

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

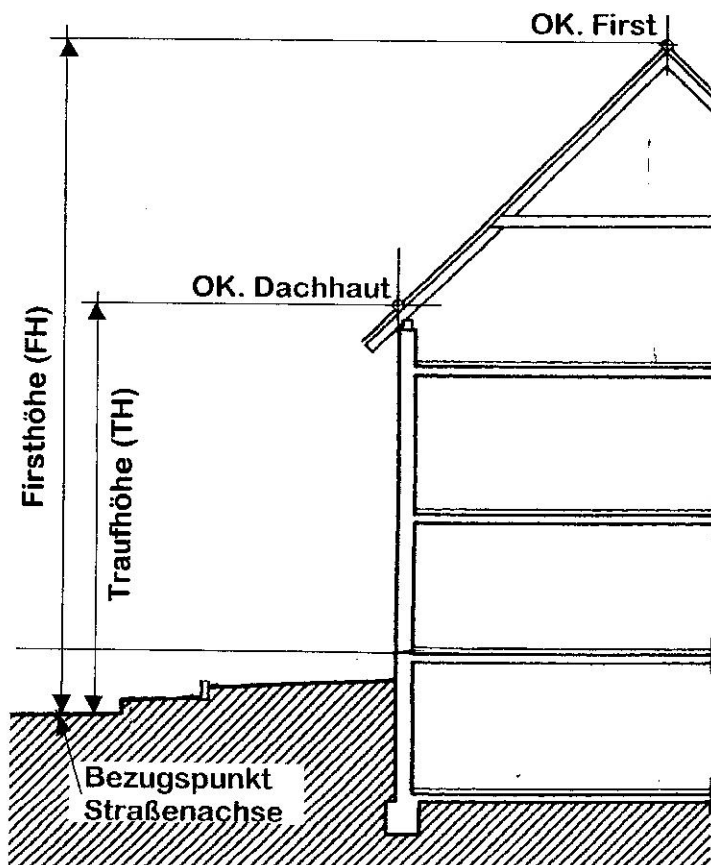
##### 1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

Die Obergrenzen sind dem Einschrieb in der Nutzungsschablone zu entnehmen.

##### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)



### **1.2.2.1 Bezugspunkte**

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Straßenachse in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

### **1.2.3 Höhenlage der Gebäude -Sockelhöhen-**

Zur Sicherung einer möglichst grundwasserfreien Gründung wird die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bzw. des untersten Vollgeschosses an der Mitte der Außenwand des Hauses gemessen), auf max. 1,39 m über Geländeoberkante festgesetzt.

Eine Aufschüttung des Geländeniveaus bis maximal 50 cm über Straßenniveau ist zulässig.

Zur Prüfung bzw. Festlegung der Sockelhöhe sind dem Baugesuch Höhenschnitte beizufügen.

#### **1.2.3.1 Firsthöhen (FH<sub>max</sub>)**

Die Firsthöhe der Gebäude wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

#### **1.2.3.2 Traufhöhen (TH<sub>max</sub>)**

Die Traufhöhe der Gebäude wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt definiert.

### **1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **1.3.1 Abweichende Bauweise a1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Zulässig sind Einzelhäuser als Grenzbebauung mit Abstandsfläche nur nach einer seitlichen Grenze (halboffene Bauweise), oder die Errichtung von Gebäuden in offener Bauweise. Die Grenze, an die angebaut werden kann, ist in der Planzeichnung festgesetzt.

