Gemeinde Leimen, Bebauungsplan

" Östliche Ortserweiterung "

Ergänzende schriftliche Festsetzungen für das reine Wohngebiet

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Es gelten die Bestimmungen über das reine Wohngebiet § 3 BauNVO.

1.2 Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist auch durch Angabe der Grundflächenzahl u. Geschoßflächenzahl im Plan festgelegt.

2.2 Die mit Hangbauweise (H) im Plan bezeichnete Geschoßzahl legt ein bergseits eingeschossiges Gebäude mit einem den Geländeverhältnissen angepaßten Ausbau des Untergeschoßes an der Talseite fest.

2.3 Die festgelegten Geschoße sind Höchstmaße.

2.4 Es dürfen nur 2/3 der gesamten Grundstücksbreite durch das Hauptgebäude überbaut werden. Die Gesamtlänge des Gebäudes darf jedoch höchstens 18.0 m betragen.

3. Bauweise

3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 BauNVO vorgeschrieben.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke

4.1 Die Fläche des Baugrundstückes soll mindesten 5 ar betragen.

4.2 Für die Breite des Bauplatzes ist ein Mindestmaß von 20.0 m vorgeschrieben (sh. 11.3)

5. Gestaltung der Bauten

5.1 Die Gebäude sind mit einem Satteldach auszuführen. Dachgauben sind nur an der Bergseite gestattet.Sie sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Die Höhe der Stirnseite der Gaupen soll im Rohbau zwischen Dachfläche und unterbauten Sparren nicht mehr als 90 cm betragen.

5.2 Die Dachneigung ist als Höchstmaß im Plan festgelegt.

5.3 Die Höhe des Kniestockes soll nicht mehr als 30 cm betragen.

5.4 Die Stellung der Firstrichtung ist im Plan festgelegt.

5.5 An- und Vorbauten sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptbau stehen und sich architektonisch einfügen.

5.6 Der Ausenputz eines Gebäudes ist spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Baues anzubringen. Es dürfen nur helle Farben verwendet werden. Auffallend wirkende und grelle Farben sind nicht zulässig.

6. Höhenlage des Gebäudes

6.1 Die Gebäude sollen nach Möglichkeit den gegebenen Geländeverhältnissen angepaßt werden. Die Sockelhöhe ist entsprechend niedrig zu halten.

6.2 Eine Darstellung des Geländeverlaufes ist mit dem Baugesuch in einer auf NN bezogene Schnittzeichnung vorzulegen.

6.3 Die Höhenlage des Gebäudes wird entsprechend den Darstellungen in den Schnittzeichnungen des Beb.- Planes durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt.

7. Garagen und Einstellflächen für Kraftfahrzeuge

7.1 Auf dem Baugrundstück sind für jede Wohnung mindestens eine Garage oder eine Einstellfläche nachzuweisen.

7.2 Garagen dürfen nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche errichtet werden (sh. 11.4)

7.3 In dem seitlichen Bauwich ist der Anbau der Garage an die Grundstücksgrenze gestattet.

7.4 Rampen für Kraftfahrzeuge sind in Vorgärten zu vermeiden. Das Gefälle darf höchstens 12 % betragen.

7.5 Garagen dürfen nur eingeschossig in Erscheinung treten und nicht mehr als 2.50 m aus dem festgelegten Gelände ragen.

8. Nebengebäude

8.1 Nebengebäude sind nicht zugelassen.

9. Einfriedigungen

9.1 Die Einfriedigungen an der Straßenseite sind mit einem Sockel und Heckenhinterpflanzung anzulegen.

9.2 An den Grundstücken talseits der Straßen darf dieser Sockel die Höhe der Gehwegkinterkante höchstens 40 cm übersteigen. Das Gelände im Vorgarten soll nicht unter der Höhe des Gehweges anschließen.

9.3 Bergseits der Straße ist der Sockel oder die Stützmauer nicht höher als 40 cm über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände im Vorgarten anzulegen.

9.4 An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen wie an der Straßenseite oder nur Heckenhinterpflanzung zugelassen.

9.5 Entlang der Waldgrenze kann ein Zaun von 1.20 m errichtet werden.

10. Gestaltung der Grundstücke

10.1 Unbebaute Flächen sind dem Zwecke des Wohngebietes entsprechend als Gärten anzulegen. Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen zu unterhalten.

10.2 Auffüllungen und Abtragungen dürfen die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigen. Die Geländeverhältnisse des Nachbargrundstückes sind dabei zu berücksichtigen.

10.3 Stützmauern gegenüber Nachbargrundstücken sind zu vermeiden

und werden, falls sie durch die Geländeverhältnisse unbedingt erforderlich sind, nach örtlicher Überprüfung festgelegt.

11. Ausnahmebestimmungen

11.1 Folgende Ausnahmen dieser Festsetzungen gemäß § 31 Abs. 1 BBauG. können durch die Baugenehmigung-sbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

11.2 Von Abschnitt 2.4 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Gebäudebreite dadurch weniger als 12.0 m betragen würde. Dies gilt insbesondere für die bereits durch eine erfolgte Umlegung in ihrer Breite festliegende Grundstücke.

11.3 Die bereits durch eine erfolgte Umlegung erschlossenen Grundstücke sind von den Bestimmungen Abschnitt 4.1 u. 4.2 ausgenommen.

11.4 Von Abschnitt 7.2 abweichend können durch die Geländeverhältnisse bedingt Garagen bis auf einen Abstand von 2.0 m zur Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden. Über diese Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat nach Anhören des Bauausschusses.

Heidelberg, den 1.12.1964
Ing.- Büro G. Weese

Leimen, den 9. Mrz. 1965
Der Bürgermeister