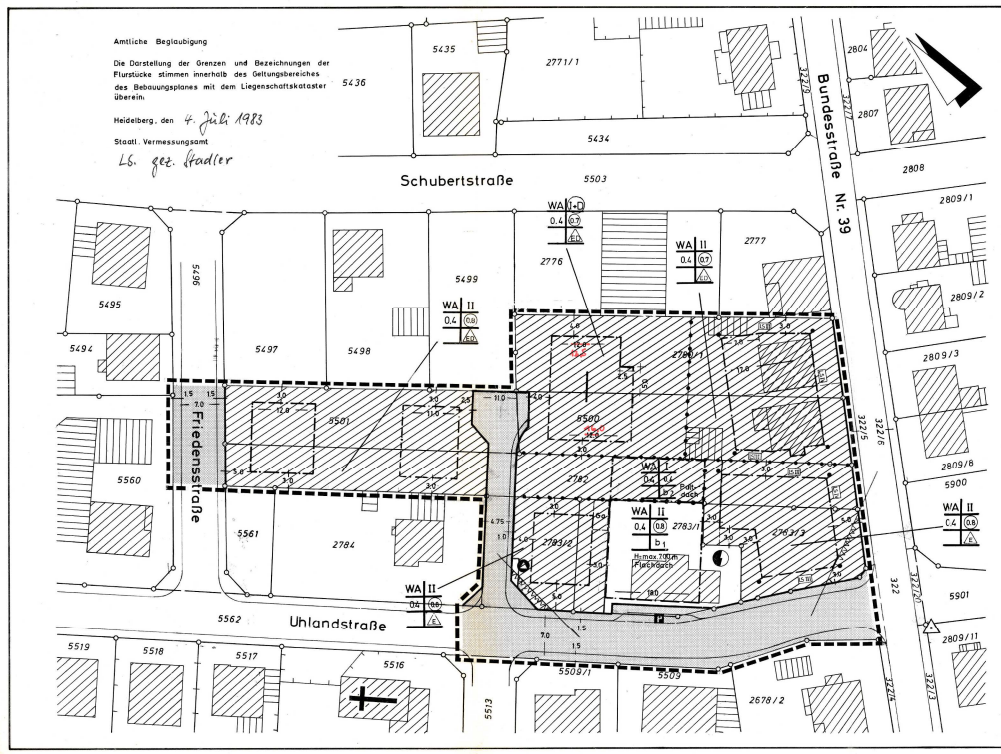

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG und §§ 1 - 11 BauNVO)
   - 1.1 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO — WA
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1BBauG, § 16 BauNVO)
   - 2.1 Geschoßflächenzahl — z.B. 0,8
   - 2.2 Grundflächenzahl — z.B. 0,4
   - 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — z.B. II
     zwingend — z.B. I
     einzuhaltendes Dachgeschoß — z.B. D
   - 2.4 Nutzungsschablone
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)
   - 3.1 nur Einzelh., Doppelh. o. Hausgr. mehr als 50 m — E
   - 3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED
   - 3.3 Besondere Bauweise 1 — b1
   - 3.4 Besondere Bauweise 2 — b2
   - 3.5 Baugrenze
   - 3.6 Stellung baulicher Anlagen — Festsetzung der Richtung der Gebäudeachsen; Längsachsen gleich Firstrichtung
4. Grünanlagen (§ 9 (1) 11 und (6) BBauG)
   - 4.1 Straßenbegrenzungslinien — Gehweg, Fahrraum
   - 4.2 Parkplätze — P
   - 4.3 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserung oder Behandlung von Abwässern und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen § 9 (1) 12., 14 und (4) BBauG
   - 5.1 Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwässern und festen Abfallstoffen — Elektrizität — Abfall
6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
   - 6.1 Umgrenzung der Flächen für besondere bauliche Anlagen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BBauG — LS III
   - 6.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 und 22 BBauG — Ga
   - 6.3 Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
   - 6.4 Sichtdreiecken, Abgrl. und Einfz. max. 0,70 m hoch
   - 6.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BBauG und BauNVO
   - 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BBauG
     - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet, Ausnahmen § 4 BauNVO — Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind die Ausnahmen nach § 4 (3) 3. + 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
   - 1.2 Bauweise, die Grenzbebauung und nicht Grenzbebauung zum Grundstücksnachbarn, sowie die Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BBauG
     - 1.2.1 Offene Bauweise, Einzelhäuser — Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
     - 1.2.2 Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser — Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
     - 1.2.3 Besondere Bauweise 1 — Innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Geschoßzahlen Grundstücksübergreifende Grenzbebauung gegeneinander. Über den Flurstücken Lgh. Nr. 2783/1 (Umspannstation), 2783 und 2783/3.
     - 1.2.4 Besondere Bauweise 2 — Innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Geschoßzahlen Grundstücksübergreifende Grenzbebauung gegeneinander. Über den Flurstücken Lgh. Nr. 2783/1 und 2783.
   - 1.3 Die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken § 9 (1) 4 BBauG — Garagen sind nur auf den Baugrundstücken anzuordnen, mit zulässiger Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein Stauraum von mind. 5,40 m vorzusehen. Der Mindestabstand zur Straße wird bei parallelem Zufahrt mit 0,0 m festgelegt. Garagen und Stellplätzen dürfen vom Straßenrand einen Abstand von 1,0 m zur Straße nicht überschreiten.
