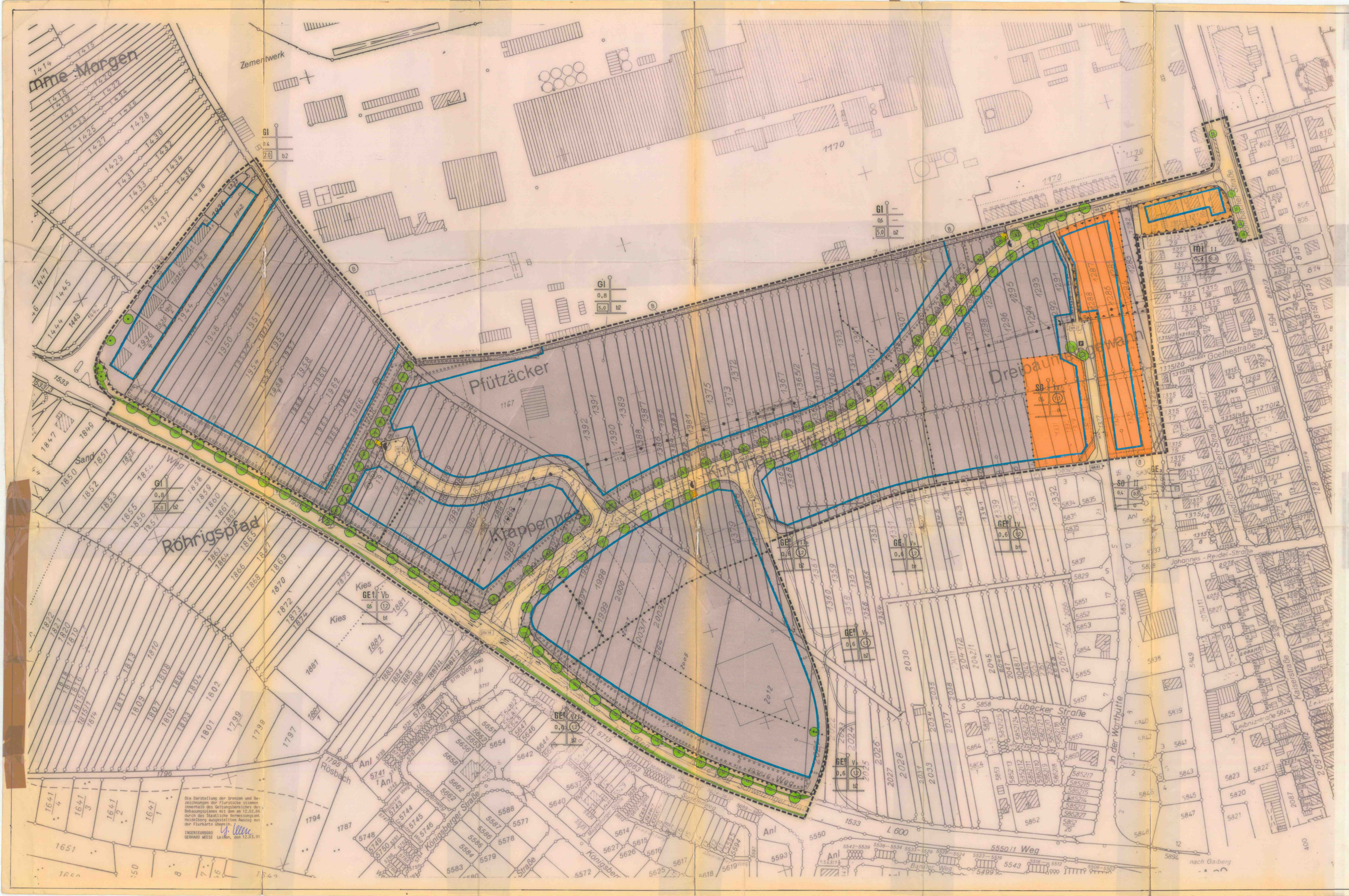

Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (1) BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB

1.1.1 Mischgebiet Ausnahmen § 6 BauNVO — Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.2 Gewerbegebiet Ausnahmen und nicht zulässige Nutzungen § 8 BauNVO — In den Gewerbegebieten sind mit Ausnahme des als GE 3 bezeichneten Gewerbegebietes die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen allgemein erlaubt.
Im Gewerbegebiet"2" sowie den eingeschränkten Gewerbegebieten werden sie auf die Höchstzahl von 2 je 10 ar Baugrundstück begrenzt. Schallschutzmaßnahmen sind am Objekt zu treffen.
In allen Gewerbegebieten sind die Ausnahmen nach § 8 (3) 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, soziale u. gesundheitliche Zwecke gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
Nicht zulässig sind mit Bezug auf § 1 (5) BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) 4 BauNVO).

