Die nachfolgenden Festsetzungen in grau wurden vollinhaltlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die schwarzen Passagen wurden entweder neu formuliert oder neu für die 1. Änderung eingefügt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) BauGB

1.11 Allgemeines Wohngebiet Ausnahmen

§ 4 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.3 Mischgebiet

§ 6 BauNVO

In dem Mischgebiet sind von den nach § 6 (2) BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen die unter
Nr. 6 „Gartenbaubetriebe“,
Nr. 7 „Tankstellen“ und
Nr. 8 „Vergnügungsstätten“
mit Bezug auf § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Der Abwasserzweckverband Untere Hardt ist beim Baugenehmigungsverfahren innerhalb des Mischgebietes wegen des Regenrückhaltebeckens mit einzubeziehen.

1.1.4 Mischgebiet Ausnahmen

§ 6 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.5 Mischgebiet Grundfläche

§ 6 BauNVO

Unter Bezugnahme von § 19 (4) 3 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereich dieser Änderung im Mischgebiet nur oberirdische Gebäude und Gebäudeteile zur Grundfläche zu berücksichtigen.

1.1.6 Gemeinbedarfsfläche „soziale Zwecke“

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Einrichtung für soziale Zwecke“ sind neben der Hauptnutzung als Begegnungsstätte für Senioren auch untergeordnet Flächen für Verwaltung und Küchenbereich zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) BauGB

1.2.1 Ausnahme Geschossfläche

§ 21a (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.

1.2.2 Maßgebende Grundstücksfläche

§ 19 (3) BauNVO

Abweichend von § 19 (3) BauNVO können die ausgewiesenen privaten Grünflächen in die Berechnung der maßgeblichen Grundstücksfläche mit einbezogen werden.

1.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2 BauGB

1.3.2 Geschlossene Bauweise

Geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO

1.3.3	Baugrenzen Ausnahmen	In Obergeschossen sind Auskragungen (Erker , Balkone) mit einer Breite von max. 2,5 m bis 1,0 m über die Baugrenze zulässig, soweit sonstige baurechtliche Bestimmungen eingehalten werden. Es ist jedoch von befahrbaren Verkehrsflächen ein Lichtraumprofil von 4,5 m Höhe über der Fahrbahn freizuhalten. Baugrenzen dürfen geschossweise jeweils um einen 30 cm großen Vorsprung überschritten werden.
1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten § 9 (1) 4 BauGB	
1.4.1	Anordnung der Garagen und überdachten Stellplätze	Garagen und überdachte Stellplätze sind auf dem Baugrundstück so anzuordnen, dass ein ohne Tor und Absperrung vorgesehener Stauraum von 2,0 m zur Straße verbleibt.
1.4.2	Anordnung Tiefgaragen	Die im Mischgebiet vorgesehene Tiefgarage ist nur innerhalb der vorgesehenen Fläche zulässig.
1.6	Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Boden § 9 (1) 20 BauGB	
1.6.1	Erdarbeiten	Im Bereich der Flst.Nr. 91 und 91/1 befinden sich die Altablagerung „Schlackenablagerung Rathausstraße“ (Obj.-Nr. 3334 – als B-Fall eingestuft). Grundsätzlich ist bei Erdarbeiten in diesem Bereich mit entsorgungsrelevanten Boden-/Ablagerungsmaterial zu rechnen, welches ggf. nicht frei wiederverwertet werden kann. Im Bereich der Obj.-Nr. 3324 (Flst.Nr. 41/1 und 41, Turmstraße 15) ist auch nach Einstufung als A-Fall (Archivieren) nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten lokal abfallrelevantes Material angetroffen wird.
1.6.2	Aushub Tiefgarage	Da sich im Ortskern teilweise mittelalterliche Schlackenablagerungen mit hohen Schwermetallgehalten befinden, ist bei Bauvorhaben, bei denen in den Untergrund eingegriffen wird, insbesondere beim Aushub für die geplante Tiefgarage, die Belastungssituation vorab zu überprüfen.
1.6.3	Bodenmaterial	Bei entsprechenden überschüssigen belasteten Bodenmaterial ist die Verwertung/Entsorgung mit dem Umweltrechtsamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis abzustimmen. Bei Eingriffen in den Untergrund fällt im Bereich der Altablagerung ggf. Bodenmaterial an, welches außerhalb der Baumaßnahme nicht frei wiederverwertbar ist. Teilweise wird das Material aufgrund seiner Schwermetallgehalte als „gefährlicher Abfall“ einzustufen sein. Das anfallende Bodenmaterial ist fachgerecht zu entsorgen.
1.6.4	Bodenarbeiten	Falls bei Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen. Die TRGS 524 „Schutzmaßnahmen bei Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen“ ist einzuhalten. Bei Eingriffen in den Untergrund im Bereich der Altablagerungen ist ein Fachgutachter einzuschalten.

