



Die Darstellung des Katasters stimmt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem am 16.09.1991 durch das Staatliche Vermessungsamt beglaubigten Plan überein.
Leimen, den 17.08.1992

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
 - 1.2 Gewerbegebiete § 8 BauNVO
 - 1.3 eingeschränktes Gewerbegebiet siehe schriftliche Festsetzungen 1.1.4
- Mäß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauNVO und § 16 BauNVO
 - 2.1 Geschosshöhe
 - 2.2 Grundflächenzahl
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse
 - 2.3.1 als Höchstgrenze
 - 2.3.2 zwingend
 - 2.4 Nutzungsschilone
- Beweise, Baulinien, Begrenzungen § 9 (1) BauNVO, § 22 u. 23 BauNVO
 - 3.1 Offene Bauweise
 - 3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.1.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.1.3 nur Hausgruppen zulässig
 - 3.2 Geschlossene Bauweise
 - 3.3 Abweichende Bauweise "a1"
 - 3.4 Abweichende Bauweise "a2"
 - 3.5 Besondere Bauweise
 - 3.6 Baugrenze
 - 3.7 Ständige bauliche Anlagen
- Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauNVO
 - 4.1 Flächen für den Gemeinbedarf
 - 4.1.1 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauNVO
 - 5.1 Straßenverkehrsflächen
 - 5.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 5.3 Ziffern für Straßenbegrenzungslinie
 - 5.4 Öffentliche Parkfläche
 - 5.5 Öffentliche Verkehrsfläche
 - 5.6 Ein- und Ausfahrten
 - 5.7 Höhenlage der anlaufenden Verkehrsflächen
 - 5.7.1 Geländehöhe
 - 5.7.2 Straßenhöhe
- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 und 14 BauNVO
 - 6.1 Elektrizität
 - 6.2 Wasserversorgung
 - 6.3 Fernwärme
- Grünflächen § 9 (1) 15 BauNVO
 - 7.1 Parkanlage
 - 7.2 Spielplatz
 - 7.3 Sportplatz
 - 7.4 Grünfläche als Bestandteil von Anlagen
 - 7.5 Anlagen von Bäumen u. Sträuchern
 - 7.6 Umgrenzung von Flächen
- Sonstige Planzeichen u. Festsetzungen
 - 8.1 Umgrenzung von Flächen für Anlagen
 - 8.2 Stellplätze
 - 8.3 Begrenzung der Flächen
 - 8.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 8.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 8.6 Andere Gestaltung baulicher Anlagen
 - 8.7 Dachform
 - 8.8 Dachneigung

Schriftliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauNVO und BauNVO
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauNVO
 - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet: Tankstellen nach § 4 (3) 5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - 1.1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO): Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 (5) Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelgewerbes nach § 8 (2) BauNVO nicht zulässig.
 - 1.1.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) Ausnahmen: Vergnügungstätten nach § 8 (3) 3 sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - 1.1.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO): Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind mit Bezug auf § 1 (5) - (9) BauNVO nur zulässig: Lagerhäuser im Sinne von § 8 (2) 1 BauNVO (Ladevorgänge außerhalb von Gebäuden sind in dieser Zone nicht zulässig), Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne von § 8 (2) 2 BauNVO sowie Wohnungen im Sinne von § 8 (3) 1 BauNVO. Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind nach § 1 (6) Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten.
- Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauNVO
 - 1.2.1 Offene Bauweise: Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
 - 1.2.2 Offene Bauweise nur Einzelhäuser: Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzelhäuser
 - 1.2.3 Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser: Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzel- und Doppelhäuser.
 - 1.2.4 Offene Bauweise nur Hausgruppen: Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Hausgruppen.
 - 1.2.5 Geschlossene Bauweise: Geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO.
 - 1.2.6 Abweichende Bauweise "a1": Einseitige Grenzbebauung an der Nordgrenze.
 - 1.2.7 Abweichende Bauweise "a2": Einseitige Grenzbebauung an der Südgrenze.
 - 1.2.8 Besondere Bauweise: Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, jedoch gewerbliche Gebäude können an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.
- Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 (1) 4 BauNVO
 - 1.3.1 Garagen: Garagen sind, soweit nicht besonders ausgewiesen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im seitlichen Bauwisch zulässig. Abstand zur Straße: Bei Senkrechtaufstellung mind. 5,5 m, bei Parallelaufstellung mind. 2,0 m.
 - 1.3.2 Stellflächen: Stellflächen sind, soweit nicht besonders ausgewiesen, nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche, im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sowie im seitlichen Bauwisch zulässig.
- Pflanzgebot § 9 (1) 25 BauNVO
 - 1.4.1 Wohngebiete: In Wohngebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Zugangs-, Zufahrts- oder Stellflächen genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauNVO
 - 1.5.1 Sichtwinkel: Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,7m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauNVO
 - 1.6.1 Festlegung der Fußbodenoberkante: Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens wird mit max. 60 cm über der Bezugshöhe festgelegt. Als Bezugshöhe gilt gemäß § 11 (2) LBO die im Mittel gemessene Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche.
 - 1.6.2 Traufhöhe: Wohngebäude: Die Traufhöhe wird mit max. 4,15 m festgelegt, gemessen von der Fußbodenoberkante des obersten Vollgeschosses bis Schmittpunkt Wand-Dachhaut.

