Bürgermeister

STADT LEIMEN

04.01.1994

RaRu: 14.01.94