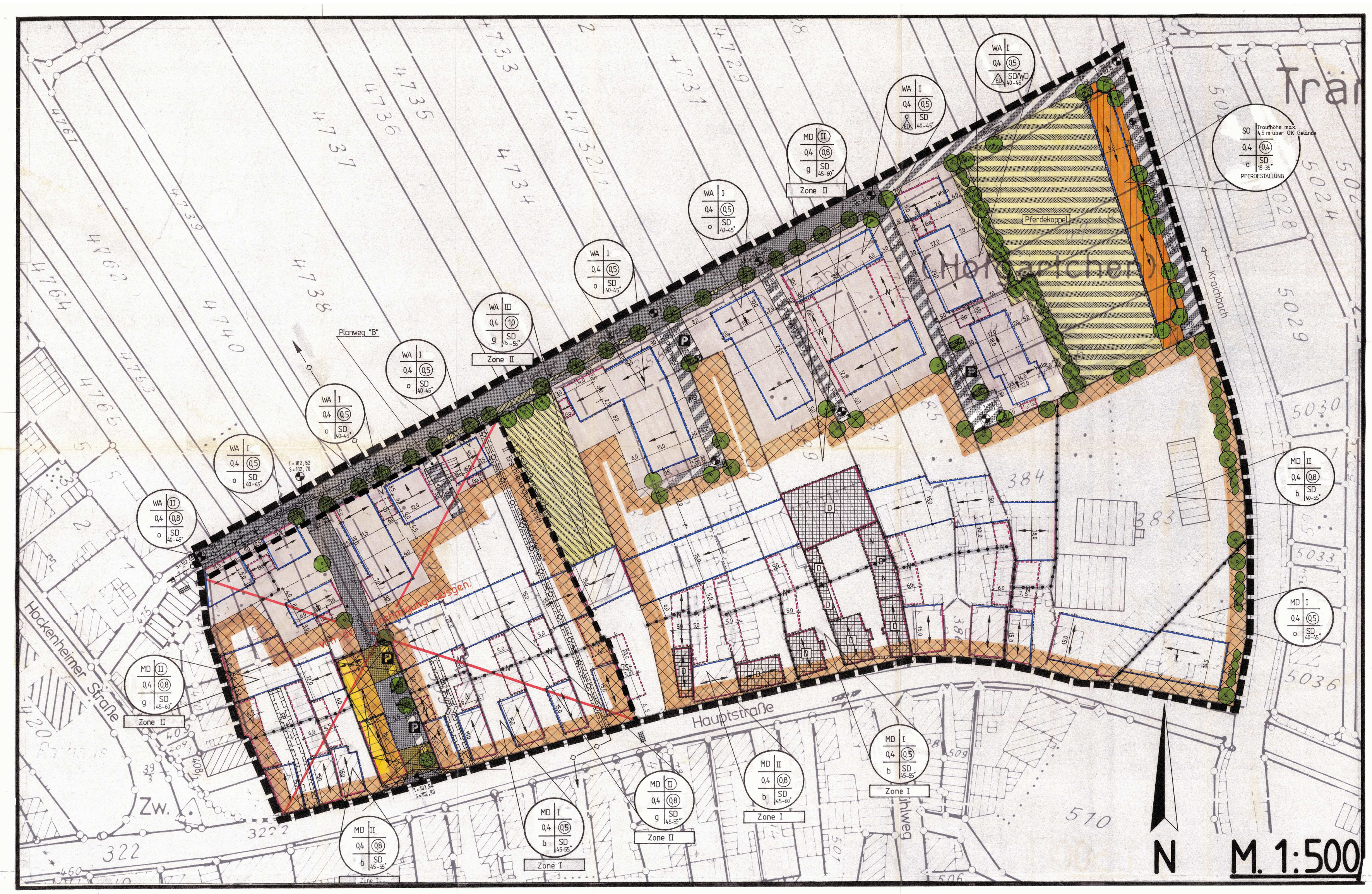

Legende zum Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG, §§ 1–11 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
- MD — als Randsignatur: Dorfgebiet (gem. § 5 BauNVO)
- SO — Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) Nutzung gem. Einschrieb: Pferdestallung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG, §§ 16–21a BauNVO)

gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone:

(Art der baulichen Nutzung)	Zahl der Vollgeschoße (gem. §§ 16, 18 BauNVO), s.u.		MD	II+D
Grundflächenzahl GRZ (gem. §§ 16, 19 BauNVO)	Geschoßflächenzahl GFZ (gem. §§ 16, 20 BauNVO)	zB	0,4	(0,8)
(Bauweise)	Dachform Dachneigung		b_2	SD 45–55°

- II — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
- (II) — Zahl der Vollgeschoße, zwingend
- SD/WD — Sattel- bzw. Krüppelwalmdach / Walmdach

