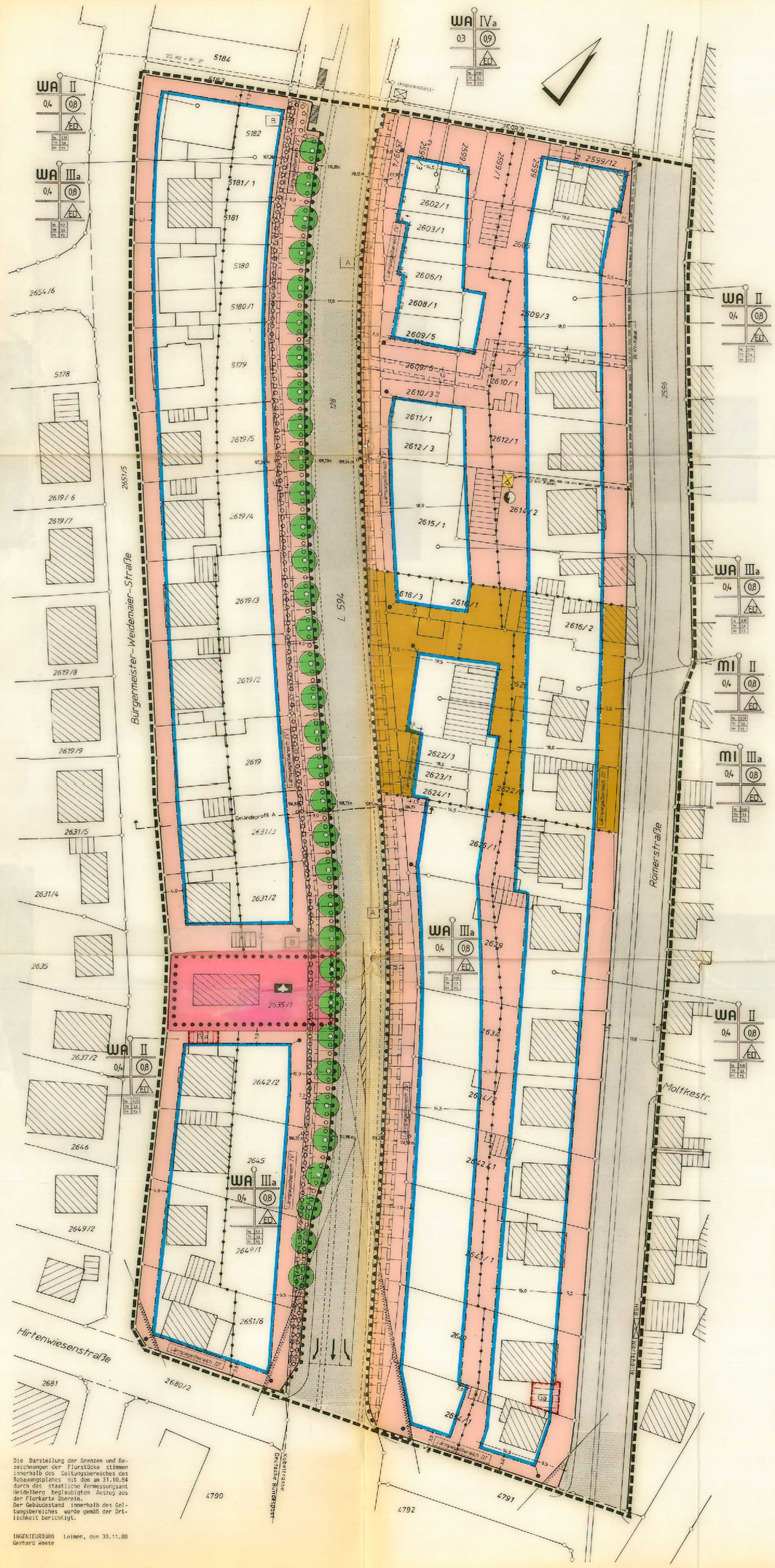


Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem am 31.10.84 durch das staatliche Vermessungsamt Heidelberg beglaubigten Auszug aus der Flurkarte überein.
Der Gebäudestand innerhalb des Geltungsbereiches wurde gemäß der Örtlichkeit berichtigt.

