

RHEIN-NECKAR-KREIS
STADT LEIMEN
STADTTEIL GAUANGELLOCH

BEBAUUNGSPLAN "SCHLOSSBERG - WOHNBEBAUUNG"

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- § 9 (1) BauGB u. BauNVO -

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1 DORFGEBIET - MD -

Tankstellen (§ 5(2) Nr.9 BauNVO) sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.2.1 GESCHOSSFLÄCHE - AUSNAHME -
(§. 21a (5) BauNVO)

Die zul. Geschossfläche kann als Ausnahme bis zu 15 % der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Erde hergestellt werden, gem. § 21a (5) BauNVO erhöht werden. Die Obergrenze der BauNVO ist einzuhalten.

1.3 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN;
NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
(§. 9 (1) Nr. 2 BauGB

1.3.1 ABWEICHENDE BAUWEISE - b -

Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO. Offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser, jedoch einseitige Grenzbebauung.

1.3.2 EINZEL- ODER DOPPELHAUSBEBAUUNG - ED -

Offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser.

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. Baugrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen bis zu 1 m überschritten werden.

1.3.4 NEBENANLAGEN - AUSNAHME - § 14 BauNVO

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des §. 14 (1) BauNVO nicht gestattet, mit Ausnahme von Müllabstellplätzen. Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

Innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen für Nebengebäude im nördlichen Teil des Plangebietes ist der Ausbau und die Erweiterung vorhandener Nebenanlagen wie Scheunen, Ställe als Ausnahme zulässig.

1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasengittersteine, großfugiges Rasenpflaster o.ä. auszuführen.

1.4.1 ANORDNUNG DER GARAGEN

Die Garagen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein, ohne Tor und Absperrung, zugänglicher Stauraum von mind. 5,0 m verbleibt.

Die rückwärtige Baugrenze (von der Zufahrtsstraße aus) darf nicht überschritten werden, ausgenommen bei Eckgrundstücken.

1.4.2 ANORDNUNG DER ÜBERDÄCHTEN UND NICHT ÜBERDÄCHTEN STELLPLÄTZE

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.

Für Stellplätze, die nicht direkt an die Straßenbegrenzungslinie anschließen, gilt diese Regelung nicht, wenn ein Stauraum wie unter 1.4.1 beschrieben, vorhanden ist.

1.5 GRUNDSTÜCKSTEILE, DIE VON EINER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (SICHTWINKEL) § 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 PFLANZGEBOT

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

1.6.1 BÄUME

Auf dem Baugrundstück ist je 200 qm nicht überbauter Fläche ein mittel- bis großkroniger Baum anzupflanzen und zu erhalten. Hierbei sollten Arten aus der natürlichen potentiellen Vegetation Priorität haben.

1.7 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS NOTWENDIG SIND

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und angrenzenden Grundstücksflächen sind auf den letztgenannten Böschungen im Neigungsverhältnis von mind. 1 : 1,5 anzulegen.

Von den Nutzungsberechtigten können diese Böschungen durch Stützmauern ersetzt werden.

1.8 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN

§. 9 (2) BauGB

Die Höhe der Fußbodenoberkante im Erdgeschoß ist bei Gebäuden im ebenen Gelände höchstens 0,80 m über der Höhe der Hinterkante des angrenzenden Gehweges oder Wohnweges, gemessen in Gebäudemitte festzulegen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Höhenlage, Geschoßhöhe und Traufhöhe benachbarter Gebäude aufeinander abzustimmen.

Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) beträgt entlang der Ochsenbacher Straße 12,50 m über Gehweghinterkante, gemessen in Gebäudemitte.

Alle anderen max. Firsthöhen sind im Plan in den einzelnen Baufenstern festgelegt; (bezogen auf die Höhe über Normal-Null (ü.NN)).

Bei Ausführung eines Kniestocks darf das Maß zwischen OK Rohboden (DG) und UK Sparren 1,00 m nicht überschreiten - gemessen in der Ebene Außenfläche der Außenwand.

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

§ 9 (1) 21 BauGB

Die im Plan bezeichneten Flächen sind mit den gemäß
zeichnerischen Darstellung festgelegten Leitungsrechten
zu belasten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 73 + 74 LBO

2.1 AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

2.1.1 DACHFORM UND - NEIGUNG

Satteldach - entsprechend Eintragung im Bebauungsplan.
Die Dachneigung soll 30 - 45 Grad betragen.