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG, §§ 22, 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ED — offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- g — geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- b — besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Hauptfirstrichtung
- Walmdach, bei einseitigem Walm- oder Krüppelwalmdach

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BBauG)

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung gem. Einschrieb:
- Ga — Garagen
- N — sämtliche Nebenanlagen gem. §§ 12, 14 BauNVO
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BBauG)

- Sichtdreieck bei Verkehrsflächen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie (z.T. durch Baulinie ersetzt)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung gem. Signatur:
- P — öffentliche Parkfläche
- Anlieger — Anliegerstraße
- VB — Verkehrsberuhigter Bereich
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich

Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BBauG)

- Hauptabwasserleitung

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BBauG)

- private Grünfläche
- V — öffentliche Grünfläche: Verkehrsbegleitgrün
- Grünfläche besonderer Zweckbestimmung: Pferdekoppel

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BBauG)

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; Nutzer gem. Einschrieb:
- g.f.l — Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises
- L — Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BBauG)

- Pflanzgebot für Bäume
- Pflanzgebot für Sträucher
- Erhaltungsgebot für Bäume

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BBauG)

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Zu Erschliessungszwecken zu beseitigende Gebäude
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grundstücksgrenze neu (Vorschlag)
- 7,5 — Maßangaben in Meter
- 0,00 — Basis für Höhenfestsetzungen
- T = 123,45 — Geländehöhe
- S = 123,45 — Strassenhöhe
- Zone I/II — Bereichsangabe für gestalterische Festsetzungen

Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

- Gebäude
- Grundstücksgrenze

Planzeichen zur Abgrenzung von Erschliessungsabschnitten

- Grenze I/II. Erschliessungsabschnitt

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen übereinstimmen.

Reilingen, den 24. Febr. 1986

Müller, Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat der Gemeinde Reilingen hat am 28.02.1983 gemäß § 2 Abs.1 BBauG die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 17.03.1983 öffentlich bekanntgemacht.

Reilingen, den -5. JUNI 1986

Müller, Bürgermeister

Der Entwurf zum Bebauungsplan lag zum Zwecke der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs.2 BBauG in der Zeit vom 26.03.1984 bis einschließlich 09.04.1984 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Auslegezeitraum und -zweck wurden am 15.03.1984 öffentlich bekanntgemacht. Eine Bürgerversammlung wurde am 15.03.1984 durchgeführt.

Reilingen, den -5. JUNI 1986 geänd.

Müller, Bürgermeister

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde gemäß § 2 Abs.5 BBauG in der Zeit vom 16.10.1984 bis einschließlich 20.12.1984 durchgeführt.

Reilingen, den -5. JUNI 1986

Müller, Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Reilingen hat am 25.3./23.9.1985 nach § 2a Abs.6 BBauG die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit der zugehörigen Begründung beschlossen. Er lag vom 29.4./30.10.85 bis einschließlich 24.5.85/30.11.85 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Der Beschluß wurde am 18.4./19.10.85 öffentlich bekanntgemacht.

Reilingen, den -5. JUNI 1986

Müller, Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Reilingen hat am 24.2.1986 diesen Bebauungsplan nach § 10 BBauG als Satzung beschlossen. Der Beschluß wurde am .... öffentlich bekanntgemacht.

Reilingen, den -5. JUNI 1986

Müller, Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 11 BBauG von der Aufsichtsbehörde genehmigt.

Karlsruhe, den ....

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am .... gemäß § 12 BBauG öffentlich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Reilingen, den ....

Müller, Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981. Als Planunterlage dient der Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 500, ergänzt durch den Planverfasser.

Amtliche Beglaubigung

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen innerhalb des Geltungsbereichs mit dem Liegenschaftskataster überein.

Heidelberg, den 2.6.1986

Staatliches Vermessungsamt Heidelberg

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN (Beigabe zum Bebauungsplan)

1. LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Reilingen zwischen der Hauptstraße und dem Kleinen Hertenweg, sowie zwischen dem ehem. Dorfgraben (Flst.-Nr. 407) und dem Kraichbach.

2. BESTEHENDE PLANERISCHE SITUATION

Der Bebauungsplan wird parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellt; das Plangebiet ist im Entwurf des Flächennutzungsplans als 'Wohnbaufläche mit landespflegerischen Bindungen' bzw. im bereits bebauten Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Weiterhin gehört das gesamte Gebiet zum Geltungsbereich der Dorfentwicklungsplanung lt. Beschluß des Gemeinderates vom 07.06.1982. Die Ergebnisse der von der Gemeinde verabschiedeten Dorfentwicklungsplanung einschl. der Gestaltempfehlungen werden gem. § 1 (5) BBauG im Bebauungsplan berücksichtigt. Daher, und aus Bestandsschutzgründen, werden die bebauten Gebiete als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Das, abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ausgewiesene Sondergebiet 'Pferdestallung' (SO) dient der landschaftsgerechten Nutzung der uferbegleitenden Freiflächen des Kraichbachs; es entspricht den Empfehlungen des Dorfentwicklungsplanes.

