

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

GEMEINDE R E I L I N G E N

BEBAUUNGSPLAN " ORTSKERN - SCHULSTRASSE "

Stand: Dez. 99

Seite: 1

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN (TEXTTEIL)

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141)

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert
durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der
Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993
(BGBl. I, S. 466)

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die
Darstellung des Planinhalts (PlanzV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl., S. 617)

Der Bebauungsplan besteht aus zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen.

Als Beigabe gelten

- die dazugehörige Begründung
- das schalltechnische Gutachten (Revision 1 vom 08.11.1993)
- die Baugrunderkundung und allgemeine Gründungsbeurteilung vom 19.11.1993.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAULICHE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Ziff. 1 BauGB)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig (§ 6, Abs. 2, Ziff. 1-5 BauNVO).

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

GEMEINDE R E I L I N G E N

BEBAUUNGSPLAN " ORTSKERN - SCHULSTRASSE "

Seite: 2

Nicht zulässig sind die in § 6, Abs. 2, Ziff. 6-8 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Ebenfalls nicht zulässig sind Vergnügungsstätten i. S. v. § 6, Abs. 3 BauNVO.

1.1.2 Weitere bauliche Nutzungen (§ 9 Abs. 1, Ziff. 5 BauGB) Flächen für Gemeinbedarf

Im Einzelnen sind folgende "Baugrundstücke für den Gemeinbedarf" festgesetzt:

1. Rathaus

Das bestehende Gebäude für Verwaltungszwecke sowie das ehemalige Schulhaus wird im Rahmen der Ortskernsanierung modernisiert bzw. instandgesetzt.

2. Kindergartengebäude

Auf den nördlichen Grundstücksbereichen der Flurstücke, Lgb. Nr. 151 und 152, soll ein Kindergarten errichtet werden. Diese Einrichtung entspricht den in einem Mischgebiet üblichen und zulässigen Anlagen (vgl. § 6 Abs. 2 Ziff. 5 BauNVO), so daß keinerlei Störungen für das Wohnen (z. B. Lärm) zu erwarten sind.

3. Begegnungsstätte für Jung und Alt

Im Gebäude Schulstr. 16, Flst. Nr. 100/1 (ehemaliger Kirchenge-meindesaal und Kindergarten) soll in unmittelbarer Zentrums-lage sowie in Nachbarschaft zu den projektierten Betreuten Senioren-wohnungen und der Kirche ein Begegnungsstätte für Jung und Alt eingerichtet werden.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

GEMEINDE R E I L I N G E N

BEBAUUNGSPLAN " ORTSKERN - SCHULSTRASSE "

Seite: 3

4. Betreutes Seniorenwohnen

Die südlichen Grundstücksbereiche der Flurstücke, Lgb. Nr. 151 und 152, sollen zum Bau von Betreuten Seniorenwohnungen verwendet werden. Auf eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 8 BauGB ist verzichtet worden, da hier der Ortskern als Standort für Gemeinbedarfseinrichtungen zusätzlich betont werden soll.

Die Wohnungen sind auch in funktionalem Zusammenhang mit der Begegnungstätte zu sehen. Die Zahl der Betreuten Altenwohnungen soll die örtliche Nachfrage nicht überschreiten.

5. Kirchengebäude

1.1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, welche dem Nutzungszweck des Plangebietes dienen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

Ausnahmsweise sind solche Nebenanlagen in den Baugebieten MI₂, MI₅, MI₆, MI₇, MI₁₀, MI₁₃, MI₁₄, MI₁₅, MI₁₆, MI₁₇ und MI₁₈ auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen der Energieversorgungsunternehmen, wie z. B. Verteilerschränke zur Stromversorgung, können im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die GRZ als Obergrenze festgelegt. Eine Einschränkung ergibt sich darüber hinaus durch Festsetzungen der überbaubaren Flächen (Baulinien, Baugrenzen) und der Zahl der Vollgeschoße (s. Nutzungsschablonen); das Maß der baulichen Nutzung ist dadurch hinreichend charakterisiert.

Die in den Nutzungsschablonen dargelegten Obergrenzen der GRZ können ausnahmsweise um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, um bei Um- oder Neubauten die besondere städtebauliche Charakteristik der Innerortslagen darstellen zu können. Grundlage für diese Regelung ist § 17, Abs. 2 BauNVO.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

GEMEINDE R E I L I N G E N

BEBAUUNGSPLAN " ORTSKERN - SCHULSTRASSE "

Seite: 4

1.2.1 Höhen der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen, gemessen von der Bezugshöhe (Niveau Gehweghinterkante der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße) bis zu Oberkante Dach, betragen höchstens 12,5 Meter.

