

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

gem. den Bestimmungen des § 3 BauNVO

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Tankstellen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

1.1.3 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

Tankstellen

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO 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 Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die festgesetzten Obergrenzen sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§§ 17, 20 BauNVO)

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl in den Baugebieten ist dem Eintrag in den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung ist die Zahl der Vollgeschosse als zwingend festgesetzt. Diese ist dem Eintrag in die Nutzungsschablonen zu entnehmen.

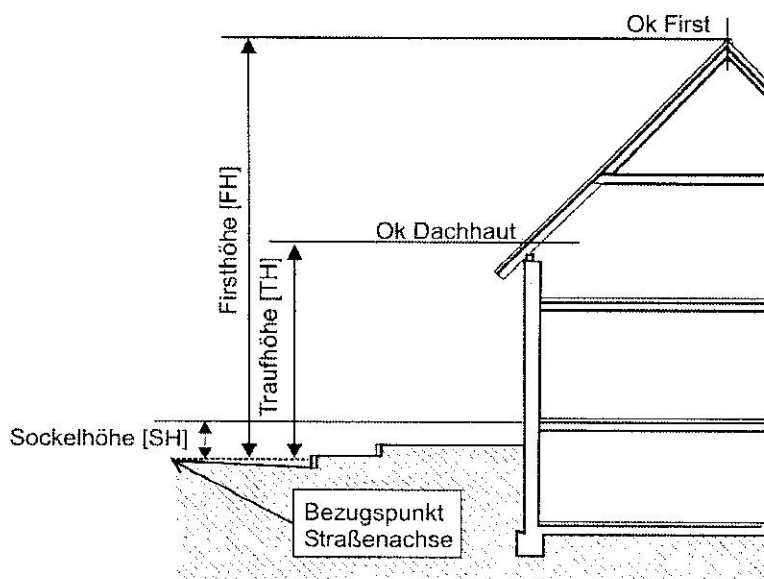
1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Bezugspunkt

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

1.2.4.1 Höhenlage der Gebäude -Sockelhöhen

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses bzw. des untersten Vollgeschosses darf an der Mitte der Außenwand des Hauses gemessen, nicht mehr als 1,39 m über dem festgelegten Bezugspunkt liegen.



Innerhalb des Baugebietes werden folgende maximale Gebäudehöhen festgesetzt:

Gebäude mit einem Vollgeschoß: 8,50 m

Gebäude mit zwei Vollgeschossen: 11,0 m

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

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Entsprechend dem Planeintrag ist festgesetzt:

o = offene Bauweise gem. §§ 22 (2) BauNVO

Die Differenzierung der zulässigen Hausformen in den einzelnen Baugebieten ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

1.3.2 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind bis zu einer Bautiefe von 19 m, gemessen von der zugeordneten Straßenbegrenzungslinie auf dem Baugrundstück, zulässig. Bei Eckgrundstücken ist die Zuordnung der Bautiefe freigestellt. Ergänzend wird festgesetzt, dass vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 m vorzusehen ist.

1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

1.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

In den entlang der Landesstraße 546 mit Planzeichen gem. 6.4. PlanzV 90 festgesetzten Bereichen sind keine Ein- und Ausfahrten zur Landesstraße zulässig.

1.5 Lärmschutzmaßnahmen notwendige Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den festgesetzten Lärmpegelbereichen in der Planzeichnung entlang der Landesstraße 546 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau vom November 1989¹ zu treffen sind.

Ausgefertigt:

Reilingen, 15. MRZ. 2010

Klein

KLEIN
BÜRGERMEISTER



¹ Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 LBO

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

2.1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb der Baugebiete sind Hauptgebäude mit geneigten Dächern (Dachneigung > 9°) zulässig. Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 38°. Die Breite von Dachgauben beschränkt sich auf maximal 50 % der jeweiligen Dachbreite.

Flachdächer (Dachneigung < 9°) sind bei Gebäuden als Anbau zulässig.

2.1.2 Materialien im Dachbereich

Glänzende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig.

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 Stellplatzflächen sowie betrieblich erforderliche Lagerflächen.