Die südlich an den Geltungsbereich angrenzende Bundesstraße B 39 (Hauptstraße) wird nach Fertigstellung der Neubaustrecke B 39 (Ortsumgehung) zur Ortsstraße abgestuft. – Durch das Plangebiet zieht in Süd-Nord-Richtung eine Hauptabwasserleitung der Gemeinde.

3. VORHANDENE BEBAUUNG UND NUTZUNG

Die alte Ortskernbebauung im Bereich der Hauptstraße ist geprägt durch typische Haus-Hof-Bauweise in der Art fränkischer Hofanlagen mit überwiegend giebelständigen Wohngebäuden und dahinterliegenden traufständigen Wirtschaftsgebäuden (ehemalige Tabakschuppen und Scheunen). Kennzeichnend ist die Straßenrandbebauung.

Einige Anwesen werden landwirtschaftlich genutzt (Haupt- und Nebenerwerbslandwirtschaft); für einen Betrieb (Flst.-Nr. 383) ist die langfristige Nutzungsmöglichkeit sicherzustellen. Die bestehende Bebauung bzw. Nutzung und die Erhaltungsabsicht lassen eine Festsetzung als 'Dorfgebiet' gem. § 5 BauNVO zu. – Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich einige denkmalgeschützte Gebäude und einige im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung als renovierungsbedürftig ausgewiesene Anwesen.

Diese beschriebene Bebauung stellt den ursprünglichen Siedlungskern der Gemeinde dar. Die in diesem Bereich vorherrschende Dachneigung beträgt bei den Hauptgebäuden 45 – 55° bei einer Geschoßigkeit von max. 2 Geschoßen bei der ortstypischen Bebauung. – Fehlende Gesamtkonzeptionen für den Altortbereich führten zu einem schwerwiegenden Eingriff in die vorhandene Baustruktur bei Grundstück Flst.-Nr. 395; der dort vorhandene 4-geschoßige Flachdachbau berücksichtigt keine vorhandene Bauform. – Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wurden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen mit dem Ziel getroffen, diese für den Ort charakteristische Bebauung in ihrer Struktur und Ausprägung auch in Zukunft zu erhalten. Dabei wird besonders auf die Erhaltung der vorhandenen, ein städtebauliches Wahrzeichen bildenden Scheunenreihe Wert gelegt, die als ortsrandcharakterisierendes Element deutlich sicht- und erlebbar bleiben soll. Alle Festsetzungen, insbesondere das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise (geschlossene, besondere B.), die Stellung der baulichen Anlagen etc. wirken auf dieses Ziel hin.

4. GEPLANTE BEBAUUNG

Durch die unmittelbare Nachbarschaft der geplanten Bebauung an den historischen Siedlungskern werden an die Neubebauung besondere Anforderungen an Baustruktur und Gestaltung gestellt. In Anlehnung an die Bauformen des alten Ortskerns werden Hausgruppen entwickelt, deren Anordnung, Gebäudeform und -gestaltung mit betont ländlichem, ortstypischem Charakter geplant sind. Auch Nebenanlagen und Garagen haben sich dieser Gestaltungsabsicht unterzuordnen.

Vorgesehen sind eingeschoßige Wohngebäude, die als Straßenrandbebauung entstehen sollen. Um einen neuen Ortsrand zu definieren, sind entlang dem Kleinen Hertenweg nur traufständige Gebäude zulässig. Die Dachneigung beträgt 40 – 45°; damit wird zusätzlich die Möglichkeit zum Ausbau eines wohnattraktiven Dachraumes geschaffen. Um ein harmonisches Gesamtbild zu erhalten, haben sich auch die Nebenanlagen einschl. der Garagen diesen Gestaltanforderungen anzupassen.

Zur wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke und zur Umsetzung der Haus-Hof-Bauweise wird zwischen der vorhandenen Scheunenreihe und dem neuen Ortsrand eine zusätzliche Bauzeile vorgesehen. Damit wurde nach Abwägung privater und öffentlicher Interessen einer verdichteten Bebauung der Vorzug gegeben. Die Planung soll weiterhin innerörtlich vorhandenes Baupotential in Form von leerstehenden Wirtschaftsgebäuden berücksichtigen und sieht diese langfristig für eine Umnutzung bzw. Ersatz durch gestalterisch eingepaßte Neubebauung vor.

5. IMMISSIONEN UND EMISSIONEN

Der südliche Teil des Plangebietes wird von der derzeitigen Bundesstraße B 39 tangiert, die bei Fertigstellung der Neubaustrecke B 39 zur Ortsstraße abgestuft wird. Dadurch ist eine starke Verminderung des Verkehrslärms und der sonstigen verkehrsbedingten Emissionen zu erwarten.

