

**STADT LEIMEN  
STADTTEIL ST. ILGEN**

**BEBAUUNGSPLAN „ETZWIESE 2“**

---

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.1 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind.**

**§ 9 (1) Nr. 10 BauGB**

Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Stauden, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,00 m über Höhe des Fahrbahnrandes nicht überschreiten.

**1.2 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind**

**§ 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Die im Plan mit Geh- und Fahrrecht - gemäß zeichnerischer Darstellung - bezeichneten Flächen sind zu Gunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung „Hardtgruppe“, Sandhausen, zu belasten.

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.

**2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 (1), Nr. 20 BauGB**

**2.1 Behandlung von Oberboden**

In den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie einer Brückenbau-Maßnahme belasteten Flächen, für die eine weitere Bebauung nicht vorgesehen ist, ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen und bis zur Wiederverwendung getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, etc.).

In allen anderen Bereichen des Bebauungsplanes sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden die auf die Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

**2.2 Grünordnerische Festsetzungen / Pflanzgebot  
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB**

**2.2.1 Zur Sicherung des Geländeverlaufs im Böschungsbereich sind Stützmauern zu erstellen und mit Efeu einzugrünen.  
Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren kann die Stützmauer in Naturstein (hier Sandstein) hergestellt oder mit solchem verblendet werden.**

**2.2.2 Der Bewuchs entlang des Bahndammes ist zu erhalten. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und nur dann zu entfernen, wenn diese die geplante Nutzung behindern.  
Bei Ausfällen ist die Begrünung zu ergänzen und wieder herzustellen.**

**2.2.3 Es dürfen nur heimische Baum- und Straucharten gepflanzt werden.  
Bei der Begrünung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Etwiese 2“ sind die Nutzflächen zu unterteilen in**

**a. öffentliche Grünfläche mit Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.  
Soweit keine anderen Angaben bestehen soll die Bepflanzung mit folgenden Feldgehölzen - Bäumen und Sträuchern - erfolgen:**

<b>Einzelbäume:</b>	<b>Acer pseudo-planatus</b>	<b>Bergahorn</b>
	<b>Acer platanoides</b>	<b>Spitzahorn</b>
	<b>Acer campestre</b>	<b>Feldahorn</b>
		<b>Robinie</b>
	<b>Juglans regia</b>	<b>Walnuß</b>
<b>Sträucher:</b>	<b>Ligustrum vulgare</b>	<b>Liguster</b>
	<b>Comus sanguines</b>	<b>Hartriegel</b>
	<b>Prunus avim</b>	<b>Vogelkirsche</b>
	<b>Acer campreste</b>	<b>Feldahorn</b>
	<b>Rosa arvensis</b>	<b>Apfelrose</b>
	<b>Crataegus laevigata</b>	<b>Weißdorn</b>
	<b>Rhamnus frangula</b>	<b>Faulbaum</b>

**b. Nutzgärten mit Bäumen:**

**Einzelbäume u.a.: Kirsch  
Pfirsich  
Apfel  
Zwetschge  
Walnuß  
ggf. in unterschiedlichen Sorten**

**Auch die unter Ziffer a. aufgeführten Bäume und Sträucher können in den Nutzgärten verwendet werden.**

c. Verkehrsgrün:

Die Ausführung erfolgt gemäß Festlegung im Bebauungsplan.  
Änderungen der Aufteilung der in Bebauungsplan festgesetzten  
Verkehrsflächen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zulässig,  
wenn sie mit den Grundzügen dieser Festsetzungen vereinbar sind.

Bei der Bepflanzung entlang des Bahndammes sind die Vorschriften  
der Bundesbahn zu beachten.

Leimen, 10. 05. 2004

Dipl.-Ing. Ottoheinz Kothe  
Lenaustrasse 2  
69181 Leimen - St. Ilgen

Der Oberbürgermeister:

