

Gemeinde Reilingen

Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan „Mühlweg“, 1. Änderung/Erweiterung

Schriftliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. **Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziff. 1 BauGB)**

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 WA₁₊₂₊₃ (§ 4 BauNVO)

Zulässigkeit richtet sich gemäß den Festsetzungen des § 4 BauNVO. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Betriebe und Anlagen sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl sowie durch die absolute maximale Grundfläche festgelegt. Eine Einschränkung ergibt sich darüber hinaus durch Festsetzungen der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) und der Zahl der Vollgeschosse (s. Nutzungsschablone). Das Maß der baulichen Nutzung ist dadurch hinreichend charakterisiert.

1.2.1 Höhen der baulichen Anlagen

Für neu zu errichtende Gebäude beträgt die Sockelhöhe (Oberkante Fußboden) im Eingangsgeschoss maximal 0,60 m (gemessen in der Gebäudemitte).

Die Höhe des Eingangsgeschosses wird definiert über das Höhenniveau der zugeordneten Erschließungsstraße.

In den Erweiterungsgebieten WA₁₊₂₊₃ betragen die maximalen zulässigen Gebäudehöhen, gemessen von der Oberkante Fußboden im Eingangsgeschoss bis zur Oberkante Dach, höchstens 10,50 m (zuzüglich Sockel).

1.2.2 Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

Innerhalb der Erweiterungsbereiche sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1, Ziff. 6 BauGB zulässig.

Gemeinde Reilingen

Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan „Mühlweg“, 1. Änderung/Erweiterung

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Ziff. 2 BauGB)

2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.1.1 Bauweise WA₁

Offene Bauweise mit seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser (auf die Planeinträge und die Nutzungsschablonen wird verwiesen).

2.1.2 Bauweise WA₂

Offene Bauweise mit seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser (auf die Planeinträge und die Nutzungsschablonen wird verwiesen).

2.1.3 Bauweise WA₃

Offene Bauweise mit seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (auf die Planeinträge und die Nutzungsschablonen wird verwiesen).

2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1, Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen hinreichend definiert.

Bei den festgesetzten Baugrenzen wird in den Erweiterungsbereichen ein Hervortreten von untergeordneten Gebäudeteilen zugelassen, sofern die Überschreitung eine Baulänge von 5,00 m sowie eine Bautiefe von 1,50 m nicht überschreitet.

2.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Ziff. 2 BauGB)

Alle Gebäude mit geneigten Dächern sind in ihrer Hauptfirstrichtung entsprechend dem Planeintrag im jeweiligen Erweiterungsgebiet zwingend einzuhalten.

Neben der vorgegebenen Hauptfirstrichtung sind rechtwinklig dazu auch untergeordnete Nebenfirste als Giebel- oder Winkelbauten zulässig.

Gemeinde Reilingen

Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan „Mühlweg“, 1. Änderung/Erweiterung

3. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

In den Erweiterungsbereichen sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche gemäß Punkt 2.2 bzw. auf den besonders ausgewiesenen Bauflächen zulässig.

Offene Stellplätze können auch außerhalb der o. g. Fläche ausgewiesen werden. Alle Parkplätze sind mit einer Mindeststellfläche von 5,00 m x 2,50 m herzustellen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft

Spezielle Standorte zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind im Plan zeichnerisch festgelegt.

Entlang der Grundstückes Flst. Nr. 5065 und 5186 im Bereich der südlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenze ist vom Grundstückseigentümer ein privater Grünstreifen als Übergang in den Außenbereich anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der private Grünstreifen entlang des Flst. Nr. 5186 ist mit mind. 4 hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen (gemäß Planeinzeichnung) sowie, auf die Gesamtfläche verteilt, mit 30 einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Entlang des Flst. Nr. 5065 sind auf die Gesamtfläche verteilt 10 einheimische Sträucher zu pflanzen.

Die Art der Bepflanzung ist im Anhang aus der beigefügten Pflanzenliste zu entnehmen. Generell sind die von der Bebauung freibleibenden Restflächen als Rasen/Wiese oder als Gehölzflächen mit standortgerechten Sträuchern und Hecken zu bepflanzen.