Gewerblich genutzte Gebäude:
Traufhöhe max. 6,0 m, sonst wie oben gemessen, jedoch von der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 und 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 73 (1) 1 LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung
Wohngebiete: 20-30 Grad Satteldach
Gewerbegebiet GE und GEe: Satteldach und Walmdach bis 30 Grad, Flachdach

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 73 (1) 5 LBO
2.2.1 Geländegestaltung: Geländemodellierungen ohne Stützmauern bis 1,20 m über natürlichem Gelände sind zulässig, soweit sie einen Abstand von 3,0 m von benachbarten Baugrundstücken aufweisen. Max. Neigung 1 : 4.

2.3 Einfriedigungen § 73 (1) 5 LBO
2.3.1 Einfriedigungen § 74 LBO: Gegen die öffentliche Verkehrsfläche ist eine durchlässige Einfriedigung bis 80 cm Gesamthöhe bei einem Sockel bis 20 cm Höhe zulässig. Im Gewerbegebiet sind aus Sicherheitsgründen offene Einfriedigungen bis 2,0 m zulässig.

2.3.2 Einfriedigungen Gewerbegebiet GE und GEe

2.4 Ausnahmen § 31 (1) BauGB § 57 (2) LBO
2.4.1 Dachneigung: Die Dachneigung darf max. um 5 Grad überschritten werden.
2.4.2 Dachform: Von der Festsetzung Satteldach sind auch Ausnahmen als Walmdach und Putldach zulässig.
2.4.3 Firstrichtung: Eine Änderung um 90 Grad ist möglich.
2.4.4 Garagen: Als Ausnahme kann die Erstellung von Garagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen.

2.5 Ordnungswidrigkeiten § 74 LBO
2.6.1 Ordnungswidrigkeit: Ordnungswidrig im Sinne § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 73 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

RHEIN-NECKAR-KREIS

Gemeinde REILINGEN

Bebauungsplan
Ortserweiterung Nord-West
4. Änderung

Maßstab 1:1000

Rechtsgrundlage: Auf Grund der §§ 1, 2, 3, 4, 8 und folgende des Baugesetzbuches (BauGB) von 06.12.1986 (BGBl. I S. 2353) 2, 9 und 17 des Wohnbauförderungsgesetzes (WohnbaufG) von 17.02.1990 (BGBl. I S. 508) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO - des Bundesministers für Bundesangelegenheiten, Bauwesen und Städtebau) in der Fassung von 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung von 3.10.1983 (GBl. 1983 S. 577) in Verbindung mit den §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung von 28.11.1983 (GBl. 1983 S. 776), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.09.1988 (GBl. 1988 S. 511).

PLANZEICHEN gemäß § 5 1.3 PlanZV von 18.12.1990

Verfahrensvermerk

Aufhebung des Bebauungsplanes	am 18.01.92
Bebauungsplan	am 09.07.84
Bebauungsplan	am 02.04.90
Bebauungsplan	am 26.04.90
Bebauungsplan	am 19.03.84
Bebauungsplan	am 02.04.84
Bebauungsplan	am 04.05.92
Bebauungsplan	am 21.05.92
Bebauungsplan	am 02.06.92
Bebauungsplan	am 02.07.92
Bebauungsplan	am 24.08.92

Der Bebauungsplan tritt mit der Bestätigung des Gemeinderates am 27. Okt. 1992 in Kraft.

05. NOV. 1992