

GEMEINDE REILINGEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Hauptstraße 123"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

in der Fassung vom 03.04.2018

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschriebe wird gemäß

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 GBl. S.581, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

festgesetzt:

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(vgl. Planzeichnung)

II. PLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung: "Wohnen"

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude.

Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, sind zulässig.

Zulässig sind nur die Vorhaben, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom 03.04.2018 und dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan vom 03.04.2018 verpflichtet hat.

Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)** § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl beträgt **max. 0,5**.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrtsflächen bis zu einer Grundflächenzahl von **max. 0,8** überschritten werden.

2.2 **Höhe der baulichen Anlagen** §§ 16 und 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag der maximalen Traufhöhen (TH) und der maximalen Firsthöhen (FH) festgesetzt:

TH max. 6,50 m
FH max. 12,00 m

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der oberen Dachhaut.

Bezugspunkt ist die Höhe des angrenzenden öffentlichen Gehweges der Hauptstraße in Grundstücksmitte.

3. **Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Bauweise ist entsprechend Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt.

4. **Nebenanlagen und Stellplätze** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

5. **Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Auf dem Grundstück sind mindestens zwei standortgerechte, heimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Die Grundstücksfläche südlich des rückwärtigen Baufensters ist ausschließlich als Garten- bzw. Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

6. **Schallschutz**

Schlafräume und Kinderzimmer sind mit einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellt.

III ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Unterbrechungen der Trauflinie durch Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte etc. sind auf max. 1/3 der darunterliegenden Wandlänge zulässig.

Die Summe aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte beträgt max. 1/2 der darunterliegenden Wandlänge.

Die Dächer der Wohngebäude sind ausschließlich als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°- 50° und einer rottonigen Ziegel- oder Dachsteindeckung zulässig.

2. Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 37 LBO)

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird für Wohnungen über 50 m² Wohnfläche auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.

IV HINWEISE

Archäologische Denkmalpflege

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Landesamt für Denkmalpflege vereinbart wird (§ 20 DSchG LV.m. § 27 DSchG).