Hinweis: Die Nummierungen beziehen sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Stadtkernsanierung, Teilbereich 2“. Die hier aufgeführten Festsetzungen, die diesen Teilbereich nicht betreffen, wurden hier entfernt.

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

1.7.1	Gehrechte	a	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.
1.7.2	Leitungsrecht	b	Leitungsrecht zugunsten der EnBW

1.8 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) 24 BauGB

1.8.1 Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen (Planzeichen 9.4)

Die Außenbauteile der Gebäude mit Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind zum Schutz gegen Verkehrslärm gemäß Tabelle 8 in DIN 4109 vom November 1989 sowie Abschnitt 5 dieser Norm entsprechend den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Lärmpegelbereichen zu dimensionieren. Hinweise zu den in Abhängigkeit von den Raumgrößen und Fensterflächenanteilen festzulegenden Schalldämm-Maßen der Bauteile sind in dem schalltechnischen Gutachten Nr. 22842 G der Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 30.06.2005 enthalten.

Bei Gebäuden mit Schallschutzanforderungen gegen den Außenlärm sind bei Schlafräumen und bei Kinderzimmern Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Es ist darauf zu achten, dass dann die schalltechnischen Anforderungen von den Fenstern einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen sind. Dies gilt analog auch für Fenster mit Rollladenkästen. Die schalltechnischen Vorgaben gelten bei ausgebauten Dachgeschossen sinngemäß auch für die Dachflächen und Dachflächenfenster.

Grundsätzlich wird empfohlen, auch bei den Gebäuden, für die keine Orientierungswertüberschreitung zu erwarten sind und für die keine Vorgaben in Form von Lärmpegelbereichen bestehen bzw. für die der Lärmpegelbereiche II festgelegt wurde, die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III anzustreben.

1.8.2 Schallschutz durch Berücksichtigung bei der Grundrissgestaltung

Soweit möglich, sind Aufenthaltsräume (insbesondere Schlafräume und Kinderzimmer) an den von den stark befahrenen Straßen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

1.9 Pflanzgebot, Pflanzbindung
§ 9 (1) 25 BauGB

1.9.1 Anpflanzungen

Im allgemeinen ~~und besonderen~~ Wohngebiet sind zur weitgehenden Minderung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes mind. 20 % der Grundstücksfläche zu begrünen bzw. als Grünfläche zu erhalten. Hierzu sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Wenn nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dem oben genannten Pflanzgebot entgegenstehen, müssen ersatzweise für einen Baum mind. 5 Sträucher gepflanzt werden.

1.9.2 Pflanzbindung

Bäume mit einen Stammdurchmesser von mehr als 25 cm, die nicht unmittelbar von baulichen Anlagen berührt werden, genießen

Hinweis: Die Nummierungen beziehen sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Stadtkernsanierung, Teilbereich 2“. Die hier aufgeführten Festsetzungen, die diesen Teilbereich nicht betreffen, wurden hier entfernt.

Bestandsschutz und sind zu erhalten.

