

BEBAUUNGSPLAN " BÖSE WALLÄCKER "

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB u. BauNVO -

1.1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET - WA -

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

1.1.2 MISCHGEBIET - MI -

Von den allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO Gartenbaubetriebe (Nr.6), Tankstellen (Nr.7) und Vergnügungsstätten (8) nicht zulässig.

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

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB

1.2.1 ANRECHENBARE GRUNDFLÄCHE

§ 19 (4) BauNVO

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

1.2.2 ANTEILIGE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 21a (2) BauNVO)

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsgaragen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr.22 des Baugesetzbuches hinzuzurechnen.

1.2.3 AUSNAHMEN DER GRZ BEI GARAGENGRUNDSTÜCKEN

Auf Grundstücken, die ausschließlich für Stellplätze oder Garagen festgesetzt sind, kann die GRZ nach § 17 (6) BauNVO als Ausnahme bis 1,0 erhöht werden.

1.3 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, ÜBERBAUBARE NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

1.3.1. OFFENE BAUWEISE

Offene Bauweise - o - gem. § 22 (2) BauNVO mit seitlichem Grenzabstand mit einer Länge von max. 30 m.

Auf -H- Flächen gem. § 22(2) BauNVO sind nur Hausgruppen zulässig.
Auf -D- Flächen gem. §22(2) BauNVO sind nur Doppelhäuser zulässig.

1.3.2 BESONDERE BAUWEISE - b -

Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO; Hier Endhaus einer Hausgruppenbebauung. Die Gebäude müssen in halboffener Bauweise mit einseitiger, seitlicher Abstandsfläche errichtet werden.

1.3.3 BAUGRENZE - AUSNAHME -

Als Ausnahme können zur Verbesserung der Grundrissgestaltung die Baugrenzen max. auf die Hälfte der Gebäudebreite bis zu 2 m überschritten werden, wenn keine Abstandsvorschriften verletzt werden und dafür auf die Überbauung einer entsprechenden Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet wird.
Baugrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen bis zu 1 m überschritten werden.

1.3.4 NEBENANLAGEN

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht gestattet. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze, Pergolen, Zu- und Ausfahrten, Müllboxen sowie Einfriedigungen.

Zur Sicherstellung der Versorgung des Baugebietes mit elektr. Energie, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser sind Nebenanlagen

auf dafür geeigneten Grundstücken in Einvernehmen mit der Stadt Leimen zulässig, auch wenn sie im Bebauungsplan nicht entsprechend ausgewiesen sind.

1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 1.4.1. Garagen sind auf dem Baugrundstück so anzuordnen, daß zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein Stauraum von mind. 5,0 m entsteht.
- 1.4.2. Überdachte und nicht überdachte Stellplätze, die direkt an die Straßenbegrenzungslinie anschließen, dürfen nicht durch ein Tor oder sonstige Absperrung von der öffentlichen Verkehrsfläche abgetrennt werden.

1.4.3. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Nach § 74 (2) LBO wird abweichend von § 37 LBO die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht.

Die Zahl der übrigen notwendigen Stellplätze richtet sich nach der LBO bzw. nach dem GaE.

- 1.4.4. Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie dürfen bis zu 50% der Länge entlang der Straße als PKW-Stellfläche genutzt werden. Diese Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.
- 1.4.5 Stellplätze und Garagen dürfen die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten. (von der Zufahrtsstraße aus gesehen).

1.5 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 (1) 10 BauGB

Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Stauden, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über der Höhe des Fahrbahnrandes nicht überschreiten.

1.6 FLÄCHEN, DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTEN SIND

§ 9 (1) 21 BauGB

Die im Plan mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen sind mit den gemäß zeichnerischer Darstellung zugunsten des Abwasserverbandes "Untere Hardt" zu belasten.