Ausgefertigt:

Reilingen, 05. MRZ. 2010

Klein

KLEIN
BÜRGERMEISTER



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.

Immissionen

Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten wird. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB (A), bei Gaststätten, Schalerräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

Baugrund/Grundwasser/Unterkellerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bislang keine Grundwasserprobleme bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in den angrenzenden Gebieten zum Teil flach anstehende Grundwasserstände bekannt sind und Veränderungen des Grundwasserhorizonts nicht ausgeschlossen werden können. Die Beurteilung der Baugrundverhältnisse, einschließlich der Grundwassersituation auf den Baugrundstücken, fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherrn bzw. des beauftragten Architekten.

Es wird empfohlen, für die einzelnen Bauvorhaben spezielle Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten.

Drainagen sind bei Erstellung von Gebäuden nicht zulässig. Eine Grundwasserhaltung mit Ableitung in die Kanalisation oder mit Versickerung ist ebenfalls nicht zulässig.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Grundwasserhaltungen sind ohne wasserrechtliche Erlaubnis nur mit geringen Fördermengen zu einem vorübergehenden Zweck erlaubt. Die Maßnahmen sind dem Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt-Wasserrechtsamt, rechtzeitig vorab anzuzeigen.

Ständige Grundwasserabsenkungen sind nicht erlaubt und nicht erlaubnisfähig.

Oberflächenwasser

Das innerhalb des Baugebietes auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb der privaten Gartenflächen ungezielt gesammelt, rückgehalten und 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.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster, etc.).

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 Regenfallrohren aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

Das Baugebiet, das nachverdichtet werden soll, wurde mit Genehmigungs- und Erlaubnisbescheiden des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 30.7.1982 und 21.2.1989 wasserrechtlich behandelt. Durch den dabei angesetzten Abflussbeiwert von 0,6 dürfte auch die Neubebauung abgedeckt sein. Bei dem vorhandenen Entwässerungssystem ist noch zu überprüfen, ob der Mischwasserkanal im Königsberger Ring entsprechend der im Gesamtentwässerungsplan vorgesehenen Sanierung ausgebaut wurde. Ggf. wäre ein rechnerischer Nachweis zu führen.

Nach § 45b Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 u.a. bebaut oder befestigt wurden, versickert werden, wenn dies schadlos und mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Dies gilt grundsätzlich auch für die geplante Neubebauung. Für eine mögliche Versickerung oder Teil-Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Flächen ist u.a. die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 maßgebend. Niederschlagswasser wird danach schadlos und erlaubnisfrei beseitigt, wenn es z.B. in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden versickert wird. Falls eine Versickerung bzw. Teil-Versickerung in Frage käme, wären hierzu die geologischen Voraussetzungen zu untersuchen. Eine Versickerung bzw. auch die Nicht-Versickerung wäre ausreichend abzuwägen und zu begründen.

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.

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 Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen u. nachhaltigen Veränderung zu schützen. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu begrenzen (Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen).
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.

Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich 2 altlastenverdächtige Flächen:

- Obj.-Nr. 3079 „ehemalige Tankstelle“
- Obj.-Nr. 3095 „Königsberger Ring“

Vor Beginn der Baumaßnahmen auf diesen beiden Grundstücken sind die Bauanträge bzw. -vorlagen dem Wasserrechtsamt vorzulegen, um die erforderlichen Maßnahmen festzulegen.

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

Im Vorfeld einer Nutzungsänderung und/oder Neubebauung auf dem Standort „Ehemalige Tankstelle“ (Obj. NR. 3079) ist in Rücksprache mit dem Wasserrechtsamt eine umwelttechnische Überprüfung durchzuführen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

Sämtliche Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung „Königsberger Ring“ sind gutachterlich zu betreuen. Wird abfallrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverfüllung zuzuführen.

Stellplatzsatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht eine auf Grundlage der LBO erlassene Stellplatzsatzung. Demnach wird die Anzahl erforderlicher Stellplätze für jede Wohneinheit mit mehr als 50 qm auf 2 Stellplätze erhöht.