1.9.3 Anpflanzen von Bäumen

Die Qualität der geforderten Pflanzen muß den zur Zeit der Durchführung jeweils gültigen "Gütebestimmungen" für Baumschulpflanzen der FLL (= Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung - Landschaftsbau e.V.) entsprechen.
Qualitäts- und Größenmerkmale:
- Laubbäume: Hochstämme mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 cm
- Sträucher: mind. 2x verpflanzt, mind. 60 - 80 cm hoch

1.9.4 Dachbegrünung

Flachdächer, sowie Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15 Grad sind mind. extensiv mit einheimischen Trockenrasengesellschaften zu begrünen.

1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers
§ 9 (1) 26 BauGB

1.10.1 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.

1.11 Höhenlage baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB

1.11.1 Höhenlage bezogen auf das Straßenniveau, Wohngebäude

Soweit im Plan unter der Nutzungsschablone die max. Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (hs) über der Straße festgelegt ist, gilt als Bezugspunkt die Hinterkante Gehweg in der Mitte des Gebäudes.

1.11.2 Ausnahme zur Höhenlage des Erdgeschosses

Von der im oberen Abschnitt 1.11.1 getroffenen Höhenfestlegung kann mit Rücksicht auf vorhandene Bausubstanz eine Ausnahme zugelassen werden.

1.11.3 Höhenlage Firsthöhe

Die über NN im Plan festgelegten Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden. Im übrigen wird die max. Firsthöhe von der jeweiligen Fußbodenoberkante des Erdgeschosses abhängig von der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

- II geschossige Gebäude max. 12,00 m
- IIIa geschossige Gebäude max. 13,00 m

Hinweis: Die Nummierungen beziehen sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Stadtkernsanierung, Teilbereich 2“. Die hier aufgeführten Festsetzungen, die diesen Teilbereich nicht betreffen, wurden hier entfernt.

1.12 Oberflächenwasser und Regelungen für den Wasserabfluss
§ 9 (1) 16 BauGB

1.12.1	Oberflächenwasser im Bereich der Altablagerungen	Das anfallende Oberflächenwasser im Bereich der Altablagerung „Schlackenablagerung Rathausstraße“ ist zu fassen und der Kanalisation zuzuführen.
1.12.2	Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung	Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

Nußloch, den 05.03.2021

INGENIEURBÜRO
WEESE + ZUBER GmbH

Die Übereinstimmung der Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Stadtkernsanierung Teilbereich 2, 1. Änderung und Neufassung“ mit Satzungsdatum 25.03.2021 mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt :

Leimen, den 12. April 2021

Der Oberbürgermeister

STADT LEIMEN

Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109, Tabelle 8 und 9

Anlage 2.5

zum Gutachten Nr. 22842 G

Tabelle 8:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten: Bettenräume in Krankenanstalten und Santorien	Raumarten: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Raumarten: Büroräume [1] und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[2]	50	45
7	VII	>80	[2]	[2]	50

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

[2] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9: **Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)}/S_G$**

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	−1	−2	−3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m^2
$S_{(G)}$: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m^2.

Werner Genest u. Partner Ingenieurgesellschaft mbH

Hinweis: Die Nummierungen beziehen sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Stadtkernsanierung, Teilbereich 2“. Die hier aufgeführten Festsetzungen, die diesen Teilbereich nicht betreffen, wurden hier entfernt.