Soweit maximale Gebäudehöhen in den Nutzungsschablonen ausgewiesen sind, ist diese Höhenfestsetzung maßgebend.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

GEMEINDE R E I L I N G E N

BEBAUUNGSPLAN " ORTSKERN - SCHULSTRASSE "

Seite: 5

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1, Ziff. 2 BauGB)

2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

In Abweichung von der offenen bzw. geschlossenen Bauweise müssen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verschiedene städtebauliche Besonderheiten durch die Formulierung von "besonderen Bauweisen" ergänzt werden.

Auf der Grundlage der Begründung zum Bebauungsplan gilt für

MI 1 die besondere Bauweise b_1 , mit traufständiger Bebauung zur Hockenheimer Straße sowie möglicher beidseitiger Grenzbebauung an die jeweils nord- und südexponierten Grundstücksseiten. Die straßenseitige Grenzbebauung (Baulinie) muß eingehalten werden.

Auf dem Flurstück, Lgb. Nr. 82, besteht darüberhinaus die Möglichkeit, entsprechend der bestehenden rückwärtigen Scheunenbebauung auch die westliche Grundstücksgrenze zu bebauen.

Auf dem Flurstück, Lgb. Nr. 81, darf die Bautiefe von 17,0 m nicht überschritten werden.

MI 2 die besondere Bauweise b_2 für das Grundstück, Lgb. Nr. 84.
Bei der Definition der Abstandsflächen gelten folgende Grundsätze:

Entsprechend der bestehenden Bebauung muß beim südlichen Baufenster auf die südliche und westliche Grundstücksseite angebaut werden. Zur östlichen Grundstücksgrenze ist ein Mindestgrenzabstand von 3,0 m einzuhalten. Die maximale Bautiefe von 17,0 m, entsprechend Planeintrag, darf nicht überschritten werden.

Bei dem im mittleren Grundstücksbereich gelegenen Baufenster kann auf die jeweils östlich sowie westlich exponierte Grundstücksgrenze angebaut werden.

Bei dem im nördlichen Grundstücksbereich gelegenen Baufenster ist zur östlich orientierten Grundstücksgrenze der gesetzliche Mindestgrenzabstand einzuhalten. Auf die Grundstückswestgrenze (öffentliche Grünfläche) kann unmittelbar angebaut werden.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

GEMEINDE R E I L I N G E N

BEBAUUNGSPLAN " ORTSKERN - SCHULSTRASSE "

Seite: 6

-
- MI 3 die besondere Bauweise b_3 mit giebelständiger Bebauung zur Hockenheimer Straße.
- Grenzbebauung entlang der Hockenheimer Straße sowie entlang der jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenzen ist vorgeschrieben. Zur südlichen Grundstücksgrenze ist jeweils ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten. Die Bautiefe von 17,0 m darf nicht überschritten werden.
- MI 4 die besondere Bauweise b_4 für das Grundstück Lgb. Nr. 74. Für das zur Hockenheimer Straße hin orientierte Grundstück gelten folgende Regelungen:
- Giebelständige Bebauung sowie Grenzbebauung entlang der Hockenheimer Straße und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist vorgeschrieben. Zur südlichen Grundstücksgrenze ist der gesetzliche Mindestgrenzabstand lt. LBO einzuhalten. Die Bautiefe von 17,0 m darf nicht überschritten werden.
- Für das aus der Sicht der Hockenheimer Straße im rückwärtigen Grundstücksbereich gelegene Baufenster gelten folgende Regelungen:
- Grenzbebauung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist vorgeschrieben; zur südlichen und westlichen Grundstücksgrenze ist der gesetzliche Mindestgrenzabstand einzuhalten. Zwischen den beiden beschriebenen Baufenstern ist ein Mindestgrenzabstand von 5,0 m einzuhalten.
- MI 5 die besondere Bauweise b_5 bezieht sich auf das Grundstück, Lgb. Nr. 86.
- Entsprechend der bestehenden Bebauung ist für das südliche Baufenster eine Grenzbebauung entlang der westlichen Grundstücksgrenze sowie entlang der Schulstraße vorgeschrieben. Zur östliche Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.
- Beim nördlichen Baufenster kann an die westliche Grundstücksseite angebaut werden; nach Osten ist ein Mindestgrenzabstand von 3,0 m einzuhalten.
- MI 6 die besondere Bauweise b_6 für die südlichen Grundstücksbereiche, Lgb. Nr. 87, 88 und 89.
- In Anlehnung an die geschlossene Bauweise ist eine beidseitige Grenzbebauung (östliche und westliche Grundstücksgrenzen) möglich. Auf den Grundstückssüdseiten darf der öffentliche Straßenraum als Abstandsfläche genutzt werden.
- Die maximale Bautiefe von 15,0 m darf nicht überschritten werden.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