Geringe Geruchs- und Lärmbelästigungen gehen von den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben aus; auf diese ist im Hinblick auf die dorfgerechte Mischnutzung Rücksicht zu nehmen, die von ihnen ausgehenden nicht erheblichen Emissionen sind zu tolerieren.

Die Emissionen des geplanten Sondergebiets 'Pferdestallung' und der Grünfläche besonderer Zweckbestimmung 'Pferdekoppel' wirken aufgrund der Hauptwindrichtung (West/Südwest) nicht beeinträchtigend auf die vorhandenen und geplanten Nutzungen. Das Gelände ostwärts des Kraichbachs wird als Gärtnerei genutzt, sodaß auch hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

6. VERKEHR

Die Haupterschließung erfolgt von der Hauptstraße über das Grundstück Flst.-Nr. 402 und führt auf den auszubauenden Kleinen Hertenweg. Kleine Stiche als Anliegerstraßen erschließen die Neubebauung in 2. Reihe und die umnutzbaren Wirtschaftsgebäude rückwärtig.

Ein Weg parallel zum Kraichbach und die anschließende Verbindung zum Kleinen Hertenweg (Planweg "F") erschließt den landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück Flst.-Nr. 383 und ermöglicht gleichzeitig die Pflege des Kraichbachs im Rahmen der Wasserwirtschaft.

Ruhender Verkehr: Stauräume vor den Garagen dienen dazu, unnötiges Parken auf Gehwegen und Fahrbahnen zu vermeiden. Entlang der Haupterschließung (Planweg "A" und "Kleiner Hertenweg") wird ein Gehweg ausgewiesen; die Stichstraßen (Planweg "B" bis "E") werden auf- und des erwarteten geringen Verkehrsaufkommens zugunsten der Anlieger und deren Besucher niveaugleich ausgeführt (Mischverkehrsfläche als multifunktional nutzbarer Straßenraum).

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie ist ausreichend gesichert. Dies gilt ebenfalls für die Entsorgung (Abwasser; direkte Anschlußmöglichkeit an Hauptsammler besteht). Standort für eine Umformerstation ist gegebenenfalls das gemeindeeigene Grundstück Flst.-Nr. 402.

8. ZIEL UND ZWECK DER PLANFESTSTELLUNG

Der Bebauungsplan dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Randzone des alten Ortskerns und wird hauptsächlich zur Deckung des Eigenbedarfs erstellt. Dabei wird gleichzeitig der alte Ortskern gestärkt; die verdichtete Bauweise bremst einen weiteren Landschaftsverbrauch durch zusätzliche Neubaugebiete im Westen der Gemeinde.

Im Bebauungsplan wird der Ortsrand durch Gebäudestellung eindeutig festgelegt und durch Vegetation gestaltet und in die Landschaft eingebunden. Das Ziel der Dorfentwicklungsplanung, den Kraichbachverlauf von beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten und mit dorftypischen Nutzungen zu versehen, wird mit dem Bebauungsplan gesichert.

Die Neubebauung soll die vorhandene typische Haus-Hof-Struktur in zeitgemäße Wohnformen weiterentwickeln und damit die Zugehörigkeit und Zuordnung des Plangebiets zum Altortbereich verdeutlichen. Langfristig soll im Hinblick auf gesteigerten Wohnflächenbedarf und geringeren Landschaftsverbrauch die Möglichkeit zur Umnutzung leerstehender Wirtschaftsgebäude zu Wohnzwecken durch entsprechende Festsetzungen und die Möglichkeit einer rückwärtigen Erschließung offengehalten werden.

9. GRÖSSE DES PLANGEBIETS

Gesamtgröße: ca. 46.275 m² (davon: Öffentliche Flächen ca. 4.401 m², Bauflächen ca. 37.178 m², Grünflächen usw. ca. 4.696 m²; Flächenanteil der öffentlichen Flächen ca. 9,51%).

Wohngebäude: Vorhandene Gebäude = 20, geplante Gebäude = 22 mit 23 Wohneinheiten; Umnutzungsmöglichkeiten (Scheunen usw.) = 16 mit mind. jeweils 2 Wohneinheiten

10. ÜBERSCHLÄGIGE KOSTEN

1. Bauabschnitt: Erdarbeiten ca. 20.500,-; Fahrbahnherstellung ca. 132.500,-; Wegebau ca. 176.000,-; Entwässerung ca. 32.000,-; Grünflächen ca. 15.500,-; Beleuchtung ca. 43.000,-
2. Bauabschnitt: Erdarbeiten ca. 10.000,-; Fahrbahnherstellung ca. 104.500,-; Wegebau ca. 47.000,-; Entwässerung ca. 15.000,-; Grünflächen ca. 7.000,-; Beleuchtung ca. 16.000,-

11. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Der Bebauungsplan gilt als Grundlage zur Durchführung einer Baulandumlegung als bodenordnende Massnahme nach §§ 45 bis 84 BBauG.