1. Örtliche Bauvorschriften

§ 74 und § 75 LBO

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) 1 LBO

1.1.1	Dachform	Zulässig sind Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und Mansardendächer. Flachdächer sind nur im rückwärtigen Bereich zulässig, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche "Schule und Verwaltung" sind auch Flachdächer zulässig.
1.1.2	Dachneigung	mind. 30 Grad, bei Mansardendächern mind. 15° max. 55 Grad, bei Mansardendächern max. 65°
1.1.3	Dachdeckung	Tonziegel, Dachpfannen, Biberschwänze, Schiefer und Kupfer. Rotbraun, schiefergrau und anthrazit
1.1.4	Dachgestaltung	Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut darf nicht höher als 4,30 m über der Fußbodenoberkante des letzten Vollgeschosses, das nicht in den Dachraum ragt, zu liegen kommen. Für zurückspringende Gebäudefluchten, deren Länge nicht mehr als 2/5 der Gesamtgebäudeseite beträgt, entfällt diese Beschränkung.
1.1.5	Gebäude entlang der Stadtmauer	Die entlang der Stadtmauer ausgewiesenen ~~Neben~~Gebäude auf den Flst. Nr. 41/1, 43, 44 und 45 sind zur Seite der Stadtmauer in Natursteinen auszuführen bzw. zu verkleiden
1.1.6	Dachrinnen Regenabfallrohre	Dachrinnen, Entlüftungs- und Regenabfallrohre sind in Material und Farbe möglichst zurückhaltend in das Straßenbild einzufügen.
1.1.7	Dachaufbauten Dacheinschnitte Dachfenster	a. Dachaufbauten mit senkrechten Fenstern sind als Einzelgauben mit Giebel- oder Walmdach oder in Form von Schleppgauben bis zu 1,30 m Außenbreite zulässig. Ausnahmsweise können auch Zwerggiebel bis zu 2/5 der Länge des Daches zugelassen werden. Summe der Gaubenbreite bei Satteldach max. 1/2 bei Walmdächern 1/3 an der Längsseite, an der Schmalseite max. 1/5 der zugehörigen Gebäudelänge. b. Traufe, First und Ortgang an Satteldächern dürfen durch Dachaufbauten, Dacheinschnitte und liegende Dachfenster nicht aufgelöst werden; der Abstand dieser Bauteile von First und Traufe muss in der Dachfläche gemessen mind. 1,0 m und zum Ortgang mind. 1,24 m betragen. c. Die Gaubeneindeckungen sind in Material und Farbe wie das Hauptdach, die senkrechten Außenflächen wie die Dachflächen oder die Gebäudeaußenwand auszuführen. d. Dachlegefenster sind auf Kulturdenkmälern nicht zulässig. Im übrigen Planungsbereich sind liegende Dachfenster nur zulässig, wenn sie von außen nicht einsehbar und in ihrer Glasfläche nicht größer als 1,0 m² sind. Die Rahmen von liegenden Dachfenstern sind der Farbtönung der Dacheindeckung anzupassen.

e. Dacheinschnitte sind nur auf der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Seite zulässig. Sie müssen im mittleren Drittel der Dachfläche liegen und von der Traufe einen Abstand -gemessen in der Dachschräge- von mind. 1,0 m haben. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern nachbarrechtliche Interessen und Belange nicht beeinträchtigt werden.

1.1.8 Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung müssen sich benachbarte Baukörper durch unterschiedliche Trauf-, Gesims-, Brüstungs- oder Sturzhöhen unterscheiden. Benachbarte Einzelbaukörper dürfen weder in der Fassade noch im Dach zusammengezogen werden.

1.1.9 Materialien der Außenhaut

Bei der Fassadengestaltung sind historische Baustoffe wie Holz, Putz und Naturstein zu verwenden. Das Verkleiden der von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Außenfronten mit Blech, polierten oder geschliffenen Werksteinen, Marmorplatten, glasierten Keramik- oder Glasplatten, Mosaik und Kunststoff aller Art oder die Verwendung ähnlich wirkender Anstriche ist nicht zulässig.
Glasbausteine und ähnliche Fassadenelemente sind nur zulässig, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind und eine Belichtung durch Fenster nicht möglich ist.

1.1.10 Farbe der Fassaden

Putzfarben sind in warmen Farbtönen (Remissionswerte von 80-100) auszuführen. Schwarz oder sehr dunkle Farbtöne (Remissionswerte 0-15) sind nicht zulässig. Beim Anstrich der Fachwerkkonstruktion sind rotbraune bis schwarzbraune Farbtöne zu verwenden. Sonstiges Holzwerk (Fenster, Türen, Ladenfronten, Klappläden, Fensterumrandungen, Gesimse usw.) ist entweder deckend zu streichen oder in mittleren bis dunklen Holztönen zu lasieren.
Für Fensterrahmen und Fensterflügel darf auch Weiß verwendet werden.