1.1.3 Gewerbegebiet eingeschränkt § 1 (4) BauNVO — In den mit GE-e bezeichneten Gewerbegebieten sind nur Betriebe zulässig, deren A- bewerteter Schallpegel im Mittel je qm Grundfläche folgende Werte nicht überschreitet.

Im GE-e 1	
tagsüber	62 dB(A)
nachts	50 dB(A)
Im GE-e 2	
tagsüber	57 dB(A)
nachts	47 dB(A)

1.1.4 Gewerbegebiet 3 § 8 BauNVO — In dem mit GE 3 bezeichneten Gewerbegebiet sind nach § 1 Abs. 4 BauNVO nur Anlagen, die unmittelbar zum Betrieb der Transportseilbahn erforderlich sind, gestattet.

1.1.5 Industriegebiet Ausnahmen § 9 BauNVO — In dem Industriegebiet sind die Ausnahmen nach § 9 (3) 2 BauNVO "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.6 Sondergebiet Verwaltung Dienstleistung — Zulässig sind:
1.Geschäfts-,Büro und Verwaltungsgebäude
2.Einzelhandelsbetriebe, Schank-u. Speisewirtschaften
3.sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
4.Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
Die von den Anlagen und Betrieben ausgehenden Lärmemissionen dürfen folgende Beurteilungspegel in Entsprechung DIN 1805 Teil 1 Beiblatt 1, 1.1 e)

tagsüber	60 dB (A)
nachts	50 dB (A)

nicht überschreiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse Ausnahme § 16 Abs. 4 und 6 BauNVO — Als Ausnahme kann eine Überschreitung der Geschoßzahl um ein Vollgeschoß zugelassen werden, wenn Betriebseinrichtungen dies erfordern und die Grund- u. Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

1.2.2 Ausnahme Geschoßfläche § 21 a (5) BauNVO — Die zulässige Geschoßfläche kann als Ausnahme unter Anrechnung von 40 % der Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis max. 20 % erhöht werden.

1.3 Bauweise
§ 9 (1) 2 BauGB

1.3.1 Offene Bauweise — Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m.

1.3.2 Abweichende Bauweise b 1 — Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand, jedoch Gebäudelänge bis 70 m zulässig.

1.3.3 Abweichende Bauweise b 2 — Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand, jedoch Gebäudelänge bis 120 m zulässig.

1.4 Flächen für Stellplätze
§ 9 (1) 4 BauGB

1.4.1 Stellflächen — Der Geländestreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze darf flächenmäßig nur mit der Hälfte für offene Stellflächen genutzt werden. Die restlichen Flächen sind zu begrünen.

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 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
§ 9 (1) 21 BauGB

1.6.1 Leitungsrechte
A) Leitungsrecht zugunsten der Heidelberger Zement AG.
B) Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Stadt Leimen. Das Leitungsrecht im Bereich des Kirchheimer Weges zugunsten der Stadt Leimen verliert seine Gültigkeit mit der Herstellung der Erschließungsstraßen.
C) Leitungsrecht für die Verlegung von Stromkabel zugunsten der Badenwerk AG.

1.7 Pflanzgebot
§ 9 (1) 25 BauGB

1.7.1 Pflanzstreifen — Der durch Planzeichen 8.1 gekennzeichnete Bereich ist als Pflanzstreifen anzulegen. Er ist zu bepflanzen mit heimischen Gehölzen wie Hainbuche, Vogelbeerenesche und landschaftsgerechten Sträuchern wie Liguster, Hartriegel, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Haselstrauch, Holunder und Schneebeere.
Weiterhin ist in einem Abstand von 4 m zum Fahrbahnrand der Erschließungsstraße bzw. Gehwegvorderkante mindestens alle 10 m ein Hochstammbaum zu pflanzen.
Außerdem ist je 2 ar unüberbauter Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

1.8 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) 24 BauGB

1.8.1 Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen — In den im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Abschn. 5 in der Fassung vom November 1989 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen am Objekt zu treffen (Planzeichen 9.2 und 9.2.1).

1.8.2 Schallschutz im Gewerbe- und Industriegebiet — Für Büro- u. Unterrichtsräume, sowie für die dort zulässigen Wohnungen sind ebenfalls wie nach Abschnitt 1.8.1 Schallschutzmaßnahmen am Objekt zu treffen.

1.8.3 Schallschutz in WA und Teil des SO (Planz. 9.2) — Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG ist durch geeignete Grundrißanordnung sicherzustellten, daß die notwendigen Fenster von Wohn- u. Schlafräumen auf den den Gewerbe- u. Industriegebieten abgewandten Seiten angeordnet werden. Dies gilt nicht, wenn die notwendigen Fenster ein Schalldämmaß von 35 dB(A) aufweisen.