GEMEINDE R E I L I N G E N

BEBAUUNGSPLAN " ORTSKERN - SCHULSTRASSE "

Seite: 7

- MI 7 die besondere Bauweise b_7 bezieht sich auf das Flurstück, Lgb. Nr. 90. Bei der Definition der Abstandsflächen gelten folgende Grundsätze:
- Auf die Grundstückswestseite kann angebaut werden. Zur östlichen Grundstücksgrenze ist ein Mindestgrenzabstand von 2,5 m einzuhalten. Die im Süden angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen dürfen als Abstandsfläche in Anspruch genommen werden.
- Die maximale Bautiefe von 15,0 m darf nicht überschritten werden.
- MI 8 die offene Bauweise für den östlichen Geltungsbereich des Flurstücks Nr. 101/1. Die Lage des Baufensters gewährleistet den nach der Landesbauordnung notwendigen Mindestgrenzabstand von 2,5 m an allen Grundstücksseiten.
- MI 9 die besondere Bauweise b_8 für den westlichen Planungsbereich des Flurstücks, Lbg. Nr. 101/1.
- Entsprechend der bestehenden Bebauung muß an die westliche Grundstücksseite (Orientierung zur Kirchenstraße) angebaut werden. An die Grundstücksnordseite darf angebaut werden. Im südlichen Grundstücksbereich kann der öffentliche Straßenraum als Abstandsfläche in Anspruch genommen werden.
- MI 10 die besondere Bauweise b_9 für den nördlichen Grundstücksbereich des Flurstücks Nr. 145 sowie für Flurstück Nr. 145/1.
- Auf die östliche Grundstücksgrenze kann angebaut werden. Ansonsten können entsprechend dem Planeintrag die notwendigen Mindestgrenzabstände eingehalten bzw. überschritten werden. Grenzgarage kann erstellt werden.
- MI 11 die besondere Bauweise B_{10} . Bei der Definition der Abstandsflächen gelten folgende Grundsätze:
- Das Gebäude muß an die Kirchenstraße angebaut werden. Hinsichtlich der sonstigen Grenzabstände gilt der Planeintrag. Im südlichen Grundstücksbereich soll ein öffentlich zugänglicher Vorplatz entstehen.
- MI 12 die offene Bauweise für den nördlichen Geltungsbereich des Grundstücks, Lgb. Nr. 148.
- Grenzgarage ist zulässig.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

GEMEINDE R E I L I N G E N

BEBAUUNGSPLAN " ORTSKERN - SCHULSTRASSE "

Seite: 8

MI 13 die besondere Bauweise B₁₁ bezieht sich auf den südlichen Teilbereich des Flurstückes Lgb. Nr. 145. Bei der Definition der Abstandsflächen gelten folgende Grundsätze:

Auf die Grundstückssüdseite (entlang der Hauptstraße) muß angebaut werden; an die Grundstückswestseite (Kirchenstraße) kann angebaut werden. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze muß ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten werden. Die Hauptfirstrichtung zur Hauptstraße muß giebelständig ausgeführt werden.

Die maximale Bautiefe von 17,0 m darf nicht überschritten werden.

MI 14 die besondere Bauweise B₁₂ bezieht sich auf das Flurstück Nr. 146. Bei der Definition der Abstandsflächen gelten folgende Grundsätze:

Entsprechend der bestehenden Bebauung muß das zur Hauptstraße giebelständige Gebäude auf der südlichen Grundstücksgrenze in Grenzbebauung an den Straßenraum angebaut werden. An die Grundstückswestseite darf angebaut werden; im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze ist grundbuchrechtlich ein Gehrecht eingetragen. Die Bebauung darf auf dieser Seite bis auf 3,0 m an die östliche Grundstücksgrenze herangeführt werden.