#### **1.3.2 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

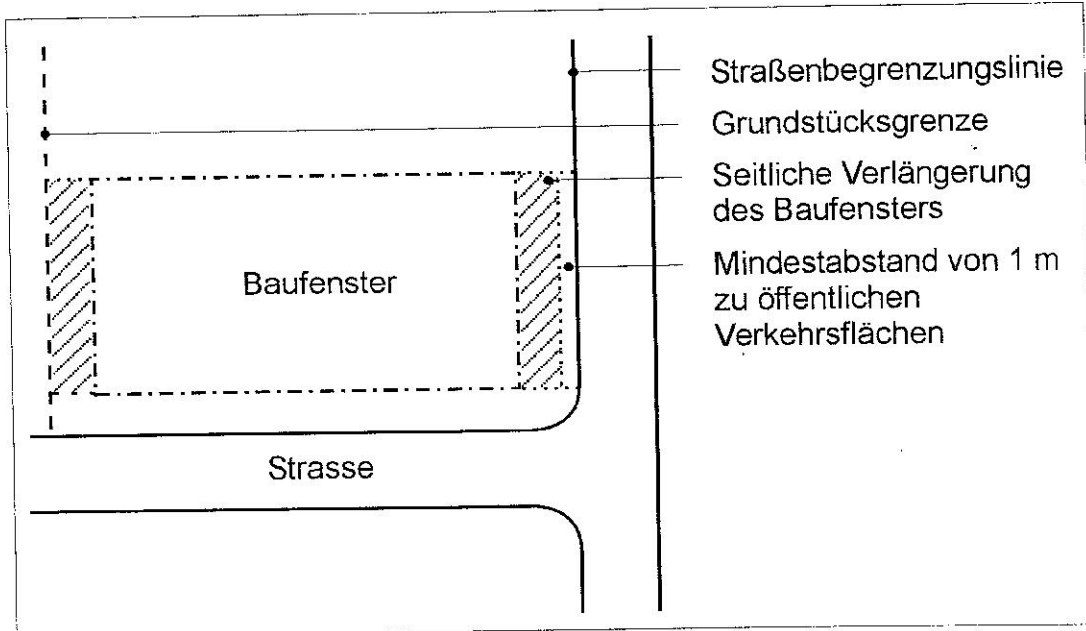
#### **1.3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Abstandsflächen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Freisitze, Mülltonnenplätze, Kleinkinderspielplätze, Gerätehäuschen u.ä. sind bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30 m<sup>2</sup> außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig.

#### **1.3.4 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagen sind mit dem Hauptgebäude zu verbinden bzw. in das Hauptgebäude zu integrieren.

Vor Garageneinfahrten muss zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 5 m eingehalten werden, der seitliche Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 1 m.



#### 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

#### 1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

##### 1.5.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Zur Begrenzung der Versiegelung sind Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen und begrünten Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen. Garagenzufahrten können alternativ als Fahrstreifen in der Breite von max. 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden.

#### 1.6 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

##### 1.6.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Listen oder vergleichbar zu wählen.

## **Hinweise:**

### **Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB**

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

### **Baugrund/Grundwasser/Unterkellerungen**

Für den Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes „Fröschau- Wörsch“ wurde eine Baugrunderkundung von WPW Beratende Ingenieure, Institut für Erd- und Grundbau GmbH, Mannheim, vom 11.02.1993, durchgeführt. Für den Erweiterungsbereich östlich des Fröschaugrabens wurde die Fa. WPW Geoconsult mit einem Ergänzungsgutachten beauftragt. Die Gutachten können bei der Gemeinde Reilingen eingesehen werden.

Gemäß dem Gutachten befindet sich der maximale Grundwasserstand bei 101,3 m üNN. Diese Kote sollte bei der Gründung der Bauwerke beachtet werden.

Es wird empfohlen, für die einzelnen Bauvorhaben spezielle Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. **Zum Schutz vor Vernässung sollte auf die Errichtung von Kellern verzichtet werden. Kellerräume sind dicht auszubilden. Generell sind Abdichtungen gegen drückendes Wasser erforderlich.**

**Für die Herstellung von Kellern sind Grundwasserabsenkungen erforderlich.**

**Auf Unterflurtanks zur Lagerung von Heizöl außerhalb von Gebäuden ist aufgrund der flach anstehenden Grundwasserstände zu verzichten.**

Drainagen sind bei Erstellung von Gebäuden nicht zulässig.

### **Oberflächenwasser**

Das innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb der privaten Gartenflächen ungezielt gesammelt, rückgehalten und soweit möglich schadlos versickert werden.