1.7 PFLANZGEBOT

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

1.7.1 ANPFLANZEN VON BÄUMEN

Auf dem Baugrundstück ist je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein Baum 1. oder 2.Ordnung anzupflanzen und zu unterhalten.
(siehe Baden-württembergisches Nachbarrecht, § 16,
Bäume 1. Ordnung nach Abschn. (1) 6
Bäume 2. Ordnung nach Abschn.(1) 4 u. 5)

1.7.2 EINGRÜNUNG DER LÄRMSCHUTZEINRICHTUNGEN

Die Böschungflächen an der Anliegerseite sind mit landschaftsgemäßen Strauch- und Heckengruppen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.8 VORKEHRUNGEN GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN

§ 9 (1) 24 BauGB

1.8.1 SCHALLSCHUTZ DURCH SCHALLDÄMMUNG VON AUSSENBAUTEILEN

In der dem Bebauungsplan beigefügten "Schalltechnische Beurteilung" dargestellten Lärmpegelbereichen sind Schallschutz-maßnahmen gemäß DIN 4109 Abschn. 5 in der Fassung vom Nov.89 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen am Objekt zu treffen.
Die festzulegenden Lärmpegelbereiche sind in Anlage 5 der beigefügten "Schalltechnischen Beurteilung" dargestellt.

Hiernach sind Anforderungen an bauliche Maßnahmen bezüglich des Maßes der Luftschalldämmung von Außenbauteilen notwendig.

Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmung an Außenbauteile bei Einwirkung von Außenlärm sind die Werte der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise) zugrunde zu legen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
				Raumarten	
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräumen und ähnliches	Bürräume ¹ und ähnliches
		db(A)	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	über 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.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen ¹⁾

Lärmpegelbereich	Außenlärmpegel in dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ in dB	Schalldämm-Maße R'_w / R_w für Wand/Fenster in dB bei Fensterflächenanteilen von:					
			10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
I	bis 55	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
II	56 bis 60	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
III	61 bis 65	35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
IV	66 bis 70	40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
V	71 bis 75	45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
VI	76 bis 80	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	-
VII	über 80	2)	-	-	-	-	-	-

- 1) Die Einzelwerte R'_{w} und R_w gelten nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefen von mind. 4,5 m. Für andere Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie für Übernachtungs- und Unterrichtsräume ist nur das resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ maßgebend (zur Ermittlung von Rechenwerten $R'_{w, res}$ siehe *Schneider*, Bautabellen, Kap.10)
- 2) Die Anforderungen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

1.9 UMGRENZUNG DER FÜR BAULICHE NUTZUNGEN VORGEGEHENE FLÄCHEN; DEREN BÖDEN MIT UMWELTGEFÄHRDETEN STOFFEN BELASTET SEIN KÖNNEN

Die im Plan mit dieser Umgrenzung gekennzeichneten Flächen im Bereich des Grundstücks Lgb.Nr. 288 wurden im Rahmen einer „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im südlichen Rhein-Neckar-Kreis“ der DHV Ingenieur-Consulting Heidelberg vom 28.5.97 in einem entsprechenden Datenblatt erwähnt.

Als mögliche Schadstoffe sind Imprägniermittel aus einer früheren gewerblichen Nutzung aufgeführt.

„ DHV-Bewertungsvorschlag Juli 19998: A = Ausscheiden und Archivieren

Stellungnahme Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt:

Einstufung in Kategorie B:

„Die Fläche wird in der Bearbeitungsdatei belassen, da eine aktuelle oder zukünftige Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit nach jetzigem Kenntnisstand nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Eine Weiterbearbeitung ist zwar erforderlich, jedoch nicht vordringlich. Bei einer beabsichtigten Neubebauung oder Nutzungsänderung ist die Fläche erneut zu prüfen und der Handlungsbedarf im Einzelfall festzulegen.“

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 74 (1) LBO

2.1.1. DACHFORM / DACHNEIGUNG / DACHDECKUNG

Satteldach mit Dachneigung 30 bis 45 Grad, bei Nebengebäuden auch Pultdach oder Flachdach, bei flachgedeckten Nebengebäuden wird eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

Dachdeckung rotbraun, braun.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dächer der einzelnen Gebäude mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.

2.1.2 DACHAUFBAUTEN; DACHGAUBEN

Die Gesamtlänge von Dachgauben darf nicht mehr als $\frac{2}{5}$, jede Einzelgaube nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge, jedoch max. 4 m, betragen.

Gauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 1,20 m einhalten.

Die Höhe Oberkante Gaube in Fensterflucht darf max. 2,20 m, bei Satteldachgauben max. 2,50 m betragen.

Flachdachgauben sind nicht zulässig.

Dacheinschnitte sind unter Einhaltung der obengenannten Längeneinschränkung zulässig.

2.2 WERBEANLAGEN

§ (1) 1 LBO und § 74 (1) Abs.2

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur an deren Eingangsseiten bis zu einer max. Höhe von 4,80 m über Straßenniveau zulässig.