MI 15 die besondere Bauweise B₁₃ bezieht sich auf den südlichen Geltungsbereich des Flurstücks, Lgb. Nr. 148. Bei der Definition der Abstandsflächen gelten folgende Grundsätze:

Entsprechend der bestehenden Bebauung mit zwei Gebäuden wird auch bei einer Neubebauung weiterhin von zwei getrennten, zur Straße grenzbebaut sowie giebelständig orientierten Gebäuden ausgegangen, so daß die jeweilige östliche und westliche Grundstücksgrenze weiterhin mit einer Grenzbebauung erfolgen kann. Zwischen den beiden Gebäuden (Hofeinfahrt) muß bei einem Neubau der gesetzliche Mindestgrenzabstand nach LBO eingehalten werden.

Die Bautiefe von 17,0 m darf nicht überschritten werden.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

GEMEINDE R E I L I N G E N

BEBAUUNGSPLAN " ORTSKERN - SCHULSTRASSE "

Seite: 9

- MI 16 die besondere Bauweise B₁₄ bezieht sich auf den Geltungsbereich des Flurstücks Nr. 423. Bei der Definition der Abstandsflächen gelten folgende Grundsätze:
- Entsprechend der bestehenden Bebauung mit zwei Gebäuden wird auch bei einer Neubebauung weiterhin von zwei getrennten, zur Straße grenzbebaut sowie giebelständig orientierten Gebäuden ausgegangen, so daß die jeweilige östliche und westliche Grundstücksgrenze weiterhin mit einer Grenzbebauung erfolgen kann. Zwischen den beiden Gebäuden (Hofeinfahrt) muß bei einem Neubau der gesetzliche Mindestabstand nach LBO eingehalten werden.
Die Bautiefe von 17,0 m darf nicht überschritten werden.
- MI 17 die besondere Bauweise B₁₅ bezieht sich auf die südlichen Grundstücksbereiche der Flurstücke, Lgb. Nr. 420 (westliche Teilfläche), 421 und 422. Bei der Definition der Abstandsflächen gelten folgende Grundsätze:
- An die Grundstückssüdseite (entlang der Hauptstraße) muß angebaut werden. Entlang der Grundstückswestgrenze (Flst. Nr. 422) ist ein Grenzabstand von mindestens 4,0 m einzuhalten. Entlang der östlich verlaufenden Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 1,5 m zum geplanten Rathausvorplatz einzuhalten.
- Die Gebäudetiefe von 10,0 bzw. 15,0 m, entsprechend Planeintrag, darf nicht überschritten werden.
- MI 18 die offene Bauweise, wobei die seitlichen Grenzabstände dem Plan-einschrieb zu entnehmen sind. Die gesetzlichen Mindestgrenzabstände sind in jedem Falle gewährleistet. Für die beiden Baufenster bestehen Entwicklungsmöglichkeiten in südlicher bzw. südöstlicher Richtung.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

GEMEINDE R E I L I N G E N

BEBAUUNGSPLAN " ORTSKERN - SCHULSTRASSE "

Seite: 10

Baugrundstücke für Gemeinbedarf

Bei den im Planungsgebiet ausgewiesenen "Baugrundstücken für Gemeinbedarf" wurde auf die durchgängige Festsetzung und die vollständige Darstellung von Baugrenzen und -linien verzichtet, da die Bezeichnung "Baugrundstück" bereits eine Überbauung des Grundstückes beinhaltet.

Um dem Bebauungsplan eine Qualität zu verleihen, sind entsprechende Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung in den jeweiligen Nutzungsschablone vorgenommen worden.

Das Maß der baulichen Nutzung für die "Baugrundstücke für den Gemeinbedarf" orientiert sich dabei an den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO.

1. Rathaus

Die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung sind auf den Gebäudebestand ausgelegt, da der Umbau des Rathauses im Wesentlichen innerhalb der bestehenden Kubatur erfolgen soll.

2. Kindergartengebäude

Der geplante Neubau des Kindergartens soll sich in die bestehende Nachbarbebauung einordnen, so daß die maximale Gebäudehöhe auf 12,0 m festgesetzt ist.

3. Begegnungsstätte für Jung und Alt

Das bisherige Kindergartengebäude soll ohne umfangreiche bauliche Umbauten in der äußeren Gebäudekubatur zur Begegnungsstätte genutzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung sichert deshalb das bestehende Gebäude.

4. Betreutes Altenwohnen

Dieses Gebäude soll sich zukünftig in den städtebaulichen Kontext eingliedern. Entsprechend gelten dieselben Höhenfestsetzungen wie die umliegenden Gebäude. Lediglich das benachbarte Kirchengebäude sowie das Rathaus werden die Ortssilhouette überragen. Unabhängig vom künftigen Standort des/der Gebäude sind in jedem Fall Arkaden an den Frontfassaden (zur Hauptstraße) anzubringen (vgl. Planeintrag und Ziff. 4 - Arkaden).

