

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) BauGB

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet - Ausnahmen
§ 4 BauNVO

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

1.1.2 Versorgungseinrichtungen
§ 14 (2) BauNVO

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

1.1.3 Nebenanlagen
§ 14 (1) BauNVO

In Grundstücken, die an die Geheimrat-Schott-Straße grenzen, sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von festen Müllboxen nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) BauGB

1.2.1 Anrechenbarkeit von Grundflächen
§ 19 (4) BauNVO

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO unter Bezugnahme auf § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht anzurechnen.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO

1.3.1 Offene Bauweise Einzelhäuser

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser bis 50 m Länge zulässig.

1.3.2 Offene Bauweise Einzel- und Doppelhäuser

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser bis 50 m Länge zulässig.

1.3.3 Ausnahme Baugrenzen
§ 23 (3) BauNVO

Als Ausnahme kann aus Erwägungen der Grundrissgestaltung zugelassen werden, dass bis zu einer Länge der halben Gebäudeseite die Baugrenze um max. 2,0 m überschritten wird, wenn dafür auf die Bebauung einer entsprechenden Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet wird. Dies gilt nicht für Baugrenzen zu Verkehrsflächen, soweit dadurch der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie geringer als 4,0 m wird.

1.3.4 Terrassen

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

§ 9 (1) 4 BauGB

1.4.1 Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Sie sind so anzuordnen, dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein ohne Tor und Absperrung vorgesehener Stauraum von mind. 5,50 m verbleibt. Mindestabstand zur Straße (bei nicht senkrechter Zufahrt) 1,0 m.

- An der Ostseite der Geheimrat-Schott-Straße kann eine Ausnahme bis zu 3,0 m des festgesetzten Abstandes zugelassen werden, wenn für die Sicherheit des Verkehrs keine Bedenken bestehen.
- 1.4.2 Stellplätze PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen)
- 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 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- 1.6 Höhenlage baulicher Anlagen
§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO
- 1.6.1 Höhenlage baulicher Anlagen Die Höhenlage FOK des ersten Vollgeschosses wird entweder auf das natürliche Gelände (h) oder auf das Straßenniveau (s) bezogen (sh. Planeintrag). Bezugspunkt ist für (h) das natürliche Gelände und für (s) die Gehweg-Hinterkante Mitte Gebäude.
- 1.6.2 Ausnahme Höhenlage Ausnahmen von den Höhenfestlegungen sind bei besonders begründeten Einzelfällen, z.B. Anschluss an die Straße, Einfahrten zu den Garagen u.ä. bis 20 % des festgelegten Maßes zulässig.
- 1.6.3 Traufhöhe Das Maß zwischen Fußbodenoberkante des letzten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt „Aufgehende Wand mit der Dachhaut“ darf max. 3,50 m betragen.

2. Hinweise

- 2.1 Mutterboden Bei allen Bauvorhaben 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).
- 2.2 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.
- 2.3 Bodenverdichtung In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachteiligen Veränderungen zu schützen.

-
- | | | |
|-----|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.4 | Schutz von Leitungen | Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind Baufirmen auf die Einholung von Leitungsplänen hinzuweisen. |
| 2.5 | Zisternen | Die Herstellung von Zisternen zur Nutzung auf dem eigenen Grundstück wird empfohlen. |
| 2.6 | Anbindung neuer Gebäude an das Netz der Dt. Telekom | Zur Anbindung neuer Gebäude an die Kommunikationsinfrastruktur der Deutschen Telekom ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Bauherrenbüro PTI 21 Heilbronn (Tel. 0800 330 1903 oder per E-Mail bbb-heilbronn@telekom.de) erforderlich. |

Nußloch, den 23.01.2013

INGENIEURBÜRO
WEESE + ZUBER GmbH

Die Übereinstimmung der Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "östlich der B 3 zwischen Fischerweg und Festhallenstraße, 1. Änderung " mit Satzungsdatum 25.04.2013 mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt :

Leimen, den

Der Oberbürgermeister

1. Örtliche Bauvorschriften

§ 74 und § 75 LBO

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) 1 LBO

- | | | |
|-------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1.1 | Dachform | Satteldach, Walmdach, Flachdach |
| 1.1.2 | Dachneigung | Sattel- und Walmdach bis 40°. Sofern im Plan eine größere Dachneigung festgelegt ist, gilt diese weiter. |
| 1.1.3 | Dachdeckung | Dunkler Farbton |
| 1.1.4 | Dachaufbauten | Dachgauben sind bis zu einer Länge von 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge zulässig. |

1.2 Werbeanlagen

§ 74 (1) 2 LBO

- | | | |
|-------|--------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 1.2.1 | Werbeanlagen | Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte ihrer Leistung zulässig. |
|-------|--------------|-------------------------------------------------------------------------|

1.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

§ 74 (1) 3 LBO

- | | | |
|-------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.3.1 | Außenanlagen | Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. |
| 1.3.2 | Auffüllungen | Auffüllungen sind nur unmittelbar am Gebäude bis 3 m Entfernung zulässig. Im übrigen ist das Gelände auf dem ursprünglichen Niveau zu belassen. |
| 1.3.3 | Stützmauern und Einfriedigungen | An der Bergseite der Geheimrat-Schott-Straße sind Stützmauern bis zur ursprünglichen Geländehöhe zulässig. Dort und entlang der Rohrbacher Straße sind auf den Stützmauern keine weiteren Einfriedigungen zulässig. Im übrigen sind Einfriedigungen mit einem Sockel von max. 15 cm und einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig.. |

1.4 Führen von oberirdischen Freileitungen

§ 74 (1) 5 LBO

- | | | |
|-------|---------------|---------------------------------------------------------------------|
| 1.4.1 | Freileitungen | Die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen ist nicht gestattet. |
|-------|---------------|---------------------------------------------------------------------|

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 23.01.2013

INGENIEURBÜRO
WEESE + ZUBER GmbH

Die Übereinstimmung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "östlich der B3 zwischen Fischerweg und Festhallenstraße, 1. Änderung" mit Satzungsdatum 25.04.2013 mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt :

Leimen, den

Der Oberbürgermeister