2.3 STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN

§ 37 (1) und 74 (2) LBO

Nach § 74 (2) LBO wird abweichend von § 37 LBO die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der LBO bzw. dem GaE.

2.4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

§ 74 (1)3 LBO

2.4.1 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

Aufschüttungen:

Aufschüttungen werden bis zu einer Höhe von 1,50m zugelassen. Es sollte jedoch darauf geachtet werden, daß das Geländeniveau der unbebauten Grundstücksflächen grundsätzlich in der Höhenlage des Straßenniveaus herzustellen bzw. bei Hanggelände, das natürliche Geländeniveau beizubehalten ist.

Die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist auf Straßenhöhe aufgefüllen.

Abgrabungen:

Um den Ausbau von Untergeschoßwohnungen zu ermöglichen, sind hierfür erforderliche Abgrabungen zulässig.

Die Abgrabungen müssen jedoch einen Mindestabstand von 2,00 m bis zur Strassenbegrenzungslinie einhalten.

Lagerflächen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücks-flächen angeordnet werden. Von den seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sie sind durch entsprechende Abschirmung (Anpflanzung oder bauliche Anlagen) der Sicht von der Straße zu entziehen.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Innerhalb von Gebäudegruppen sind die Außenanlagen aufeinander abzustimmen.

2.4.2 EINFRIEDIGUNGEN

Entlang der Straßen und Wege:

Entlang der Straßen und Wege sind offene Einfriedigungen (kein Maschendraht) mit einem Sockel von max. 0,40 m und einer Gesamthöhe von 1,20m (einschl. Sockel) zulässig.

Als Ausnahme können Holzschutzzäune bis zu einer Höhe von 1,50m zugelassen werden.

Die einzelnen Felder der Holzschutzzäune dürfen eine max. Länge von 5,00 m nicht überschreiten. Bei Eckgrundstücken wird die Begrenzung ausgeschlossen.

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grenzen:

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer max. Höhe von 1,50 m mit Hinterpflanzung zulässig (Keine gemauerten oder betonierten Einfriedigungen),

Holzschutzzäune werden an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zugelassen.

Bei Schutzzäunen, die die Höhe von 1,50 m überschreiten, ist das Nachbarrecht zu berücksichtigen. Die max. Länge wird auf 8 m beschränkt. Die Holzschutzzäune sind zu begrünen bzw. abzapflanzen.

Zur Abtrennung von Terrassen im Bereich von Reihen- und Doppelhäusern sind Abgrenzungen mit einer max. Höhe von 1,80 m und einer max. Tiefe von 3,00 m zulässig.

2.4.3 NEBENGEBÄUDE (Garten- bzw. Geschirrhütten)

Nebengebäude (Garten-bzw. Geschirrhütten), ausgenommen Garagen, sind mit einer max. Grundfläche von 3,50x3,00m, einer max. Wandhöhe von 2,00m, einer max. Firsthöhe von 2,80m zulässig. Sie sind mit Sträuchern abzapflanzen bzw. mit Rankgewächsen einzugrünen.

2.5 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

§ 75 LBO

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer hiermit nach § 74 LBO erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3. NACHRICHTLICHE MITTEILUNG

3.1 MUTTERBODEN:

Mutterboden und Unterboden sind getrennt auszubauen und zu lagern; der Mutterboden darf nicht überdeckt oder gemischt werden. Erdaushub bzw. Erdabtrag darf nur auf ordnungsgemäß zugelassenen und betriebenen Gelände zwischengelagert werden.

Für einen schonenden und sparsamen Umgang mit dem Boden ist Sorge zu tragen.

Der anfallende Erdaushub wird zur Weiterverwendung für den geplanten Lärmschutzwall genutzt.

3.2 Badenwerk AG:

Im Plangebiet verläuft eine 20 KV-Anlage des Badenwerks. Weiterhin sind Niederspannung- und Straßenbeleuchtungsanlagen vorhanden. Zur Vermeidung von Schäden an Erdkabeln sind vor Baubeginn diesbezügliche Lagepläne einzuholen.

3.3 Rhein-Neckar-Kreis Wasserechtsamt

siehe Punkt 6.1

Leimen, 10.11.1999

Architekturbüro Kothe & Merkel
Lenastraße 2
69181 Leimen-St. Ilgen




Leimen, den 08.12.1999

Der Oberbürgermeister