Alternativ bzw. ergänzend kann das von Dach- und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser in Brauchwasserzisternen gesammelt (z. B. zur Gartenbewässerung) oder in Teichen verdunstet werden. In solchen Fällen ist ein Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation herzustellen.

Versickerungen, die in den Untergrund einschneiden (Sickerschächte) sowie Drainagen sind nicht zulässig.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in ausreichend bemessenen Mulden (ca. 10 % der angeschlossenen Fläche) auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum nächsten Grundwasserstand muss dabei mindestens einen Meter betragen. Die Einstauhöhe darf entsprechend dem ATV-Arbeitsblatt maximal 30 cm betragen. Diese Hinweise sind bei der Planung der Entwässerung zu beachten.

Im Hinblick auf die sinnvolle Regenwassernutzung darf zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser als Material zur Dacheindeckung kein unbeschichtetes Material (Kupfer, Zink, Blei) verwendet werden. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

Bei der Planung von Entwässerungsanlagen sind die Inhalte des ATV-DVWK-Arbeitsblatt A-138 zu berücksichtigen.

### **Freiflächenplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind. Außerdem sind in diesem Freiflächenplan Aussagen zur Umsetzung der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Regenwasserretention/ -versickerung nachzuweisen

### **Fassadenbegrünung**

Nicht durch Wandöffnungen gegliederte großflächige Fassaden (Anteil der Wandöffnungen kleiner als 10 % bei einer Fassadenfläche von über 60 m<sup>2</sup>) –mit Ausnahme von Grenzwänden – sind auf mindestens einem Drittel der Fassadenfläche mit geeigneten Pflanzen, vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten, zu begrünen.

### **Archäologische Funde**

Archäologische Funde sind unverzüglich bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist in unverändertem Zustand zu belassen.

### **Bodenschutz**

1. In nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereiche sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen u. nachhaltigen Veränderung zu schützen.
2. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
3. Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schutthöhe maximal 2,00 m; Schutz vor Vernässung etc.).
4. Die anfallenden Erdaushubmassen sind im Plangebiet zu belassen. Sollte zusätzliches Aufschüttungsmaterial benötigt werden, ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (ZO-Material bzw. Einhaltung der Prüfwerte der BBodSchV) zu verwenden.
5. Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.
6. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.
7. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Veränderungen bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserechtsamt beim Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

### **Brandschutztechnische Hinweise**

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen.

### **Leitungsschutzstreifen**

Südlich des Baugebietes verläuft eine 20-kV-Freileitung. Der Schutzstreifen ist in der Planzeichnung dargestellt. Innerhalb des Schutzstreifens ist zwischen den spannungsführenden Leiterseilen dieser Leitungen und den zu errichtenden Gebäuden jederzeit ein Mindestabstand von 3 m ab einer Dachneigung größer als 15°, bei solchen mit flachem oder flachgeneigtem Dach gleich oder kleiner als 15° von 5 m, einzuhalten. Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße muss mindestens 7 m und zum sonstigen Gelände 6 m betragen.

### **Gasversorgung**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Gasleitungen. Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage (Abtrag >10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen die die Gasleitungen tangieren ist die Erdgas Südwest GmbH, EST, Siemensstrasse 9;76275 Ettlingen rechtzeitig über die Planung zu informieren.

### **Fledermausquartiere**

Sollten durch Abriss von Gebäuden Quartiere für Fledermäuse beseitigt werden, sind diese durch geeignete Maßnahmen, wie Fledermaus-Dachziegel, Schaffung spezieller Einflugöffnungen aus Holz, Gestaltung von Trafostationen als Wochenstube, etc. zu ersetzen.