1.1.11 Fachwerkfassaden

Vorhandenes, historisches Fachwerk ist in seiner Konstruktion freizulegen und zu erhalten. Sofern die Standsicherheit nicht gewährleistet ist, ist die Fachwerkkonstruktion in geeigneter Weise zu sanieren. Die konstruktive Außenfläche eines Fachwerks darf weder verputzt noch verkleidet werden.

1.1.12 Fassadenöffnungen

Fenster und Schaufenstergrößen und Unterteilungen sind so zu wählen, dass stehende Formate ereicht werden.
Wohnungsfenster sind einflügelig bzw. zweiflügelig in vertikaler Teilung auszubilden. Vorhandene abweichende Fensterformen können erhalten werden.
Schaufenster sind in Maßstab und Konstruktion dem Gesamtbauwerk anzupassen. Das "Aufreißen" durch große Schaufensterflächen ist unzulässig, es sei denn, die Schaufensterflächen werden durch Arkadenbildung hinter die tragende Konstruktion zurückgenommen.

Die Flächen zwischen den Fenstern bzw. die Stärke der Pfeiler von Arkaden muss mindestens 25 cm betragen.
Fensterrahmen sind aus Holz, LM-dunkel eloxiert oder anderen nicht glänzenden Materialien herzustellen.
Hauseingang und Tore sind in Holz auszuführen. Die Türblätter dürfen keine Glasfüllungen erhalten. Bei Ladentüren können Ausnahmen zugelassen werden.

1.2 Werbeanlagen
§ 74 (1) 2 LBO

1.2.1	Werbeanlagen	Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss zu konzentrieren. Ist das Anbringen der Werbeanlage im Erdgeschoss nicht möglich, kann sie ausnahmsweise auch in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses angebracht werden.
1.2.2	Größe von Werbeanlagen	Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll bei bandartigen Werbeanlagen 80 cm, bei Einzelschriften 100 cm nicht überschreiten. Die Fläche von Einzelschriften darf höchstens 1,0 m², die von Hinweisschildern höchstens 0,5 m² betragen.
1.2.3	Gemeinsame Werbeanlagen	Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage - soweit möglich - zusammenzufassen und in Form und Größe aufeinander abzustimmen.
1.2.4	Nichtzulässige Werbeanlagen	(a) Großflächenwerbung (b) Werbeanlagen mit Bunt- und Wechsellicht
1.2.5	Automaten	Das Anbringen von Automaten auf der Verkehrsfläche zugewandten Fassade ist unzulässig.

1.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 74 (1) 3 LBO

1.3.1	Zufahrten und Stellflächen wasserdurchlässig	Im allgemeinen ~~– und besonderen~~ Wohngebiet sind Zufahrten und Stellflächen mit Belägen zu versehen, die mind. 30% wasserdurchlässig sind.

1.4 Antennen
§ 74 (1) 4 LBO

1.4.1	Antennen	Es ist nur eine Außenantenne gleicher Zweckbestimmung je Gebäude bzw. Gebäudegruppe zulässig.

1.5 Ordnungswidrigkeiten
§ 75 LBO

1.5.1	Ordnungswidrigkeiten	Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Nußloch, den 05.03.2021

INGENIEURBÜRO
WEESE + ZUBER GmbH

Die Übereinstimmung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Stadtkernsanierung Teilbereich 2, 1. Änderung und Neufassung“ mit Satzungsdatum 25.03.2021 mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt :

Leimen, den 12. April 2021

Der Oberbürgermeister

STADT LEIMEN

Hinweis: Die Nummierungen beziehen sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Stadtkernsanierung, Teilbereich 2“. Die hier aufgeführten Festsetzungen, die diesen Teilbereich nicht betreffen, wurden hier entfernt.