INGENIEURBÜRO Leimen, den 30.11.88
Gerhard Wiese

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO — WA

1.2 Mischgebiet § 6 BauNVO — MI

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

2.1 Geschoßflächenzahl — z.B. (0,7)

2.2 Grundflächenzahl — z.B. 0,4

2.3 Zahl der Vollgeschosse (im Sinne § 2 (5) LBO 1984) als Höchstgrenze — z.B. III

Hinweis: Vollgeschoß im Untergeschoß, mit den für das Baugrundstück erforderlichen Garagen, eingeschlossen — a

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Maximale Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses über Straßenniveau (sh. Schriftl. Fests. 1.8.1) — hs

Maximale Traufhöhe bezogen auf die Fußbodenoberkante Erdgeschoß (sh. Schriftl. Fests. 1.8.2) — TH

Maximale Firsthöhe bezogen auf die Fußbodenoberkante Erdgeschoß (sh. Schriftl. Fests. 1.8.3) — FH

2.5 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Geschoßflächenzahl
Grundflächenzahl		Bauweise

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

3.1 Offene Bauweise nur Einzel- u. Doppelhäuser sh. schriftl. F. 1.3.1 — ED

3.2 Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 (1) 5 BauGB

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BauGB

5.1 Straßenverkehrsflächen — Gehweg, Fahrbahn

5.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

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

6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) 25 a BauGB

Bäume

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

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

Garage — Ga

7.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 (1) 21 BauGB

Leitungsrecht zugunsten d. Stadt — A

Leitungsrecht zugunsten d. Dt. Bundespost — B

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

7.3.1 Objektbezogener Schallschutz sh. schriftl. Fests. 1.7.1 — z.B. Lärmpegelbereich III

7.4 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 (1) 10 BauGB

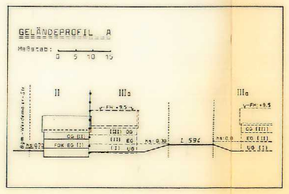
Sichtflächen
Anpflanzungen und Einfriedigungen max. 0,70 m hoch sh. schriftl. Fests. 1.6.1

7.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 (7) BauGB

7.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

7.7 Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 (1) 12 und 14 BauGB

Elektrizität
Trafostation



Schriftliche Festsetzungen

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

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet Ausnahmen § 4 BauNVO — Die nach § 4 (3) Nr.1 - 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.1.2 Mischgebiet Ausnahmen § 6 BauNVO — Ställe für Kleintierhaltung können nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB

1.2.1 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.

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

1.3.1 Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser — Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzel- und Doppelhäuser.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken
§ 9 (1) 4 BauGB

1.4.1 Anordnung der Garagen und überdachte Stellflächen — Soweit die Lage der Garagen und überdachten Stellflächen im Plan nicht durch Planzeichen festgelegt ist, sind sie auf dem Baugrundstück so anzuordnen, daß zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein ohne Tor und Absperrung vorgesehener Stauraum von mind. 5,00 m verbleibt. Mindestabstand (bei nicht senkrechter Zufahrt zur Straße) 2,0 m.

1.4.2 Tiefgaragen — Tiefgaragen haben zu den Grundstücksgrenzen einen Abstand von mind. 1,0 m und zu den öffentlichen Verkehrsflächen von mind. 5,0 m einzuhalten.
Wenn durch Baulast gesichert ist, daß auf dem Nachbargrundstück eine Tiefgarage an der Grenze errichtet wird, kann an diese gebaut werden. Die Oberkante der Tiefgarage darf einschließl. Erdüberdeckung max. 1,0 m über Gehweghinterkante zu liegen kommen.

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

1.5.1 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.

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

1.6.1 Leitungsrechte
a) Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde.
b) Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bundespost.

1.7 Bauliche Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) 24 BauGB

1.7.1 Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen — Den Gebäudeseiten zur L 594 wurden die im Plan dargestellten Lärmpegelbereiche mit IV u. III zugeordnet.
Die seitlichen Gebäudefronten sind jeweils um eine Stufe niedriger, III bzw. II. einzuordnen, falls dort auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude errichtet wurde. An den Rückseiten der Gebäude werden keine schalldämmenden Maßnahmen erforderlich.
In den mit Planz. 7.3.1 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 beuskustisch einschaliger Wände und Dächer.

1	2	3	4	5
	dB(A)	R w in dB		kg/qm
III	61 - 65	40	35	200
IV	66 - 70	45	40	250

1.7.2 Schallschutz durch Berücksichtigung bei der Grundrißgestaltung — Schlafräume sind an den von den Lärmquellen der qualifizierten Straßen abgewandten Seiten anzuordnen.