5. Kirchengebäude

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

GEMEINDE R E I L I N G E N

BEBAUUNGSPLAN " ORTSKERN - SCHULSTRASSE "

Seite: 11

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baulinien und -grenzen bzw. Bebauungstiefen eindeutig definiert.

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

Alle Gebäude mit geneigten Dächern sind, sofern Planeinträge vorgenommen sind, in ihrer Hauptfirstrichtung entsprechend dem Eintrag im jeweiligen Planungsgebiet zwingend einzuhalten.

Hinweis: Hinsichtlich der Gebäudestellung wird auch auf den Abschnitt 2.1 (Bauweise) verwiesen.

Neben dem vorgegebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu auch untergeordnete Nebenfirste als Giebel oder Winkelbau zulässig.

3. Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Im gesamten Planungsgebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen sollen in das jeweilige Gebäude integriert werden.

In Ausnahmefällen können nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen nachgewiesen werden.

Stellplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder Feinschotter o. ä. ausgeführt werden. Garagenzufahrten können auch als Fahrstreifen ausgepflastert werden.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

GEMEINDE R E I L I N G E N

BEBAUUNGSPLAN " ORTSKERN - SCHULSTRASSE "

Seite: 12

4. Arkaden

Entlang der Hauptstraße sind entsprechend den zeichnerischen Eintragungen und planungsrechtlichen Festsetzungen in neu zu errichtenden Gebäuden in der Erdgeschoßzone Arkaden anzubringen. Die begehbaren Flächen im Bereich der Arkaden sind mit einem Gehrecht (g_1) zugunsten der Allgemeinheit zu versehen.

Das Innenmaß der Arkaden muß zwischen 1,5 und 2,5 m betragen. Die Geschosse über den Arkaden sind bis zur Baulinie vorzuziehen.

5. Gehrecht

g_1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Nutzung der Arkadenbereiche.

g_2 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Flst. Nr. 146). Dieses durch Baulast gesicherte Recht ist nachrichtlich in den Plan aufgenommen.

6. Pflanzgebote und -bindung

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

Zusätzlich zu diesem Pflanzgebot ist in allen Baugebieten pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer großkroniger Laubbaum (Stammumfang 14/16 cm) anzupflanzen. Die im Plan zur Erhaltung belegten Bäume sind im Bestand zu sichern.

7. Regelung für den Denkmalschutz

Aus der Denkmalliste des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg sind die gekennzeichneten Gebäude nachrichtlich in den Plan aufgenommen worden.

Vor jeglichen baulichen Veränderungen an diesen Gebäuden ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Archäologische Belange: Im gesamten Geltungsbereich können bei Bodeneingriffen archäologische Funde des Mittelalters und der frühen Neuzeit zutage treten (§ 2 DSchG B-W). Aus diesem Grund sind dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg alle mit Bodeneingriffen verbundenen Baugesuche und Vorhaben (Kanalisation/Leitungsgräben/Bauaushub u. ä.) frühzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

GEMEINDE R E I L I N G E N

BEBAUUNGSPLAN " ORTSKERN - SCHULSTRASSE "

Seite: 13

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1, Ziff. 11 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil schraffiert dargestellte Verkehrsfläche (z. B. Teilfläche der Schulstraße) ist als verkehrsberuhigte Straße im Sinne des § 42 Abs. 4 a StVO zu gestalten. Die Verwaltungsvorschriften zur StVO sind hierbei zu beachten.

9. Bereich für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BimSchG (Lärmbelästigung)
(§ 9, Abs. 1, Ziff. 24 BauGB)

Um in Teilbereichen die Anwohner vor unzumutbarer Lärmbelästigung, insbesondere vor dem Verkehrslärm der L 599, Hockenheimer Straße und der Hauptstraße, zu schützen, werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, an den Gebäuden erforderlich.

1. Aufenthaltsräume in Gebäuden, die direkt an den nachfolgend aufgeführten Straßen liegen, erhalten Fenster der Schallschutzklasse 3 (SSKL 3) nach DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719, sofern sie straßenseitig oder rechtwinklig zu den Straßen (L 599)

- Hockenheimer Straße
- Hauptstraße

angeordnet sind.

