



Schriftliche Festsetzungen

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB und BauVO
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
 - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet: Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 BauVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
 - 1.1.2 Gewerbegebiet § 8 BauVO (GE und GE1): Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 (5) und (9) BauVO Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelgewerbes sowie Vergnügungsbetriebe und Spielhallen nicht zulässig.
 - 1.1.3 Gewerbegebiet 1 § 8 BauVO: Im Gewerbegebiet 1 sind die nach § 8 Abs. 3, 1 BauVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen gemäß § 1 Abs. 6 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
 - 1.1.4 Sondergebiete "Schiebanlage" § 11 BauVO: Im Sondergebiet "Schiebanlage" sind nur Anlagen für den Schießsport und entsprechende Vereinsräume zulässig. Für das Sondergebiet "Schiebanlage" gilt für den Bereich der Schießstände ein max. zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel von L_{wa} = 68 dB(A).
 - 1.2 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauVO
 - 1.2.1 Offene Bauweise: Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauVO.
 - 1.2.2 Offene Bauweise nur Einzelhäuser: Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauVO mit Grenzabstand, nur Einzelhäuser.
 - 1.2.3 Abweichende Bauweise "a1": Bei gewerblich genutzten Gebäuden ist abweichend von der offenen Bauweise ein einseitiger Grenzabstand an der nördlichen bzw. westlichen Grundstücksgrenze bis 4,00 m Bauhöhe zulässig. Für Wohn- und Bürogebäude gilt die offene Bauweise.
 - 1.2.4 Abweichende Bauweise "a2" im Sondergebiet "Schiebanlage": Offene Bauweise, jedoch einseitige Grenzabstände entlang der südlichen Grundstücksgrenze gemäß § 22 (4) BauVO.
 - 1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB
 - 1.3.1: Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zulässig. Abstand zur Straße mind. 5,00 m bei Senkrechtparkung bzw. 2,00 m bei Parallelparkung zur Straße.
 - 1.4 Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 (1) 10 BauGB
 - 1.4.1 Sichtwinkel: Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbar hindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hocken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
 - 1.5 Pflanzgebot § 9 (1) 25 BauGB
 - 1.5.1 Pflanzgebot: Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zugangs-, Zufahrts- oder Stellflächen genutzt werden, mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
 - 1.5.2 Pflanzstreifen: Der mit Planzeichen 7.1 festgelegte Pflanzstreifen ist in einer Breite von 5,0 m mit mittel- und großkrönigen einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
 - 1.6 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB
 - 1.6.1 Schallschutz durch Schallschirmung von Außenbauteilen (Planz. 7.1): In den dargestellten Abschnitten sind Schallschutzmaßnahmen in den entsprechenden Pegelbereichen gemäß der DIN 4109 in der Fassung von Nov. 1989 vor Auftritts- und Büroräumen zu treffen.
 - 1.6.2 Schallschutz bei Grundlagengestaltung: Schallschirmungen sollen an der lärmgegenwärtigen Seite angeordnet werden.
 - 1.7 Aufschüttungen für den Straßenkörper § 9 (1) 26 BauGB
 - 1.7.1 Böschungen und Stützmauern: Böschungen zum Ausgleich von Höhenunterschieden zur Verkehrsfläche sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Sie erhalten ein Neigungsverhältnis von 1:1,5 und sind, soweit sie mehr als 70 cm in das Grundstück reichen, im Plan dargestellt. Außerdem sind Fundamente für die Randbefestigung der Verkehrsflächen auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Ausladung von 50 cm und einem Höhenunterschied von bis 70 cm zu dulden. Von den Nutzungsberechtigten können die Böschungen durch Stützmauern auf den Grundstück ersetzt werden.
 - 1.8 Höhenlage baul. Anlagen § 9 (2) BauGB
 - 1.8.1 Fußbodenoberkante Allgem. Wohngebiet: Die Fußbodenoberkante Erdgeschoß wird auf max. 60 cm über der Gehwegunterkante festgesetzt. Aus grundungstechnischen Erfordernissen kann dieses Maß auf max. 1,50 m erhöht werden. Über sichtbare Sockel ist dabei durch Anschüttungen auf 0,60 m zu belassen.
 - 1.8.2 Firsthöhe: Soweit im Plan nichts anderes festgelegt, wird die Oberkante First auf maximal 10,5 m über der Gehwegunterkante festgesetzt.
 - 1.8.3 Höhenlage der Garagen: Die Fußbodenoberkante der Garagen wird auf max. 0,20 m über der Gehwegunterkante festgesetzt.

Zeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und § 8-11 BauVO
 - 1.1 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauVO
 - 1.2 Gewerbegebiete § 8 BauVO
 - 1.2.1 Gewerbegebiet 1 § 8 (3) BauVO
 - 1.3 Sondergebiete-Schiebanlage § 11 BauVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 9 BauVO
 - 2.1 Geschlossenheit z.B.
 - 2.2 Grundflächenzahl z.B.
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B.
 - 2.4 Nutzungsschablone
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB, § 22 u. 23 BauVO
 - 3.1 Offene Bauweise sh. schriftl. Fests. 1.2.1
 - 3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig sh. schriftl. Fests. 1.2.2
 - 3.1.2 Abweichende Bauweise sh. schriftl. Fests. 1.2.3
 - 3.1.3 Abweichende Bauweise sh. schriftl. Fests. 1.2.4
 - 3.2 Verkehrsflächen § 9 (1) 1 BauGB
 - 3.3 Straßengrenzlinien
 - 3.4 Straßengrenzlinie
 - 3.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 3.6 öffentliche Parkfläche
 - 3.7 Ein- bzw. Ausfahrten § 9 (1) 11 BauVO
 - 3.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BauVO
 - 3.9 Höhenlage der einbahnigen Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauVO
 - 3.10 max. Straßenhöhe z.B. 15,70
- 4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 (1) 13 BauGB
 - 4.1 unterirdisch
 - 4.2 oberirdisch
- 5. Flächen § 9 (1) 15 BauGB
 - 5.1 Spielplatz, bis 10 Jahre öffentlich
 - 5.2 Spielplatz, ab 12 Jahre öffentlich
 - 5.3 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen § 9 (1) 13 BauGB
 - 5.4 Anpflanzung von Bäumen u. Sträuchern sowie Bindung der Bepflanzung § 9 (1) 25 BauGB
 - 5.5 Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 a BauGB
 - 5.6 Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 b BauGB
 - 5.7 Sonstige Pflanzen- und Festsetzungen
 - 5.7.1 Laubunterholz zu Gärten des Zweckverbandes Kesserverbände Südmax § 9 (1) 21 BauGB
 - 5.7.2 Flächen zum Schutz vor schädlichem Umwelteinw. § 9 (1) 24 BauGB
 - 5.7.3 Lärmpegelbereich sh. schriftl. Fests. 1.4.1
 - 5.7.4 Flächenbezogener Schalleistungspegel sh. S.F. 1.1.4
 - 5.7.5 Freizeitaltäre Flächen, § 9 (1) 10 BauGB
 - 5.7.6 Sichtflächen sh. schriftl. Fests. 1.4.1
 - 5.7.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen u. Stützmauern u. Stützmauern § 9 (1) 26 BauGB
 - 5.7.8 Aufschüttung
 - 5.7.9 Höhenlage § 9 (2) BauGB
 - 5.7.10 max. zulässige Firsthöhe z.B. sh. schriftl. Fests. 1.8.2
 - 5.7.11 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) 1 BauGB
 - 5.7.12 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 und 74 LBO

- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 73 (1) 1 LBO
 - 2.1.1 Dachform: Satteldach
 - 2.1.2 Dachform Ausnahmen: Bei Wohngebäuden kann ausnahmsweise ein Holndach zugelassen werden, bei ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden ein Walmdach oder Flachdach.
 - 2.1.3 Dachneigung: 20 - 45 Grad
 - 2.1.4 Dachdeckung: rotbraun, schiefergrau, anthrazit
 - 2.1.5 Dachgestaltung: Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut darf nicht höher als 3,25 m über der Oberkante des Fußbodens des letzten Vollgeschosses liegen. Für zurück-springende Gebäudeflächen, deren Länge nicht mehr als 2/5 der Gesamtgebäudebreite beträgt, entfällt diese Beschränkung.
 - 2.1.6 Dachaufbauten Dachgauben: Bei Änderung von stehenden Fenstern: Höhe Oberkante Gaube in Fensterflucht max. 2,20 m; Gaubenbreite max. 1,30 m; die Summe der Gaubenbreite max. 2/5 der Gesamttraufbreite.
 - 2.1.7 Sichtflächen: Bei Sichtflächen sind leuchtende, stark von der Umgebung sich abhebbende Farböne unzulässig.
- 2.2 Werbeanlagen § 73 (1) 1 LBO
 - 2.2.1 Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Zugangsseite zulässig.
- 2.3 Antennen § 73 (1) 3 LBO
 - 2.3.1 Antennen: Es ist nur eine Außenantenne gleicher Zweckbestimmung je Gebäude bzw. Gebäudegruppe zulässig.
- 2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 73 (1) 5 LBO
 - 2.4.1 Außenanlagen: Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Aufschüttungen sind bis auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig, soweit nachträgliche Grundstücke unberührt bleiben.
- 2.5 Einfriedigungen § 73 (1) 5 LBO
 - 2.5.1 Genehmigungspflicht der Einfriedigung: Abweichend von § 52 LBO sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche genehmigungspflichtig.
 - 2.5.2 Einfriedigungen im allgemeinen Wohngebiet: In allgemeinen Wohngebieten ist gegen die öffentliche Verkehrsfläche bei einem Sockel bis 20 cm eine durchsichtige Einfriedigung von 80 cm Gesamthöhe, gegen die übrige Grenze jedoch Mächtigkeitszune bis 1,50 m Höhe zulässig. In Gewerbegebiet sind Einfriedigungen aus Mächtigkeitszune bis 2,0 m Höhe zulässig (Sichtweitebereich nach Abschnitt 1.4 sind zu beachten).
- 2.6 Ordnungswidrigkeiten § 74 LBO
 - 2.6.1 Ordnungswidrigkeit: Ordnungswidrigkeit im Sinne § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen der Bauvorschriften zuwiderhandelt.

RHEIN-NECKAR-KREIS

Gemeinde REILINGEN

Bebauungsplan

Ortserweiterung Nord-West § 3. Änderung u. Erweiterung

Maßstab 1:1000

Aufgrund der §§ 1 - 4, 8 und folgende des Baugesetzbuches (BauGB) von 1986 (BauGB - I, S. 2253) der §§ 1, 2, 9 und 12 des Wohnbauleichterrichtungsgesetzes (WohnBauLE) vom 17.05.1990 (BBL I, S. 285) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNutzV - des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) in der Fassung vom 23.1.90 (BBL I, S. 132), und des § 4 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3.10.1983 (GBl. 1983 S. 577) in Verbindung mit den §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.11.83 (GBl. 1983 S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1.4.85 (GBl. 1985 S. 51).

Planzeichen gemäß § 1-12 Planz von 10.12.1990

Für die Erarbeitung des Planentwurfes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes

INGENIEURBÜRO GERHARD WESE
6906 Leimen, Im Schilling 4 Leimen, den 11.02.92

Ausgestellt am 06. APR. 1992

Anzeige- bzw. Genehmigungsvermerk
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/
§ 73 Abs. 5 und 6 LBO
Leimen, den 22. Juni 1992
Landratsamt -
Baurechtsamt -

Durch ortsbildliche Bekanntmachung am 02. JULI 1992 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich geworden.

Die Darstellung des Katasters stimmt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem am 09.11.1991 durch das Staatl. Vermessungsamt begebenen Plan überein

Leimen, den 11.02.92 *ger Weese*