1.9 Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers
§ 9 (1) 26 BauGB

1.9.1 Böschungen und Stützmauern — Böschungen zum Ausgleich von Höhenunterschieden zur Verkehrsfläche sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Sie erhalten ein Neigungsverhältnis von 1:1,5 und sind, soweit sie mehr als 70 cm in das Grundstück reichen, im Plan dargestellt.
Außerdem sind Fundamente für die Randbefestigung der Verkehrsflächen auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Ausladung von 50 cm und einem Höhenunterschied bis 70 cm zu dulden.

1.10 Höhenlage u. Höhe baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB und
§ 16 (2) 4 BauNVO

1.10.1 Höhe baulicher Anlagen — Die Fußbodenoberkante Erdgeschoß bei nicht gewerblich genutzten Gebäuden darf max. 0,50 m über der Oberkante der Straßen oder Wege liegen.

1.10.2 Gebäudehöhe — Die max. zulässige Höhe (Firsthöhe) der Gebäude wird, bezogen auf das Gelände im Bereich der baulichen Anlage wie folgt festgelegt:
Mischgebiet, Gewerbegebiet und Sondergebiet

Geschoßzahl	Höhe max.
II	12,0 m
IV	18,0 m
Vb	24,0 m
VIIb	31,0 m
Industriegebiet:	
Gebäudehöhe:	max. 32,0 m

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 73 und 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 73 (1) 1 LBO

2.1.1 Dachform — Satteldach, Flachdach o. Pultdach

2.1.2 Dachneigung — max. 30 Grad

2.1.3 Dachgestaltung — Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut darf nicht höher als 3,50 m über der Oberkante des Fußbodens des letzten Vollgeschosses liegen. Für zurückspringende Gebäudefluchten, deren Länge nicht mehr als 2/5 der Gesamtgebäudeseite beträgt, entfällt diese Beschränkung.
Bei Doppelhäusern ist dieses Maß zwingend.

2.2 Werbeanlagen
§ 73 (1) 1 LBO

2.2.1 Werbeanlagen — Werbeanlagen sind nur an Eingängen und an der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite bis zu einer Höhe von 4,5 m über Gehweghinterkante zulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 73 (1) 5 LBO

2.3.1 Lagerflächen — Lagerflächen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden. Von den seitlichen Grundsstücksgrenzen ist im Bauwich ein Abstand von 3,0 m einzuhalten. Sie sind durch entsprechende Abschirmung (Anpflanzung oder bauliche Anlagen) der Sicht von der Straße zu entziehen.
Im Vorgartenbereich ist das Gelände auf Straßenniveau zu halten. Rampen sind unzulässig.

2.3.2 Vorgarten — Der Geländestreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist, soweit er nicht als Stellfläche oder Einfahrt genutzt wird, als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. (Bepflanzung sh. Abschnitt 1.7

2.3.3 Kfz-Stellplätze — Kfz-Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. (Richtwert: 1 Baum je 4-6 Stellplätze)
Durch Verwendung von Rasengittersteinen, Rasenpflaster und dergl. ist die Wasserdurchlässigkeit zu erhalten.

2.4 Einfriedigungen
§ 73 (1) 5 LBO

2.4.1 Einfriedigung — Einfriedigungen entlang der Straßen, öffentlichen Plätzen und Wege sind, soweit der Abstand der Baugrenze zur Straßenbegenzungslinie 6 m und weniger beträgt, auf die Baugrenze zurückzusetzen; Gesamthöhe 2,0 m. In den Bereichen wo dieser Abstand mehr als 6 m beträgt sind grüne kunststoffbeschichtete Maschendrahteinfriedigungen max. 2 m hoch und mind. 2 m hoch heckenmäßig hinterpflanzt an der Straßenbegenzungslinie zulässig.

2.5 Ordnungswidrigkeiten
§ 74 LBO

2.5.1 Ordnungswidrigkeit — Ordnungswidrig im Sinne § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 73 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3. Hinweise und Empfehlungen

3.1 Dachbegrünung — Bei großen zusammenhängenden Dachflächen (Flachdächer und geneigte Dächer bi ca. 15 Grad) sollte zur Stabilisierung des örtlichen Klimas (Mesoklima) und zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse (Temperaturausgleich) eine extensive Begrünung mit einem niedrigen Bewuchs aus Gräsern und Kräutern angestrebt werden.

3.2 Fassadenbegrünung — Bei ungegliederten Fassaden mit mehr als 50 qm Fassadenfläche ist aus stadtklimatischen Gründen eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen zu empfehlen.
Kletterhilfen und Rankgerüste können auch in den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen angebracht werden.