*Ausgefertigt*

Reilingen, 11. MRZ. 2006

*Klein*

KLEIN  
BÜRGERMEISTER



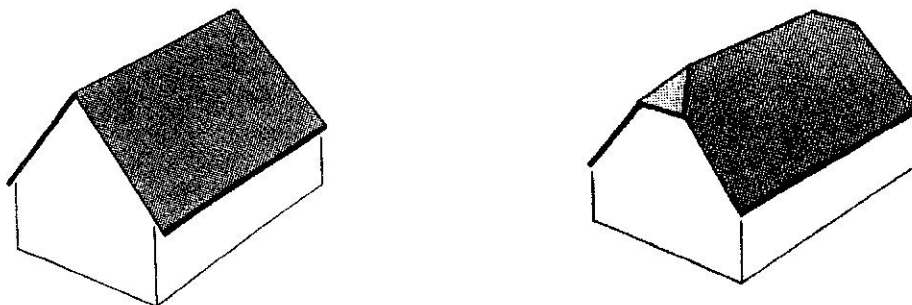
## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Gem. §74 LBO

#### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 und 3 LBO

##### 2.1.1 Dachformen und Dachneigung

In Anlehnung an die Bebauung im Ortskern sind bei neu zu errichtenden Wohngebäuden nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 48° zulässig.



**Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebengebäude** sind nur mit Satteldach, einem vom Hauptdach abgeschleppten Pultdach oder einem begrüntem Flachdach zulässig.

#### 2.2 Gestaltung der unüberbauten Fläche der bebauten Grundstücke § 74 (1) Nr. 3 LBO

##### 2.2.1 Außenanlagen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Hiervon ausgenommen sind Zugangs-, Zufahrts- und Stellplatz sowie betrieblich erforderliche Lagerflächen.

##### 2.2.2 Einfriedungen

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m im Bereich der Wörschgasse zulässig. Die Vorschriften bezüglich der Einfriedungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg gelten vorrangig, sofern der Nachbar den Maßen des Bebauungsplans nicht ausdrücklich zustimmt.

Maschendrahtzäune, Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie reihige Pflanzungen von Koniferen (z.B. Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind im Vorgartenbereich unzulässig.

#### 2.3 Anzahl notwendiger Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 37 LBO

Auf Grundlage von § 74 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 LBO wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 50 m<sup>2</sup> auf 2 erhöht.



### Gestalterische Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Innerhalb des Baugebietes sind vorzugsweise rote bis dunkelbraune Dachmaterialien zu verwenden. Schwarze, graue sowie glänzende Dacheindeckungen sollten aus ortsgestalterischen Gründen nicht verwendet werden. Beschichtete Metallbleche sind zur Eindeckung von untergeordneten Dachteilen (z B. Gauben und Vordächer) möglich.

Die straßenzugewandte Fassade von Gebäuden sollte in Anlehnung an die Bebauung im Altort vertikal gegliederte, kleinteilige Fassadenelemente (Fenster und Türen) aufweisen. Bei Fenstern wird angeregt, hochstehende Formate in einem Verhältnis von Breite zu Höhe von 1 : 1,3 zu verwenden. Dabei wäre jeweils mind. eine Vertikal- und Horizontalteilung wünschenswert (z.B. konstruktive Sprossen). Zur horizontalen Fassadengliederung wird empfohlen, die Fenster eines Geschosses auf gleicher Höhe anzuordnen (Fensterbänder). Bei mehrgeschossigen Gebäuden sollten die Fenster in Achsen übereinander angeordnet (Fensterachsen) bzw. in Symmetrie zur Fassadenmittelachse eingebaut werden. Gleiches gilt für die sichtbaren Giebelwände.

Doppelhäuser sollten in Form, Farbe und Material einander angepasst werden. Dies gilt insbesondere für Dachneigung, Farbe der Dacheindeckung, Gebäudehöhe und Fassadenmaterial.

Die Fassaden und Außenwände sind vorzugsweise zu verputzen. Es sind Glatt- und Rauhputze zu verwenden; grob strukturierte Putze sollten nicht verwendet werden. Alternativ sind Holzverschalungen und ortstypische Sichtmauerwerke (Backstein, Klinker usw.) zulässig.