Textliche Festsetzungen

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617, geänd. durch Art. 9 Nr.1 Vereinfachungsnovelle v. 3. 12. 1976, BGBl. I S. 3281 und durch Art. 1 G. zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebau v. 6.7.1979, BGBl. I S. 949);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzVO) in der Fassung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBauO) in der Fassung vom 6. April 1964 (GBl. S. 151, geänd. durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28. Nov. 1983 (GBl. 1983 S. 770))

T E X T L I C H E   F E S T S E T Z U N G E N

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BBauG und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BBauG

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet, Ausnahmen — gem. den Festsetzungen des § 4 BauNVO. Die in § 4 (3) Nr. 1 bis 6 BauNVO angeführten Ausnahmen sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

1.1.2 Dorfgebiet — gem. den Festsetzungen des § 5 BauNVO

1.1.3 Sondergebiet, Festsetzung der Nutzung — gem. den Festsetzungen des § 11 BauNVO. Für den Bereich am Wirtschaftsweg entlang des Kraichbaches (Planweg "E") wird für das Sondergebiet die Nutzung 'Pferdestallungen' festgesetzt.

Zulässige Gebäude und Anlagen — Zulässig sind Gebäude und Anlagen für die artgerechte Unterbringung von Pferden; weiterhin je Pferdeeinstellplatz: Eine Unterstellmöglichkeit für Pferde- oder Materialtransportwagen und Lagerräume für Futter und Gerät bis zu einer Größe von 20 m² umbauten Raumes. Ebenfalls zulässig sind Anlagen zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung der zulässigen baulichen Anlagen und der angrenzenden Grünfläche besonderer Zweckbestimmung 'Pferdekoppel'.

1.1.4 Nebenanlagen — gem. den Festsetzungen des § 14 (1) und (2) BauNVO. Im allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet sind Nebenanlagen, soweit sie bauliche Anlagen sind, nur in den bezeichneten Flächen zulässig. Sind keine Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen, so sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Bereich der ausgewiesenen Nebenanlagen ist die Errichtung von Garagen zulässig. Unabhängig davon sind im Dorfgebiet auf Grundstücken, die eine landwirtschaftliche Hofstelle beinhalten oder in sonstiger Weise landwirtschaftlich genutzt werden, Nebenanlagen, die landwirtschaftlichen Zwecken dienen, auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BBauG

1.2.1 Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet — Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Werten des § 17 (1) BauNVO festgesetzt.

1.2.2 Sondergebiet 'Pferdestallung' — Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 17 (8) BauNVO wie folgt festgesetzt: Grundflächenzahl (GRZ): 0,4; Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,4

1.2.3 Zahl der Vollgeschoße — Die Zahl der Vollgeschoße im Sinne des § 2 (5) LBauO ist gem. Planeinschrieb zwingend oder als Höchstgrenze festgesetzt. In den im Plan näher bezeichneten Gebieten ist die Hinzuziehung des über dem obersten Vollgeschoß gelegenen Dachraumes zu Wohnzwecken gestattet.

1.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr.2 BBauG

1.3.1 Offene Bauweise — Entsprechend der Einschreibung im Plan gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

1.3.2 Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser — Entsprechend der Einschreibung im Plan sind in den näher bezeichneten Gebieten gem. § 22 (2) BauNVO Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand in offener Bauweise zulässig.

1.3.3 Geschlossene Bauweise — In der Zone II des Dorfgebietes wird gem. § 22 (3) BauNVO geschlossene Bauweise mit beidseitiger Grenzbebauung zwingend vorgeschrieben.

1.3.4 Abweichende Bauweise, Besondere Bauweise b — Für den südlichen Bereich des Dorfgebietes wird in der Zone I die besondere Bauweise b festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine "halboffene" Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung, welche zwingend vorgeschrieben wird.

Bebaubare Grundstücksseite — Die Grundstücksseite, an der die Grenzbebauung zu erfolgen hat, ist entsprechend der bestehenden Situation zur Zeit des Inkrafttretens des Bebauungsplans durch Baulinie gekennzeichnet.

1.3.5 Baulinie — gem. den Festsetzungen des § 23 (2) BauNVO. Ein Vor- oder Rücktreten von Gebäudeteilen ist nicht zulässig.

1.3.6 Baugrenze, Ausnahmen — gem. den Festsetzungen des § 23 (3) BauNVO. Als Ausnahmen können zur Verbesserung der Grundrißgestaltung die Baugrenzen max. auf die Hälfte der Gebäudebreiten durch einzelne Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m überschritten werden, wenn keine Abstandsvorschriften verletzt werden.