Artenliste

Standortgerechte, einheimische Bäume

Großwüchsige Laubbäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatabnus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur

Obstbäume

Mittelgroße und kleine Laubbäume

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche/Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Salweide	Salix caprea

Obstbäume

Standortgerechte, einheimische Sträucher

mittelhohe Sträucher (2 – 5 m hoch)

Haselnuß	corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguineum
Weißdorn	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Büschelrose	Rosa multiflora
Kätzchenweide	salis caprea mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

niedrige Sträucher (bis 2 m hoch)

Buschiger Liguster	Ligustrum obtusifolium regelianum
Niedrige Heckenkirsche	Lonicera xylosteum „Claveys Dwarf“
Purpurbeere	Symphoricarpus chenaultii
Korallenbeere	Symphoricarpus orbiculatus
Brombeere	Rubus fruticosus

Kletterpflanzen (ohne Kletterhilfe)

Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea pctiolaris
Mauerwein	Parthenocissus tricuspidata

Kletterpflanzen (mit Kletterhilfe)

Anemonenwaldrebe	Clematis montana rubens
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Geisschlinge	Lonicera heckrottii
Immergrüne Geisschlinge	Lonicera henryi
Knöterich	Polygonum aubertii
Blaurebe	Wisteria sinensis

Nachrichtliche Übernahme

Funde und Fundplätze

Bei der Durchführung der Bauarbeiten besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.
Auf die Strafbestimmungen in § 33 DSchG wird verwiesen.

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege im Regierungspräsidium wird bei großflächigen Bodeneingriffen auf bisher nicht überbauten Flächen die vorherige archäologische Untersuchung zur Auflage gemacht. Um die Notwendigkeit im Einzelfall rechtzeitig zu prüfen, ist die Archäologische Denkmalpflege im Regierungspräsidium rechtzeitig vorab zu unterrichten.

Das Plangebiet zwischen Turmgasse, Hohe Gasse und Bürgermeister-Lingg-Straße umfasst Teile des mittelalterlichen Stadtkerns (Kartierung MA, MA 1) sowie eines Gräberfelds der Merowingerzeit (Kartierung VFG, 7).
Bei diesen Fundstellen handelt es sich um eine Prüffallfläche auf Denkmaleigenschaft nach § 2 DSchG (MA 1) bzw. ein Kulturdenkmal nach § 2 DscHG (7).
An dem Erhalt solcher Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Künftige Baumaßnahmen im betroffenen Prüffallbereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 GscHG). Der denkmalrechtlichen Genehmigung kann seitens der LAD nur unter der Auflage (§ 7 DSchG) zugestimmt werden, dass die archäologischen Befunde vor Ihrer Zerstörung fachgerecht dokumentiert werden. Dies gilt insbesondere bei der Überbauung bisheriger Freiflächen.

Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Die Kostentragungspflicht liegt beim Investoren. Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen.

Bereich der geplanten Tiefgarage

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig auf der Fläche der geplanten Tiefgarage archäologische Voruntersuchungen unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt werden.

Hinweise

Mutterboden

Bei allen Baumaßnahmen sind Mutterboden (Oberboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und getrennt zu lagern. Mutterboden darf nicht mit Unterboden gemischt oder verdeckt werden (§ 4 BodSchG, § 202 BauGB).

Lagerung von Erdaushub

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung). Es sind ordnungsgemäße, zugelassene und betriebene Zwischenlager für Erdaushub, möglichst im Plangebiet zu benutzen.

Bodenverdichtung	In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürlichen Bodenstrukturen vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
Bodenverunreinigungen	Im 9. Jahrhundert befand sich im Ortskern ein Verhüttungsbetrieb mit jetzt noch vorliegenden hohen Schwermetallgehalten. Bei Bauvorhaben, in denen in den Untergrund eingegriffen wird, ist vor Baubeginn die Belastungssituation abzuklären.
Bodenabtrag	Bei Bodenabtrag sind Rutschungen und Erosionen durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.
Grundwasserschutz	Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten- und Kartendienst der LUBW http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/ erhältlich. Direkttauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe. Bohrungen, die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen ist. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen. Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge haben, sind nicht zulässig. Dies ist insbesondere bei der Planung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Schutzfunktion anschließend mindestens gleichwertig wieder hergestellt wird.
Abwasser	Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.
Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung	Gemäß §§ 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nach wasserwirtschaftliche Bedenken entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die zentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.März 1999.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen, als Material zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen, eine Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen bzw. vorgeschrieben.

Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.