     - 1.3.1 Anordnung der Garagen und Stellplätze — Garagen sind auf den Baugrundstücken anzuordnen, mit zulässiger Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein Stauraum von mind. 5,40 m vorzusehen.
     - 1.3.2 Stauraum — Grundstückszufahrten, soweit sie vom Garagentor oder der Einstellfläche weniger als 6,0 m entfernt sind, dürfen zur Straßenbegrenzungslinie nicht mit Form, Grenzsteinen u.ä. abgeschlossen werden.
   - 1.4 Die Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 (1) 10 BBauG
     - 1.4.1 Sichtwinkel — Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnhöhe nicht überschreiten.
   - 1.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind § 9 (1) 26 BBauG
     - 1.5.1 Böschungen und Stützmauern — Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützmauern zu erstellen, die Grundstücksgrenze ist bis zu einer Höhe bis 50 cm und einer Tiefe bis 30 cm zu überschreiten. Im Kurvenbereich (Einmündung zwischen Straße und Gehweg) ist das Gefälle auf das Straßenniveau auszugleichen.
   - 1.6 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BBauG
     - 1.6.1 Schallschutz durch Schallämmung von Aufenthaltsräumen — In den mit Pfeil. 6.1 — dargestellten Abschnitten sind Maßnahmen zu Schallschutzfenstern in der entsprechenden Schallschutzklasse gemäß DIN 4109 Abs. Teil 5, Fassung 1979 am Objekt vor Aufenthaltsräumen zu treffen.

     Spalte 1: Lärmbereichsklassen

     Spalte 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel tagsüber in dB(A).

     Spalte 3: bewertetes Schalldämm-Maß für Außenwandteile in dB.

     Spalte 4: bewertetes Schalldämm-Maß für Fenster und Fenstertüren in dB.

     Spalte 5: Mindestgewicht bauausfertiger einschaliger Wände und Decken.

1	2	3	4	5
	dB(A)	R w in dB		kg/qm
III	61 - 65	40	35	200
IV	66 - 70	45	40	290

     Schlafräume sind von dem Lärmquellen der klassifizierten Straßen abgewandten Seiten hin anzuordnen.
   - 1.7 Schallschutz durch Bepflanzung — Bepflanzungsmaßnahmen sind keine Grundstücksgestaltung.
   - 1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BBauG
     - 1.8.1 Höhenfestsetzung Hauptbaukörper — Die Höhe der Fußbodenkonstruktion des Hauptbaukörpers darf nicht mehr als 1,50 m über der Höhe der Bezugspunktmarke festsetzen.
     - 1.8.2 Höhenlage der Garagen — Die Fußbodenoberkante der Garagen darf die Höhe der Gehsteighinterkante um max. 1,0 m überschreiten.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 111 und 112 LBO
   - 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 111 (1) 1 LBO
     - 2.1.1 Dachausbildung — Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf von der Oberkante des Vollgeschosses nicht höher als 1,20 m und bei 1 x D nicht höher als 3,60 m über der Fußbodenebene des letzten Vollgeschosses liegen. Bei Doppelhäusern sind diese Maße zuzgrend.
     - 2.1.2 Dachneigung — Bei eingeschossigen Gebäuden 38 + 45 Grad.