Verkleidungen mit Kalksteinen oder Marmorplatten, Spaltriemen, Kunststeinen, Keramikplatten oder ähnlichen Materialien, das Anbringen von Fassadenplatten (Asbestzement oder andere Werkstoffe) sowie die Verwendung von Glasbausteinen sind aus gestalterischen Gründen abzulehnen.

Fenster, Türen und Tore sind in Holz oder Kunststoff auszuführen; ausgeschlossen sind metallisch glänzende sowie silber- oder goldfarbene Materialien.

Hausfertig:

Reilingen, 11. MRZ. 2008

*Klein*

KLEIN  
BÜRGERMEISTER





### 3 PFLANZLISTEN

#### Liste 1: Gehölze für private und öffentliche Grünflächen, Straßenbegleitgrün und private Grün- und Freiflächen

##### Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides  
Spitzahorn

Acer pseudoplatanus  
Bergahorn

Fagus sylvatica  
Rotbuche

Fraxinus excelsior  
Esche

Quercus robur  
Stieleiche

Tilia cordata  
Winterlinde

Ulmus laevis  
Flatterulme

Ulmus minor  
Feldulme

Mind.: Hochstamm,  
3x v., StU 12-14 cm

##### Bäume 2. Ordnung

Acer campestre  
Feldahorn

Carpinus betulus  
Hainbuche

Malus sylvestris  
Wildapfel

Prunus avium  
Wildkirsche

Pyrus communis  
Wildbirne

Sorbus domestica  
Speierling

Sorbus torminalis  
Elsbeere

mind.: Heister,  
150-200 cm h

##### Sträucher

Berberis vulgaris  
Berberitze

Cornus sanguinea  
Hartriegel

Corylus avellana  
Hasel

Crataegus monogyna  
eingr. Weißdorn

Prunus spinosa  
Schlehe

Rosa canina  
Hundsrose

Sambucus nigra  
Schwarzer Holunder

mind.: Sträucher  
Normalware,  
100 - 150 cm Höhe

**Liste 2: Obstbaumarten (z. B. für Streuobstwiese und private Gärten)**

Hoch- und Halbstamm, STU mind. 8 - 10 cm, Pflanzung je Sorte im Gebiet mind. 2 Stück

**Apfel:**

Ontarioapfel  
Schöner aus Nordhausen  
Winterrambur  
Kaiser Wilhelm  
Roter Boskop  
Brettacher  
Jakob Lebel  
Frh. von Berlepsch

**Birnen:**

Clapps Liebling  
Köstliche von Charneu  
Vereinsdechantsbirne  
Pastorenbirne  
Alexander Lucas  
Frühe aus Trévoux

**Sonstige:**

Mährische Eberesche  
Nancy Mirabelle  
Walnuss  
Gr. schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesenkirsche  
Große grüne Reneklode  
Hauszwetsche  
Ontariopflaume usw.

Als Pollenspender sind die Sorten Ontario und Clapps Liebling mindestens in einem Exemplar anzupflanzen.

**Liste 4: Klimmer, Kletterer und Schlinger**

(Empfehlungsliste z. B. für Fassadenbegrünung)

*Aristolochia macrophylla*  
(Pfeifenwinde)

*Calystegia sepium*  
(Zaunwinde)

*Clematis spec.*  
(Waldrebe)

*Euonymus fortunei spec.*  
(Spindelstrauch)\*

*Fallopia aubertii*  
(Knöterich)

*Hedera helix*  
(Efeu)\*

*Humulus lupulus*  
(Hopfen)

*Hydrangea petiolaris*  
(Kletterhortensie)

*Lonicera caprifolium*  
(Jelängerjelier)

*Lonicera periclymenum*  
(Deutsches Geisblatt)

*Parthenocissus quinquefolia*  
(Jungfernrebe)\*

*Parthenocissus tricuspidata*  
(Wilder Wein)\*

*Rosa spec.*  
(Kletterrosen)

*Vicia sepium*  
(Zaunwicke)

\* ohne Kletterhilfe