1.3.7 Stellung der baulichen Anlagen — Die im Bebauungsplan eingezeichneten Firstrichtungen sind einzuhalten.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen, sowie ihre Einfahrten auf den Grundstücken § 9 (1) Nr.4 BBauG

1.4.1 Anordnung der Garagen — Soweit die Lage der Garagen im Plan nicht durch Planzeichen 15.3 PlanzVO festgelegt ist, sind sie auf den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten und so anzuordnen, daß zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein ohne Tor und Absperrung versehener Stauraum von mind. 5,0 m verbleibt.

1.4.2 Gestaltung der Garagen — Dächer der Garagen müssen der Dachform des Hauptgebäudes angepaßt werden oder die im Plan vorgegebene Firstrichtung übernehmen. Flachdachgaragen sind unzulässig.

1.4.2 Einfahrten — Die Einfahrten zu den Grundstücken sind gem. Planeintrag anzuordnen. Für Garagen und Stellplätze, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, gilt die Festsetzung gem. Ziffer 1.7.1 dieser textlichen Festsetzungen.

1.5 Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 (1) Nr. 10 BBauG

1.5.1 Sichtwinkel — Die Sichtwinkel an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichthindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

1.6 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BBauG

1.6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Öffentliche Parkfläche — Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden die öffentlichen Parkplätze gem. Einschrieb im Plan festgesetzt.

1.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anliegerstraße — Für die Erschließungsstiche (Planwege B – E) wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Auf eine niveaumäßige Trennung von Geh- und Fahrflächen ist zu verzichten. Für die Verlängerung der Straßenverkehrsfläche "Kleiner Hertenweg" einschl. dem uferbegleitenden Verlauf (Planweg F) wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Anliegerstraße festgesetzt.

1.7 Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BBauG

1.7.1 Öffentliche Grünflächen, Zufahrten — An den Haupterschließungsstraßen (Planstraße "A" und "Kleiner Hertenweg") wird als Trennung von Fahrbahn und Fußweg eine öffentliche Grünfläche als Verkehrsbegleitgrün angeordnet. Die für eine ordnungsgemäße Erschließung der Grundstücke notwendigen Zufahrten sind über diese öffentliche Grünfläche je Wohneinheit in einer Breite von max. 3,0 m zulässig.

1.7.2 Private Grünflächen — Gem. § 9 (1) Nr. 15 BBauG wird private Grünfläche nach Planeinschrieb festgesetzt. Bauliche Anlagen sind unzulässig.

1.7.3 Private Grünfläche besonderer Zweckbestimmung 'Pferdekoppel' — Gem. § 9 (1) Nr. 15 BBauG wird für den im Plan näher dargestellten Teil des Planungsgebiets private Grünfläche mit einer Nutzungsausweisung als Pferdekoppel festgesetzt. An baulichen Anlagen sind zulässig: Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,8 m. Andere bauliche Anlagen sind unzulässig.

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BBauG

1.8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises — Für bebaute Grundstücke, die nicht rückwärtig erschlossen werden können, wird zugunsten des Eigentümers oder Nutzungsberechtigten des rückwärtigen Grundstücksteils (Scheunenreihe) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die hierfür in Anspruch genommene Fläche ist durch Baulast zu sichern (öffentlich-rechtliche Sicherung).

1.8.2 Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit — Für die Entsorgung ist auf dem Grundstück Flst. Nr. 396 ein Abwasserkanal vorhanden. Dieses durch Baulast gesicherte Leitungsrecht ist nachrichtlich in den Plan übernommen.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und 25 BBauG

1.9.1 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher — Aus landespflegerischen Gründen ist auf dem Baugrundstück je 200 m² nicht überbauter Fläche ein mittel- bis großkroniger Baum anzupflanzen und zu unterhalten. Die Standorte sind insbesondere am Rand des Baugebiets (Ortsrand) im Plan festgelegt.

1.9.2 Erhaltungsgebot für Bäume — Für die Obstbäume entlang des "Kleinen Hertenweg" wird aus landespflegerischen Gründen ein Erhaltungsgebot festgelegt.

1.10 Regelungen für den Denkmalschutz § 9 (6) BBauG

1.10.1 Denkmalschutz — Zur Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes an der Hauptstraße werden die in der Denkmalschutzliste des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg in Karlsruhe gekennzeichneten Gebäude nachrichtlich in den Plan aufgenommen. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale sind die Denkmalschutzbehörden in jedem Einzelfall zu benachrichtigen. Weiterhin ist das Ref. 26 des Landesdenkmalamtes vor allem Bodeneingriffen schriftlich zu benachrichtigen.

1.11 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BBauG

1.11.1 Höhenlage der Wohnbebauung — Zur Sicherung einer möglichen grundwasserfreien Gründung wird die Sockelhöhe (Erdgeschoß Fußboden) auf 0,60 m über Straßenoberkante festgesetzt.