2. Die von den in 1. genannten Straßen abgewandten Gebäudeseiten erhalten Fenster der nächst niederen SSKL (gilt nur für Fenster in Aufenthaltsräumen).
3. Bei Büroräumen reduzieren sich die Anforderungen um jeweils eine Schallschutzklasse.
4. Die in 1. - 3. genannten Teilbereiche, für die aufgrund der hohen Lärmbelästigung Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm an den Gebäuden verlangt werden, sind im zeichnerischen Teil der Bebauungspläne entsprechend gekennzeichnet (Umgrenzung von Bereichen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes).

In den rückwärtigen Bereichen des Plangebietes ist nicht mehr der Verkehrslärm der Hauptstraße bzw. der Hockenheimer Straße pegelbestimmend. Vielmehr muß in diesen ruhigeren Wohnbereichen mit erhöhten Störpegeln durch das Glockengeläute der katholischen und evangelischen Kirchen gerechnet werden.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

GEMEINDE R E I L I N G E N

BEBAUUNGSPLAN " ORTSKERN - SCHULSTRASSE "

Seite: 14

10. Baugrunduntersuchung und allgemeine Gründungsbeurteilung

Mit Datum vom 19.11.1993 legte die Fa. WPW, Beratende Ingenieure, Institut für Erd- und Grundbau GmbH, Mannheim, ein entsprechendes Gutachten (Nr. iFEG 93.6054) vor. Auf die Ausführungen wird verwiesen. Das Gutachten gilt als Beigabe zum Bebauungsplan.

Ausgefertigt:

Reilingen 22. Juli 2002

Klein



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

GEMEINDE R E I L I N G E N

BEBAUUNGSPLAN " ORTSKERN - SCHULSTRASSE "

Seite: 15

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 74 LBO)

1. Fassadengestaltung

Für Gebäude, Garagen und überdachte Stellplätze gelten folgende Grundsätze.

Die Hauptfassadenflächen sind mit Putz in gedeckten Farbtönen oder in Naturstein auszuführen. Fassadenverkleidungen (außer Holzverschalungen) sind nicht zulässig.

Fassadenflächen ohne Fenster- oder Türöffnungen (mit einer Gesamtlänge über 7,0 m) sollen mit Kletterpflanzen (z. B. Wilder Wein, Efeu, Gemeine Waldrebe, Mauerwein etc.) begrünt werden.

2. Fenster und Türen

Fenster sind als stehende Formate, in Ausnahmefällen auch in quadratischem Format, auszuführen. Holz ist als Material zu bevorzugen.

Türen sollen in Holz ausgeführt werden.

3. Dachgestaltung

Für Gebäude, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gelten Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50°.

Dächer über untergeordnete Anbauten, Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen können auch eine geringere Dachneigung aufweisen.

In Ausnahmefällen können überdachte Stellplätze auch ohne geneigte und eingedeckte Satteldächer hergestellt werden.

Die Dacheindeckung von Anbauten muß in Material und Farbe mit dem Dach des Haupthauses übereinstimmen.

Als Dacheindeckung sind naturrote Ziegel zu verwenden.

Dachaufbauten sind zulässig in Form von Einzelgaupen, die bezüglich ihrer Gesamtlänge maximal 50 % der Trauflänge in Anspruch nehmen dürfen.

Die Eindeckung von Doppelhäusern und Hausgruppen muß in Dachdeckungsart und Farbgebung einheitlich sein.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

GEMEINDE R E I L I N G E N

BEBAUUNGSPLAN " ORTSKERN - SCHULSTRASSE "

Seite: 16

4. Gestaltung der Freiflächen

Alle Flächen, die nicht bebaut werden und als Weg, Zufahrt, Stellplatz etc. dienen, sind einzugrünen und zu bepflanzen. Die Bäume der im Plan festgesetzten Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Flächen sind in der ersten Pflanzperiode nach der jeweiligen Baumaßnahme zu pflanzen, in der Folgezeit dauernd zu pflegen und nach ihrem natürlichen Abgang durch Gehölze der gleichen Art zu ersetzen.

5. Anzahl der notwendigen Stellplätze

Auf der Grundlage von § 74, Abs. 2, Nr. 2 LBO in Verbindung mit § 37 LBO wird im vorliegenden Bebauungsplan die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wie folgt geregelt:
2 Stellplätze pro Wohnung.

6. Ordnungswidrigkeit

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

LANDSIEDLUNG BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH
Geschäftsstelle Ettlingen, Dez. 99

Angefertigt

Reilingen 22. Juli 2002

Klein