       Bei zweigeschossigen Gebäuden 25 - 35 Grad.

       Bei Doppelhäusern 30 Grad hinderes. Dann- haus, Unternehmungen sind nie rev. 5 Grad zulässig, wenn durch Baulast festgelegt ist, daß beide Gebäude sich dieser Dachneigung anpassen.
     - 2.1.3 Dacheindeckung — Ziegel oder Betonsteinplatte in Ziegelformat in rotbrauner Farbe.
     - 2.1.4 Dachgauben — Bei Anordnung von stehenden Fenstern: Max. Überragende Breite in Fensterflucht max. 2,00 m. Die Summe der Gaubenbreite darf max. 2/3 der Gesamttrauflänge betragen.
     - 2.1.5 Dachform — einseitig in Flucht, höchste zweiseitige Firstgiebel, Satteld- oder Walmdach
   - 2.2 Antennen § 111 (1) 3 LBO
     - 2.2.1 Antennen — Auf dem Baugrundstück ist nur jeweils eine Außenantenne gleicher Zusammenstimmung zulässig.
   - 2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 111(1) 5 LBO
     - 2.3.1 Aufwendungen — Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Die Vorgartenflächen sind auf den Raum der Garage anzugleichen.
   - 2.4 Werbeanlagen § 111 (1) LBO
     - 2.4.1 Werbeanlagen — Unzulässig mit Ausnahme an der Stätte der Berufs- bzw. Gewerbeausübung.
   - 2.5 Ordnungswidrigkeiten § 112 LBO
     - 2.5.1 Ordnungswidrigkeiten — Ordnungswidrig im Sinne § 112 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 111 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Planzeichen gemäß §§ 1, 2 u. 3 PlZVO v. 30.7.81 (GBl. I. S. 833)

RHEIN-NECKAR-KREIS

Gemeinde REILINGEN

Bebauungsplan Uhlandstraße

Maßstab 1: 500

Rechtsgrundlage

Aufgrund der §§ 1, 2, 2a, 8 und folgende des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (GBl. I S. 2256, berichtigt S. 3617), geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (GBl. I S. 949), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) in der Fassung vom 26.11.1968 (GBl. I S. 1237) zuletzt geändert durch § 4 der Gesetzesänderung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. 1983 S. 770) und § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20.6.1972 (GBl. 1972 S. 352), zuletzt geändert am 12.4.1983 (GBl. 1983 S. 195).

Verfahrensvermerke

Aufstellung Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.	am 31.8.81 Bl. 1482
Bekanntmachung Der Aufstellungsbeschluß ist den Bebauungsplan wurde gem. mit § 2 (1) BBauG ortsüblich bekanntgemacht.	am 3.9.81 Bl. 1507
Bürgerbeteiligung Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2a BBauG öffentlich dargelegt.	am 26.4.82 Bl. 1482
Behördenbeteiligung Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat den Entwurf festgestellt.	am 29.11.82
Öffentliche Auflegung Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung und Vorprüfung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 2a (6) BBauG ausgelegen.	am vom 1.2.+ bis 1.3.83
Eingereichte Bedenken Prüfdatum nach § 2a (7) BBauG	am
Satzung Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen.	am 21.3.83

Reilingen den 21. März 1983

Der Bürgermeister
gez. Müller

Für die Erarbeitung des Planes, sowie und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes

INGENIEURBÜRO GERHARD WEISE
6924 Leimen, Im Schilfig 4
Leimen den 21.3.1983

i.A. Bl. 1482 Koch

Genehmigt gem. § 11 BauGB i.Verb. mit § 4 LBO Heidelberg, den 22. Juli 1983
Rhein-Neckar-Kreis
Landratsamt, Hochbauamt
LS. gez. Haberstein

Ausgefertigt
Reilingen, den 28.7.83
Der Bürgermeister
i.V.

Durch ortsübliche Bekanntmachung am 4.8.1983 ist der Bebauungsplan am Tage der Rechtsverbindung gemäß § 10 BBauG rechtsverbindlich geworden.

Der Bürgermeister
i.V.