GEMEINDE REILINGEN
RHEIN-NECKAR-KREIS

Bebauungsplan

MÜHLWEG 1:500

VERFAHREN

Aufgrund der §§ 1, 2, 2a, 9 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl.I S.2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl.I S.949), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl.I S.1763), des § 4 der Gemeindeordnung (GO) für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 3.10.1983 (GBl. S.577) in Verbindung mit den §§ 73 und 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Neufassung vom 28.11.1983 (GBl. S.770).

I. Der Gemeinderat hat gem. § 2 (1) BBauG am 9.7.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am ...-... dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 2.8.1984 — Reilingen, den 10.10.1986 — Ls. gez. Müller

II. Der Gemeinderat hat gem. § 2a Abs.3 BBauG die Bürgerbeteiligung beschlossen. Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 27.4.-6.5.1985 — Reilingen, den 10.10.1986 — Ls. gez. Müller

III. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 (5) BBauG und der Bürgeranhörung hat der Gemeinderat am 4.11.1985 den Bebauungsplanentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. — Reilingen, den 10.10.1986 — Ls. gez. Müller

IV. Der Bebauungsplanentwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.2.86 in der Zeit vom 24.2.86 bis 24.3.86 öffentlich ausgelegen. Er wurde nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen am ...-... nach ortsüblicher Bekanntmachung am ...-... in der Zeit vom .... bis ...-... öffentlich ausgelegt. — Reilingen, den 10.10.1986 — Ls. gez. Müller

V. Der Bebauungsplan wurde nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 7.4.86 durch Beschluß des Gemeinderates am 26.5.86 gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen — Reilingen, den 10.10.1986 — Ls. gez. Müller

VI. Genehmigungsvermerk der unteren Verwaltungsbehörde

VII. Durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am 4.12.86 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden. — Reilingen, den 13.1.1987 — i.A. [Unterschrift]

(Siegel: GEMEINDE REILINGEN)

Planverfasser:
Willi Sturm
Ing.Büro für Bauvermessungen und Städtebauliche Planungen
Brahmsstraße 21 7525 Bad Schönborn 1
Bad Schönborn, den 10.10.85 [Unterschrift]

Amtliche Beglaubigung: Heidelberg, den 13. Aug. 1986
Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit dem Liegenschaftskataster überein. — Ls. gez. Bissinger

Hinweis: Reilingen, den 26.5.1986
Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen

(Ls) Der Bürgermeister
gez. Müller

Genehmigt:
Ls. gem. § 11 BBauG / 73 LBO
Heidelberg, den 31. Okt. 1986
Rhein-Neckar-Kreis
Landratsamt
Kreisbauamt
gez. Kretz

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen nach PlanZVO 81 vom 30.7.81

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 (2) 1, § 9 (1) 1 BBauG, §§ 1 - 11 NauNVO)
   - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — WA
   - Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) — MD

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 (2) 1, § 9 (1) 1 BBauG, § 16 BauNVO)
   - Geschoßflächenzahl — z.B. (0.8)
   - Grundflächenzahl — z.B. 0.4
   - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — z.B. II

3. Bauweise, die überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)
   - offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - abweichende Bauweise — a
   - Baugrenze
   - Stellung der baulichen Anlagen Längsbalken gleich Firstrichtung

4. Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9 (2) BBauG)

Sockelhöhe	Hauptbaukörper	max. 1.50 m
sichtbare Sockelhöhe	"	" 0.60 m
Firsthöhe	"	" 10.50 m
Sockelhöhe Garagen und Nebengeb.		" 0.20 m

Inhalt der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung/Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform/Neigung z.B. SD 35-45°	—
max. Sockelhöhe " SH- 1.50	sichtbare Sockelhöhe s.SH-0.60
Firsthöhe " FH- 10.50	

5. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 5 (2) 2 und (6), § 9 (1) 5 und (6) BBauG)
   - Fläche für Dorfgemeinschaftshaus

6. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 und (6) BBauG)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - öffentliche Parkfläche — P
   - Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127 (2) 3 BBauG — V
   - Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen nach § 9 (2) BBauG
   - Geländehöhen — T. 101.00
   - Proj. Straßenhöhen — Str. 101.35
   - Verkehrsrichtung

7. Sichtflächen an Straßeneinmündungen die von Bebauungen und Anpflanzungen freizuhalten sind
(§ 9 (1) 10 BBauG)

8. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 5 (2) 4 und (6), § 9 (1) 12 und 14, (6) BBauG) Umformerstation

9. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 5 (2) 4 und (6), § 9 (1) 13 und (6) BBauG)
   - Hauptabwasserleitung

10. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 5 (6), § 9 (1) 20 und 25, (6) BBauG)
   - Bäume
   - Sträucher

11. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
(§ 5 (5) und (6), § 9 (6), § 39h (1) BBauG, § 10 (1) und (2) des StBauFG)
   - Dorfgemeinschaftshaus (§ 5 (6), § 9 (6) BBauG) — D

12. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO)
   - Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 und 22 BBauG) — Ga/St

13. Hinweis: Geplante Grundstücksgrenze

Auszug aus der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung vom 22.03.82:

§ 11 (3)
Aborte mit Wasserspühlung, Bodenläufe, Ausgüsse, Spühlen, Waschbecken und dgl., die tiefer als die Straßenoberfläche an der Anschlußstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstauebene) liegen, müssen vom Grundstückseigentümer auf seine Kosten gegen Rückstau gesichert werden bzw. hat der Grundstückseigentümer auf seine Kosten für rückstausicheren Abfluß zu sorgen.

§ 11 (4)
Die Gemeinde kann vom Eigentümer den Einbau und den Betrieb einer Abwasserhebeanlage verlangen, wenn dies für die Ableitung des Abwassers notwendig ist.

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (1) BBauG und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 (2) 1, § 9 (1) 1 BBauG, §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) — Gemäß den Festsetzungen des § 4 BauNVO

1.2 Dorfgebiet (MD) — Gemäß den Festsetzungen des § 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 (2) 1, § 9 (1) 1 BBauG, § 16 BauNVO)

2.1 Geschoßflächenzahl (GFZ) — Die Geschoßflächenzahl gem. § 16 (2) 1 BauNVO wird als Höchstwert festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) — Die Grundflächenzahl gem. § 16 (2) 2 BauNVO wird als Höchstwert festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse — Die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) LBO wird als Höchstgrenze festgesetzt.

2.4 Dachausbau — Mit Ausnahme bestehender Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet, ist das zweite Geschoß im Dachraum unterzubringen.

3. Bauweise, die überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen.
(§ 9 (1) 2 BBauG, §§ 22 u. 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise — Zulässig sind Einzel - und Doppelhäuser mit seitlichen Abstandsflächen gem. § 6 LBO.

3.2 Abweichende Bauweise — Wohngebäude sind einseitig auf der Grenze zu errichten. Bei Flst.Nr. 501 auf die westliche, bei Flst.Nr. 506 auf die nördliche Grundstücksgrenze.

3.3 Baugrenzen — Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 (3) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

3.4 Stellung der baulichen Anlagen — Die Firstrichtung für Hauptbaukörper ist im zeichnerischen Teil durch Richtungspfeil und Rechteck eingezeichnet.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken.
(§ 9 (1) 4 BBauG)

4.1 Anzahl (Hinweis) — Entsprechend § 39 (1) LBO, anzustreben 2 Stellplätze oder Garagen/WE.

4.2 Garagen: Zulässiger Straßenabstand — Auf dem Baugrundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Abstand von mind. 5,5m zur Straße, bei Senkrechtstellung. Bei Parallelstellung zur Straße, Abstand mind. 2.0m.

Stellung — Entsprechend der Einzeichnungen im zeichnerischen Teil.

4.3 Stellplätze: Zulässigkeit/Straßenabstand — Stellplätze sind auch im Vorgartenbereich zulässig, Straßenabstand mind. 1,0m.

5. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Erhaltung der Landschaft.
(§ 9 (1) 20 u. 25 BauNVO)

5.1 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher — Insbesonders am Rand des Plangebietes und beiderseits entlang des Fußweges vom Muhlweg zum Kraichbach, sind Bäume und Sträucher einheimischer Gewächse anzupflanzen. Das Nachbarrecht bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

6. Regelung für den Denkmalschutz
(§ 9 (6) BBauG)

6.1 Denkmalschutz, D - Kulturdenkmal nach § 2 DschG BW — Zur Erhaltung und Pflege des "Dorfgemeinschaftshaus" wird das in der Denkmalschutzliste des Landesdenkmalamts von Baden-Württemberg aufgeführte Gebäude, in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

7. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BBauG)

7.1 Öffentliche Parkplätze besonderer Zweckbestimmung — Die im Anschluß an das "Dorfgemeinschaftshaus" ausgewiesene, öffentliche Parkfläche, dient ausschließlich den Besuchern des Dorfgemeinschaftshauses.

8. Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9 (2) BBauG)

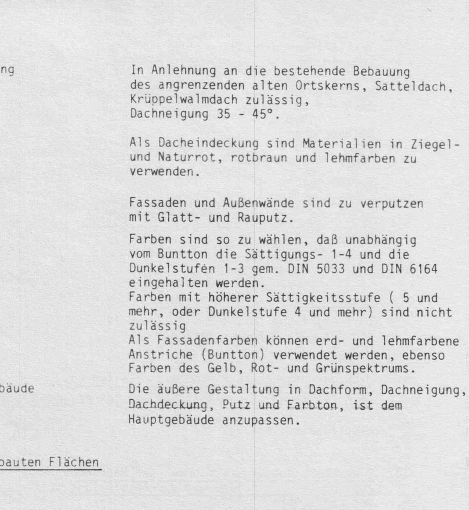
8.1 Hauptbaukörper: Festgelegte Bezugshöhe — Die festgelegte Bezugshöhe gem. § 11 (2) LBO ist die im Mittel gemessene Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche.

8.2 Sockelhöhe (SH) — Für Hauptbaukörper ist eine Sockelhöhe bis 1,50m aus gründungstechnischen Erfordernissen zulässig, wobei der sichtbare Sockel das Maß von 0,60m nicht überschreiten darf. Zur Prüfung bzw. Festlegung der Sockelhöhe sind dem Baugesuch Höhenschnitte beizufügen.

8.3 Untergeschosse — Zur Vermeidung von Untergeschossen sind entlang der Hauptbaukörper Böschungen anzulegen. Das Nachbarrecht bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

8.4 Firsthöhe — Für ein - und zwei geschossige Wohngebäude max. 10,50m.

Schnitt



8.5 Garagen und Nebengebäude: Sockelhöhe — Die Sockelhöhe von Garagen und Nebengebäuden darf max. 0,20m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

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

9.1 Sichtfelder — Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen, dürfen eine Höhe von 0,80m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 73 LBO

10. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 13 und 73 LBO)

10.1 Hauptgebäude:

Dachform, Dachneigung — In Anlehnung an die bestehende Bebauung des angrenzenden alten Ortskerns, Satteldach, Krüppelwalmdach zulässig, Dachneigung 35 - 45°.

Dachdeckung — Als Dacheindeckung sind Materialien in Ziegel- und Naturrot, rotbraun und lehmfarben zu verwenden.

Putz und Farben — Fassaden und Außenwände sind zu verputzen mit Glatt- und Rauputz. Farben sind so zu wählen, daß unabhängig vom Buntton die Sättigungs- 1-4 und die Dunkelstufen 1-3 gem. DIN 5033 und DIN 6164 eingehalten werden. Farben mit höherer Sättigkeitsstufe (5 und mehr, oder Dunkelstufe 4 und mehr) sind nicht zulässig. Als Fassadenfarben können erd- und lehmfarbene Anstriche (Buntton) verwendet werden, ebenso Farben des Gelb, Rot- und Grünspektrums.

10.2 Garagen und Nebengebäude — Die äußere Gestaltung in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Putz und Farbton, ist dem Hauptgebäude anzupassen.

11. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
(§ 73 (1) 5 LBO)

11.1 Außenanlagen — Vorgärten und unbebaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, ausgenommen Zugangs, Zufahrts- und Stellplatzsflächen.

11.2 Geländegestaltung — Aufschüttungen für Gebäude- und Hofflächen sind bis auf Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen zulässig, soweit Nachbargrundstücke unberührt bleiben.

11.3 Stellplatzflächen — Sellplatzflächen im Vorgartenbereich sind Rasengitter- und Spursteinen zu befestigen.

11.4 Einfriedigungen — An öffentlichen Verkehrsflächen anzustreben: Sockel max. 0,20m Höhe aus Naturstein oder bearbeitetem Beton mit Heckenhinterpflanzung, Holzzäune, Drahtgeflechte Gesamthöhe max. 0,80m.

12. Versorgungsanlagen
(§ 14 (2) BauNVO)

12.1 Post und Strom — Versorgungsanlagen wie z.B. Kabelverteilerschränke sind im Einvernehmen mit der Gemeinde auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, allgemein zulässig. Das Niederspannungs- Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz durchgeführt.

13. Ausnahmen

Falls nachbarliche und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, können Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG und § 57 (2) LBO folgenden Umfangs zugelassen werden:

13.1 Überschreitung der Dachneigung um max. 5°

13.2 Abweichung von der festgesetzten Firstrichtung

13.3 Abweichung von der festgesetzten Dachform

14. Ordnungswidrigkeiten
(§ 74 LBO)

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

Reilingen, den 26.5.1986 — Bürgermeister — Ls. gez. Müller