3.3 Grundwasserstand — Der höchste in diesem Bereich gemessene Grundwasserstand wurde mit 104,50 m ü.NN ermittelt. Bei Bauwerksgründung ist dies zu berücksichtigen.

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung §9(1)1 BauGB und §§1-11 BauNVO
   - 1.1 Mischgebiete § 6 BauNVO — MI
   - 1.2 Sonderbaugebiete § 11 BauNVO — SO
   - 1.3 Gewerbegebiete sh. schriftl. F. 1.1.2 § 8 BauNVO — GE
   - 1.4 Gewerbegebiete 1 u. 2 eingeschränkt sh. schriftl. F.1.1.3 — GEe
   - 1.5 Industriegebiete § 9 BauNVO — GI
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 16 BauNVO
   - 2.1 Geschoßflächenzahl z.B. (0,7)
   - 2.2 Grundflächenzahl z.B. 0,4
   - 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II
   - 2.3.1 Vollgeschoß im Dachbereich mit eingeschlossen — B
   - 2.4 Baumassenzahl z.B. 3,0
   - 2.5 Nutzungsschablone — Baugebiet | Zahl d. Vollgeschosse / Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl / Baumassenzahl | Bauweise
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §9(1)2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO
   - 3.1 Offene Bauweise sh. schriftl. Fests.1.3.1 — o
   - 3.2 Abweichende Bauweise sh. schriftl. Fests. 1.3.2 — b1
   - 3.3 Abweichende Bauweise sh. schriftl. Fests. 1.3.3 — b2
   - 3.4 Baugrenze
4. Verkehrsflächen § 9 (1)11 BauGB
   - 4.1 Straßenverkehrsflächen — Gehweg, Fahrbahn
   - 4.2 Straßenbegrenzungslinie
   - 4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
     - Einfahrten
     - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
   - 4.4 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen § 9 (2) BauGB
   - 4.4.1 proj. Straßenhöhe (m ü. NN) z.B. 143,79
5. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 und 14 BauGB
   - 5.1 Elektrizität Trafostation
6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 (1) 13
   - 6.1 oberirdisch Hochspannungsleitung
7. Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
   - 7.1 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von §127(2)4 BauGB — V
8. Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen § 9 (1) 25 BauGB
   - 8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 a BBauG
     - Ortsrandeingrünung
     - Bäume
9. Sonstige Planzeichen u. Festsetzungen
   - 9.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB sh. schriftl. Fests. 1.6.1
     - zugunsten der Heidelberger Zement AG — A
     - zugunsten der Stadt Leimen — B
     - zugunsten der Badenwerk AG — C
   - 9.2 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sh. schriftl. Fests. 1.8.3 § 9 (1) 24 BauGB
   - 9.2.1 Objektbezogener Schallschutz sh. schriftl. Fests. 1.8.1 z.B. LS IV
   - 9.3 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
     - Sichtflächen Anpflanzungen und Einfriedigungen max. 0,70 m hoch sh. schriftl. Fests. 1.5.1
   - 9.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen u. Stützmauern zu Strassenkörpern § 9 (1) 26 BauGB
     - Aufschüttung
   - 9.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
   - 9.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung §1(4) u. §16(5) BauNVO

RHEIN-NECKAR-KREIS

Stadt LEIMEN
Bebauungsplan
Gewerbegebiet Nord Teil II

Maßstab
1:1000

Rechtsgrundlage

Aufgrund der §§ 1, 2, 3, 4, 8 und folgende des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO - des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 3.10.1983 (GBL. 1983 S.577) in Verbindung mit den §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL. 1983 S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (GBL. 1985 S. 51).

Planzeichen gemäß §§ 1-3 PlanzV vom 18.12.1990

Verfahrensvermerke Rechtskraft 24.12.92

Verfahrensvermerke

Aufstellung Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.	am 16.02.89
Bekanntmachung Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.	am 23.03.89
Bürgerbeteiligung Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3(1)BauGB öffentlich dargelegt.	am 03.04.89 bis 17.04.89
Bebauungsplanentwurf Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat dem Entwurf zugestimmt.	am März 91
Öffentliche Auslegung Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegen.	am 26.09.91 vom 04.11.91 bis 04.12.91
Eingeschränkte Beteiligung nach § 3(3)BauGB Fristablauf	am
Satzung Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen.	am 09.04.92

Den o.a. Verfahrensablauf sowie die Übereinstimmung der Ausfertigung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt.

Der Bürgermeister

Für die Erarbeitung des Planentwurfes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes
INGENIEURBÜRO GERHARD WEESE
6906 Leimen, Im Schilling 4
Leimen, den 09.04.92

Genehmigungsvermerk

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens nach § 12 BauGB in Kraft.

Der Bürgermeister

Stimmt mit dem genehmigten Bebauungsplan überein