1.8 Höhenlage baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB

1.8.1 Höhenlage der Fußbodenoberkante Erdgeschoß, bezogen auf das Straßenniveau — Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens wird mit den jeweils unter der Nutzungsschablone eingetragenen Maßen (hs) über der Straße festgelegt. Als Bezugspunkt gilt die Hinterkante Gehweg in der Mitte des Gebäudes.

1.8.2 Höhenlage der Traufe — Die maximale Höhe der Traufe wird gemessen von der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Sparrenunterkante (TH).

1.8.3 Höhenlage des Firstes — Die maximale Höhe des Firstes wird gemessen von der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses bis Oberkante First (FH).

1.8.4 Höhenlage der baulichen Anlagen Garagen — Garagen sind in ihrer Höhenlage dem festgelegten Gelände so anzupassen, gegebenenfalls auf den Grundstücken so anzuordnen, daß sie nur max. 3,0 in Erscheinung treten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§§ 73 und 74 LBO

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

2.1.1 Dachform — Satteldach

2.1.2 Dachneigung — max. 30°

2.1.3 Dachdeckung — rotbraun, schiefergrau.

2.1.4 Dachgestaltung — Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Sparrenunterkante darf nicht höher als 3,00 m über der Oberkante des Fußbodens des letzten Vollgeschosses liegen. Für zurückspringende Gebäudefluchten, deren Länge nicht mehr als 2/5 der Gesamtgebäudeseite beträgt, entfällt diese Beschränkung.

2.1.5 Dachaufbauten — Bei Anordnung von stehenden Fenstern:
flucht max. 2,20 m. Gaubenbreite max. 1,30 m. Die Summe der Gaubenbreite darf max. nur 2/5 der Gesamttrauflänge betragen.

2.2 Antennen
§ 73 (1) 3 LBO

2.2.1 Antennen — Mit Ausnahme je einer Sammelantenne je Gebäude oder Gebäudegruppe dürfen Antennen nicht außerhalb von Gebäuden angebracht werden.

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

2.3.1 Außenanlagen — Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.
Das Gelände kann zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze an das Straßenniveau angeglichen werden. Im Übrigen ist das Gelände auf der natürlichen Höhenlage zu belassen.

2.3.2 Außenanlagen an Tiefgaragen. — Die sichtbaren Teile einer Tiefgarage sind zu begrünen, abzupflanzen, anzuböschen. Die Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind mit Mutterboden zu überdecken und landschaftsgärtnerisch anzulegen.

2.3.3 Stellflächen im Vorgartenbereich — Stellflächen im Vorgartenbereich sind mit Rasengitter- oder Spursteinen herzustellen.

2.4 Einfriedigungen
§ 73 (1) 5 LBO

2.4.1 Genehmigungspflicht der Einfriedigung — Abweichend von § 52 LBO sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche genehmigungspflichtig.

2.4.2 Mauern — Mauern sind nur zur Unterbringung von Mülltonnen und zur Befestigung von Toren zulässig.

2.4.3 Gestaltung der Einfriedigung — Gestattet sind:
Sockel aus Naturstein oder Beton Höhe max. 25 cm.
Heckenhinterpflanzung, Holzzäune, Drahtgeflecht
Höhe insgesamt max. 0,80 m.

2.5 Ordnungswidrigkeiten
§ 74 LBO

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

RHEIN-NECKAR-KREIS

Stadt LEIMEN

Bebauungsplan

Südwestliche Ortserweiterung
Abschnitt Kreuzgewann -3. Änderung-

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 § 3 (2) vom 30.07.1981 Bundesgesetzbl. I Seite 833

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke	
Aufstellung Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.	am 24.02.83
Bekanntmachung Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht	am 22.04.83
Bürgerbeteiligung Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3(1)BauGB öffentlich dargelegt.	am 27.03.84
Bebauungsplanentwurf Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat dem Entwurf zugestimmt	am 29.04.87
Öffentliche Auslegung Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung zur Einsicht 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	am Fristablauf
Satzung Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen. Den aus dem Flächennutzungsplan sowie die Übereinstimmung der Aufstellung mit den Zielen ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt.	am 02.09.93

Für die Erarbeitung des Planentwurfes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes
INGENIEURBÜRO GERHARD WIESE
6906 Leimen, Im Schelling 4
Leimen, den 10.7.93

Genehmigungsvermerk

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

Der Bürgermeister

Plan stimmt mit dem genehmigten Plan überein
Rathaus - Bundesbau 10.12.93.
23.11.93