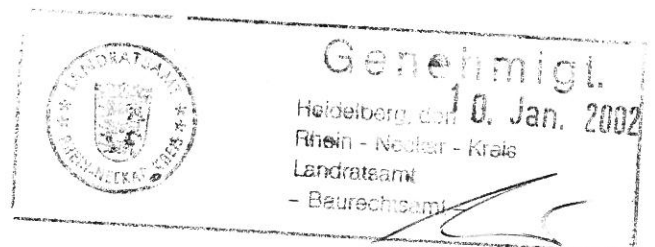
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr 11 BauGB)

Zur Erschließung der bestehenden Gebäude Walldorfer Str. 2 ist eine private Zufahrt als Wohnweg herzustellen. Eine dingliche Sicherung bzw. eine geeignete Grundstücksteilung zur Sicherung der Erschließungsvoraussetzungen ist zu beachten.

Gemeinde Reilingen, 30. Nov. 2001

Klein
Klein

Bürgermeister



Gemeinde Reilingen**Rhein-Neckar-Kreis****Bebauungsplan „Mühlweg“, 1. Änderung/Erweiterung****Verfahrenshinweise zum Bebauungsplanverfahren**

<u>Datum</u>	<u>Verfahrensschritt</u>
15.01.2001	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB
15.01.2001	Beschluss über die Durchführung einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
05. – 19.02.2001	Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
09.04.2001	Allgemeinabwägung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung
09.04.2001	Billigung des Bebauungsplanentwurfes
09.04.2001	Beschluss zur Durchführung einer Planoffenlage mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB
30.04. – 30.05.2001	Durchführung der Planoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
18.04. – 01.06.2001	Durchführung einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
09.07.2001	Abwägung der eingegangenen Anregungen aus der Planoffenlage und Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
19.11.2001	Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Gemeinde Reilingen**Rhein-Neckar-Kreis****Bebauungsplan „Mühlweg“, 1. Änderung/Erweiterung**

Genehmigung durch die höhere Verwaltungs-
behörde (Az.)

Ortsübliche Bekanntmachung über die Durch-
führung des Genehmigungsverfahrens gemäß
§ 10 Abs. 2 BauGB

Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß §
10 Abs. 3 BauGB

Ausfertigungsvermerk

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit

- a) den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie
- b) mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Gemeinde Reilingen) überein.

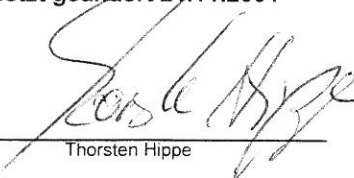
Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.

Gemeinde Reilingen, 30. Nov. 2001


Klein
Bürgermeister



Entwurfsstand 15.03.2001
Zuletzt geändert 21.11.2001


Thorsten Hippe



Gemeinde Reilingen

Rhein-Neckar-Kreis

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Schriftliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dachgestaltung

Als Dächer sind für die Gebäude und Garagen/Carports, entsprechend den Eintragungen in den jeweiligen Nutzungsschablonen Satteldächer oder Walmdächer zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Krüppelwalmdächer im Bereich der Nutzungsschablone WA₁. Für Garagen/Carports können ausnahmsweise Flach- bzw. Pultdächer mit extensiver Begrünung zugelassen werden.

Die Dacheindeckung von Anbauten müssen in Material und Farbe mit dem Dach des Hauptgebäudes übereinstimmen.

Dachaufbauten sind in Form der ortstypischen Gauben zulässig. Die Abstände zwischen Gaubenwange und Ortsgang sollen 2,0 m nicht unterschreiten.

1.2 Gestaltung von Garagen, Carports und Stellplätzen

Für die Dachgestaltung vergleiche Punkt 1.1 .

Desweiteren sind Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteine, Schotterrasen, Feinschotter o. ä. auszuführen.

2. Einfriedigung

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen in einer maximalen Höhe von 1,20 m einschließlich Sockel zulässig.

3. Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

Auf der Grundlage von § 74 Abs. 2 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 37 Landesbauordnung (LBO) wird im vorliegenden Bebauungsplan die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wie folgt geregelt:

Gemeinde Reilingen**Rhein-Neckar-Kreis****Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

2 Stellplätze pro Wohnung/Wohneinheit

Beim Stellplatznachweis für sonstige Einrichtungen gilt der Mittelwert, der in der VwV-Stellplätze dargestellte Verpflichtung.

4. Bodenarbeiten

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Veränderungen bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt sowie das Wasserechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

5. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 Landesbauordnung (LBO) erlassenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Gemeinde Reilingen, 30. Nov. 2001

Klein

Klein

Bürgermeister