1.11.2 Traufhöhe der Pferdestallungen — Die Traufhöhe für Pferdestallungen einschl. der sonstigen im Sondergebiet zulässigen baulichen Anlagen wird auf max. 4,50 m über Geländeoberkante festgesetzt.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN §§ 73 und 74 LBauO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 73 (1) Nr. 1 LBauO

2.1.1 Dachformen — In Anlehnung an die bestehende Bebauung im Ortskern sind bei neu zu errichtenden Gebäuden nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. In den im Plan näher gekennzeichneten Gebäuden ist aus ortsgestalterischen Gründen ein einseitiges Walmdach parallel zum Kraichbach gefordert. In allen Gebieten ist die im Plan dargestellte Hauptfirstrichtung einzuhalten.

2.1.2 Dachform der Garagen — Garagen müssen mit einem Satteldach versehen werden. Entlang dem "Kleinen Hertenweg" ist dabei die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude einzuhalten.

2.1.3 Dachneigungen der Hauptgebäude und Nebengebäude außer Garagen — Für die Zone I des Dorfgebietes wird die vorhandene Dachneigung von 45 bis 55° festgeschrieben. Um die ausgeprägte markante Randzone des alten Ortskerns in der Zone II des Dorfgebietes zu bewahren, werden die hier auftretenden Dachneigungen von 45 bis 60° beibehalten. Um die Neubebauung an den Bestand anzugliedern, wird dort eine Dachneigung von 40 bis 45° festgesetzt. Bei landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden sind als Ausnahme geringere Dachneigungen von mindestens 15° möglich. Bei allen sonstigen Haupt- und Nebengebäuden sind geringere Dachneigungen als 40° zur Abwehr von Verunstaltungen nicht zulässig. Flachdächer sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Dachneigungen der Garagen — Die Dachneigung der Garagen wird im gesamten Plangebiet auf 40 bis 45° festgesetzt. In unmittelbarer Nachbarschaft zu Hauptgebäuden mit steileren Dächern (45° und mehr) sind Dachneigungen bis 60° als Ausnahme zulässig.

Dachneigung der Pferdestallungen — Für die Pferdestallungen einschl. der sonstigen im Sondergebiet zulässigen baulichen Anlagen sind Satteldächer mit einer Dachform von 15 bis 35° vorzusehen.

2.1.4 Materialien — Als Dacheindeckungen sind Materialien in Ziegel- und Naturrot, Rotbraun und Lehmfarben zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte, schwarze und graue Dacheindeckungen sowie Metalldächer und Eindeckungen mit Wellmaterial. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen (Sonnenkollektoren) bis zu einer Größe von max. einem Drittel der entsprechenden Dachfläche auf den dem Ortsrand abgewandten Dachflächen als Ausnahme zulässig.

2.1.5 Kniestock — Zur besseren Ausnutzung des Dachraumes ist ein Kniestock von max. 1,0 m zulässig.

2.1.6 Belichtung des Dachraumes — Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Gauben mit Sattel-, Walm- und Schleppdach zulässig. Dachflächenfenster und Gauben mit Flachdach sind unzulässig. Die Einzelgauben müssen eine Vertikalausrichtung aufweisen mit einem Verhältnis von Breite : Höhe wie ca. 1 : 1,5. Bei mehreren Einzelgauben sind diese in gleicher Höhe anzuordnen und dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 50% der umgebenden Dachfläche nicht überschreiten. Dachaufbauten (Gauben) sind nur unter der Voraussetzung zulässig, daß die Traufe nicht unterbrochen und ein seitlicher Abstand vom Ortgang von mind. 1,20 m eingehalten wird.

2.1.7 Fassade — Die straßenzugewandte Fassade muß in Anlehnung an den Bestand vertikal gegliederte, kleinteilige Fassadenelemente (Fenster und Türen) aufweisen. Bei Fenstern sind hochstehende Formate mit einem Verhältnis von Breite : Höhe wie ca. 1 : 1,5 zu verwenden. Sie müssen mindestens eine Vertikal- und eine Horizontalteilung aufweisen (z.B. Sprossen). Bei mehrgeschoßigen Gebäuden sind die Fenster in Achsen übereinander anzuordnen (Fensterachsen) bzw. in Symmetrie zur Fassadenmittelachse einzubauen. Zur horizontalen Fassadengliederung sind die Fenster eines Geschoßes auf gleicher Höhe anzuordnen (Fensterbänder). Im Erdgeschoßbereich ist eine Unterbrechung des Fensterbandes bzw. der Fassadensymmetrie durch Eingangstüren, im Obergeschoß Balkone bzw. Loggien zulässig.