2.1.2 DACHDECKUNG

Die Dachdeckung aller Wohngebäude hat mit Ziegeln oder
Dachsteinen oder zu erfolgen.
Farbtöne: ziegelrot bis braun.

2.1.3 DACHAUFBAUTEN

Die Anordnung von Dachgauben ist zulässig. Bei Einzel-
und Doppelhäusern darf die Summe der Dachgaubenbreite
max. 1/3 der Gesamttrauflänge betragen.
Das Außenmaß der einzelnen Dachgaube darf eine Breite
von max. 2,00 m nicht überschreiten.

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN
GRUNDSTÜCKE

2.2.1 AUFFÜLLUNGEN UND ABGRABUNGEN

Auffüllungen und Abgrabungen sind nur unmittelbar im
Anschluß an das Gebäude bis 5.00 m zulässig.
Die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und
Baugrenze ist auf Straßenhöhe aufzufüllen.

2.2.2 GEBÄUDEGRUPPEN

Innerhalb von Gebäudegruppen sind die Außenanlagen
aufeinander abzustimmen.

2.2.3 AUSSENANLAGEN

Unbebaute Grundstücksteilflächen, die als Arbeits- oder
Verkehrsflächen genutzt werden, können mit wasser-

durchlässigem Belag wie Rasengittersteine, großfugiges Rasenpflaster o.ä. befestigt werden.

Die nicht als Arbeits- und Verkehrsflächen genutzten unbebauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.3 EINFRIEDIGUNGEN

2.3.1 GENEHMIGUNGSPFLICHT

Abweichend von §. 52 LBO sind Einfriedigungen entlang der Verkehrsflächen genehmigungspflichtig.

2.3.2 GESTALTUNG

Entlang der Straßenbegrenzungslinien sind offene Einfriedigungen (kein Maschendrahtzaun), zulässig, wie Saumsteineinfassung 10 cm hoch, mit Heckenhinterpflanzung (lebender Zaun), max. 0,80 m hoch. Andernorts sind offene Einfriedigungen bis zu einer max. Höhe von 1,50m (auch Maschendrahtzaun) mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Bei Doppelhausbebauung ist zur Abtrennung der Terrasse ein Sichtschutz, max. 1,80 m hoch und max. 3,00m tief, zulässig.

2.4 ORDUNGSWIDRIGKEITEN

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

3. HINWEISE

3.1 BODENSCHUTZ

Mutterboden und Unterboden sind getrennt auszubauen und zu lagern, Mutterboden darf nicht überdeckt oder gemischt werden.

Es wird darauf hingewiesen, daß Erdausbau bzw. -abtrag nur auf ordnungsgemäß zugelassenen und betriebenen Geländen zwischengelagert werden darf.

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

3.2 SCHALLTECHNISCHE BEURTEILUNG

Die der Begründung als Anlage beigefügte "Schalltechnische Beurteilung" vom 17.8.90 / 17.1.94 ist verbindlich für die Bauausführung.

Rolladenkästen und Lüftungseinrichtungen dürfen die Luftschalldämmung der Außenwand bzw. des Fensters nicht verringern.

Gemäß dieser Beurteilung (Anlage %) sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung zu erfüllen:

ANFORDERUNGEN AN DIE LUFTSCHALLDÄMMUNG VON AUSSENBAUTEILEN:

| Spalte | 1 | 2 | Raumarten | |
|--------|------------------|-----------------------------|---|-------------------------|
| Ziele | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches | Büroräume und ähnliches |
| | | dB (A) | erf. R _w , des Außenbauteils in dB | |
| 1 | I | 35 | 30 | |
| 2 | II | 35 | 30 | 30 |
| 3 | III | 40 | 35 | 30 |
| 4 | IV | 45 | 40 | 35 |
| 5 | V | 50 | 45 | 40 |
| 6 | VI | - | 50 | 45 |
| 7 | VII | - | - | 50 |

An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine besonderen Anforderungen gestellt.

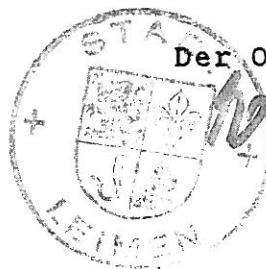
Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Leimen, den 8.9.94

Der Planfertiger:

Architekturbüro O. Kothe
Lenastraße 2

69181 Leimen-St. Ilgen



Der Oberbürgermeister:

[Handwritten signature]