

Bebauungsplan "Schmalzgrube" - 2. Änderung  
Schriftliche Festsetzungen

---

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Bei der Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach BauNVO § 4(3), Ziff. 2,4,5,6 nicht zulässig.

1.2 Die Errichtung von Läden ist nur gemäß BauNVO § 4 zulässig.

Im Reinen Wohngebiet ist die Errichtung von Läden nicht zulässig.

2. Baugestaltung

2.1 Dachform: Nach zeichnerischer Festsetzung - Flachdach.

2.2 Sockelhöhe: max. 0,80 m über Straßenhöhe, gemessen in der Straßenachse auf der Mitte des Grundstücks.

Bei Reihenhäusern müssen in der einzelnen Hauszeile gleiche Sockelhöhen durchgeführt werden.

2.3 Nebengebäude - ausgenommen Garagen - sind nicht zulässig.

3. Gestaltung der Aussenanlagen

3.1 Im Bereich des Vorgartens ist das Gelände auf Höhe der Gehweg-Hinterkante aufzufüllen.

3.2 Böschungen sind bis zu einem Neigungswinkel von höchstens  $30^{\circ}$  zulässig.

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die nicht als Zugang, Zufahrt, Stellplatz etc. dienen, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### 3.4 Einfriedigungen

3.4.1 Entlang der Straße: Saumsteine, 10 cm hoch.  
Jägerzaun in 1,00 m Abstand parallel zur  
Straßenbegrenzungslinie mit Planzstreifen,  
bis 0,80 m hoch.

3.4.2 Andernorts: Maschendrahtzaun bis 1,20 m hoch.

3.5 Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtflächen sind  
von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bepflanzung und  
Einfriedigung darf hier max. 0,80 m hoch sein.

### 4. PKW-Stellplätze und Garagen

4.1 Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich  
nach den jeweils gültigen Richtlinien des Innen-  
Ministeriums Baden-Württ.

4.2 Anordnung auf dem Grundstück:  
Senkrecht zur Straße errichtete Garagen müssen einen  
Mindestabstand von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie  
haben. Sonst nach Eintragung im Bebauungsplan.

4.3 Dachform: Flachdach.

4.4 Anordnung von Tiefgaragen

4.4.1 Bei 3- und mehrgeschossiger Bebauung ist 1 not-  
wendiger Stellplatz je WE oder gewerbl. Nutzeinheit  
in einer Tiefgarage auf dem Baugrundstück nachzu-  
weisen.

Die weiteren notwendigen Stellplätze sollen eben-  
falls in der Tiefgarage nachgewiesen werden.

Das Tiefgaragengeschöß wird auf die Zahl der zul.  
Vollgeschosse nicht angerechnet.

Die Stellplätze sind bis zur Gebrauchsabnahme  
der zugehörigen Wohn- und Nutzflächen fertigzu-  
stellen.

4.4.2 Der fertige Aufbau der Tiefgarage darf 0,80 m  
über Straßenhöhe - gemessen in Straßenachse an  
der Einfahrt, nicht überschreiten.

Die Fläche über der Tiefgarage ist landschafts-  
gärtnerisch anzulegen.

4.4.3 Die Abluft aus der Tiefgarage ist über Dach zu führen.

4.4.4 Zwischen Hinterkante Gehweg und Aussenkante Garagenwand ist ein Pflanzstreifen, mind. 1,50 m tief, einzuhalten.

## 5. Penthouse-Geschoß

5.1 Gemäß der zeichnerischen Festsetzung wird ein Penthouse-Geschoß zugelassen.

5.1.1 Das Penthouse-Geschoß muß innerhalb einer Dachneigung von  $45^{\circ}$  liegen (s. System-Skizze). Dachgesimse und Dachüberstände dürfen den Schnittpunkt mit der Dachfläche nicht überschreiten.

5.1.2 Bei Einbau eines Aufzuges muß der Maschinenraum innerhalb des Penthouse-Geschosses liegen.

5.1.3 Die im Bebauungsplan ausgewiesene Nutzung (GFZ) darf durch das Penthouse-Geschoß nicht überschritten werden.

## 6. Ausnahmen

Falls nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen können folgende Ausnahmen zugelassen werden:

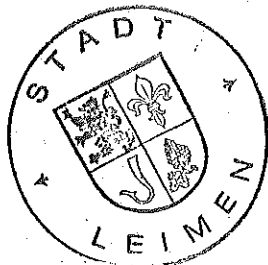
6.1 von den zeichnerischen Festsetzungen:

Überschreitung der Baugrenze um max. 1,50 m in der Bautiefe bis zur Hälfte der Hausbreite, sofern ein Mindestabstand zur nächstgelegenen Grenze (jeder Art) von 6,00 m nicht unterschritten wird.

Vergrößerung der zulässigen Geschoßfläche um die Fläche der in einer Tiefgarage hergestellten notwendigen Stellplätze (§ 21 a (5) BauNVO).

6.2 Von den schriftlichen Festsetzungen:

zu 2.2 Überschreitung bis max. 25 % über festgesetzte Höhe.



Leimen, den 5. März 1982

Der Bürgermeister:

I.V. *Günther*