2.1.8 Putz — Die Fassaden und Außenwände sind zu verputzen (Glatt- oder Rauhputz); grob gemusterte Putze sind nicht zulässig. Verkleidungen mit Kalksteinen oder Marmorplatten, Spaltriemchen, Kunststeinen, Keramikplatten oder ähnlicher Materialien sowie das Anbringen von Fassadenplatten (Asbestzement oder andere Werkstoffe) sind unzulässig. Holzverschalungen sind erlaubt.

2.1.9 Farben — Farben sind so zu wählen, daß, unabhängig vom Buntton die Sättigungsstufen 1 bis 4 und die Dunkelstufen 1 bis 3 gem. DIN 5033 und DIN 6164 eingehalten werden. Farben mit höherer Sättigungsstufe (5 und mehr) oder Dunkelstufe (4 und mehr) sind nicht zulässig. Als Fassadenfarben sind erd- und lehmfarbene Anstriche (Buntton) oder Farben des Gelb- Rot oder Grünspektrums zu verwenden.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 73 (1) Nr. 5 LBauO

2.2.1 Außenanlagen — Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Hiervon ausgenommen sind Zugangs-, Zufahrts- und Stellplatzflächen. Die Vorgärten sind auf das Niveau der Gehwege zu bringen.

2.2.2 Bäume — Auf dem Baugrundstück ist je 180 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Baum anzupflanzen und zu unterhalten. Für die Baumpflanzungen sind Laubbäume zu wählen (z.B. Spitz-, Silberahorn, Baumhasel, Birke, Maulbeere, div. Weiden-Arten usw.), wobei ein Obstbaumanteil von mind. 50% einzuhalten ist.

2.2.3 Sträucher — Für Strauchpflanzungen, die Grundstücksbegrenzungen darstellen, sind ortscharakteristische Gewächse vorzusehen (z.B. Haselstrauch, Hollunder, Schneeball, Wildobststräucher; auch Staudenpflanzen, z.B. Silberkerze, Glockenblume etc.). Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

2.2.4 Einfriedungen, Genehmigungspflicht — Abweichend von § 52 (1) LBauO sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen genehmigungspflichtig.

2.2.5 Einfriedungen bei Grundstücken, Hoftore — Gegenüber der Straßenverkehrsfläche sind Einfriedungen bis max. 1,0 m Gesamthöhe bei einem Sockel bis 0,20 m Höhe zulässig. Zu verwenden sind offene Einfriedungen (Perforationsanteil bzw. Zwischenraum bei den einzelnen Holzlatten mind. 50%), wie Holzzäune, Büsche und Sträucher (lebendiger Zaun). Unzulässig ist Maschendraht. An Grundstücksgrenzen und zu Mischverkehrsflächen sind höhere Einfriedungen, auch in geschlossener Art, bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zulässige Materialien sind Holz, Vegetation (lebendiger Zaun), Naturstein-Sichtmauerwerk und verputzte Mauern; ungeeignet ist Maschendraht. Unzulässig sind Einfriedungen und Hoftore aus Aluminium, Kunststoffglas, Kunststoffverkleidungen und ähnlichen Materialien. Als Ausnahme sind schmiedeeiserne Tore in einfacher Ausführung und Stahlrahmentore mit Holzfüllung zulässig.

Einfriedungen in der Grünfläche besonderer Zweckbestimmung 'Pferdekoppel' — Die Einfriedungen der Grünfläche besonderer Zweckbestimmung 'Pferdekoppel' sind als Halbrundholzzaun (Rundholzpfähle mit horizontalen Halbrundhölzern), Rundholzzaun (dto., jedoch mit horizontalen Rundhölzern) oder Ranchzaun (Kant- oder Rundholzpfosten mit horizontalen, unbesäumten Brettern) auszuführen. Als Ausnahme sind Stahlpfähle mit Betonfundament zulässig. Die Höhe dieser Einfriedungen wird auf max. 1,80 m festgesetzt.

2.3 Abstände § 73 (1) Nr. 6 LBauO — Gem. den Einzeichnungen im Plan durch Baulinien und Baugrenzen sind geringere als die in § 6 (4) und (5) LBauO vorgeschriebenen Abstandsmaße zulässig. Eine Überschreitung der betreffenden Baugrenzen im Sinne der Ziffer 1.3.6 der textlichen Festsetzungen ist in diesem Fall jedoch nicht gestattet.

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

Genehmigt gem. § 11 BBauG

Heidelberg, den 30. Juni 1986

Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt – Kreisbauamt –

Bebauungsplan HERTEN

Gemeinde Reilingen

Planverfasser

Gezeichnet: Oktober 1985

Arbeitsgemeinschaft für Orts- und Stadtplanung

Wild<>Sebastian<>Wolf & Partner

Erlenbacher Str. 10, 6750 Kaiserslautern 28

Tel.: 06301 / 30121