Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen innerhalb des Geltungbereiches des Bebauungsplanes mit dem Liegenschaftskataster, beglaubigt am 2.11.1982 durch das Staatl. Vermessungsamt Heidelberg, überein.

Ingenieurbüro
Gerhard Weese

Gemarkung
St. Leon

1. Abschnitt genehmigt durch Verfügung des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 4.2.83 in Kraft seit 17.2.83

Genehmigung 2. Abschnitt:

Genehmigt:
gem. §: 11 BBauG 1.73 LBO
Heidelberg, den 21. Nov. 1985
Rhein-Neckar-Kreis
Landratsamt
– Kreisbauamt –

Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (1) BBauG und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BBauG

1.1.1 Reines Wohngebiet Ausnahmen § 3 BauNVO — Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.2 Nebenanlagen § 14 (2) BauNVO — Im reinen Wohngebiet sind Nebenanlagen, soweit sie bauliche Anlagen sind, mit Ausnahme von geschlossenen Müllboxen nicht zulässig.

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet Ausnahmen § 4 BauNVO — Ausnahmen nach § 4 (3) 2, 4, 5 u. 6 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BBauG

1.2.1 Anteilige Grundstücksfläche bei Gemeinschaftsgaragen — Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 21 a (2) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) 22 BBauG hinzuzurechnen.
Das je Baugrundstück zulässige Flächenmaß ist im Plan für den jeweiligen Bereich in der Nutzungsschablone angegeben (Planz. 2.4).
Hinweis:
Die hier in Anspruch genommene Fläche ist durch Baulast zu sichern.

1.2.2 Ausnahme Geschoßfläche § 21 a (5) BauNVO — Die zulässige Geschoßfläche kann als Ausnahme bis zu 15 % der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Erde hergestellt werden, gemäß § 21 a (5) BauNVO erhöht werden. Dies gilt nicht für Flächen, die bereits nach Abschnitt 1.2.1 in Anspruch genommen wurden.

1.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 (1) 2 BBauG

1.3.1 Offene Bauweise Einzelhäuser — Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser.

1.3.2 Offene Bauweise Einzel- und Doppelhäuser — Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser.

1.3.3 Geschlossene Bauweise — Geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO.

1.3.4 Abweichende Bauweise — In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude auf der Seite auf die Grenze zu bauen, an der es im Plan durch die Deckung der Baugrenze mit der geplanten Grundstücksgrenze angezeigt ist, während an der anderen Seite ausreichender Grenzabstand nach § 7 LBO einzuhalten ist.

1.3.5 Besondere Bauweise für Garagen — hier Grenzbebauung gem. § 22 Abs. 4 BauNVO.
Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden ist als Grenzbau bis zu einer max. Länge von insgesamt 21 m in den nach Planzeichen 3.4 ausgewiesenen Flächen zulässig.
Wird nicht an die Grenze gebaut, so ist ein Grenzabstand entsprechend § 7 LBO einzuhalten.

1.3.6 Baugrenzen Ausnahmen — Als Ausnahmen können zur Verbesserung der Grundrißgestaltung die Baugrenzen max. auf die Hälfte der Gebäudeseite bis 2,0 m überschritten werden, wenn keine Abstandsvorschriften verletzt werden und dafür auf die Überbauung einer entsprechenden Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet wird. Dieser Verzicht ist durch Baulast zu sichern.
Nicht überschritten werden dürfen Baugrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken
§ 9 (1) 4 BBauG

1.4.1 Anordnung der Garagen — Soweit die Lage der Garagen im Plan nicht durch Planzeichen 9.1 festgelegt ist, sind sie auf dem Baugrundstück so anzuordnen, daß zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein ohne Tor und Absperrung vorgesehener Stauraum von mind. 5,50 m verbleibt.
Mindestabstand (bei nicht senkrechter Zufahrt zur Straße) 2,0 m.
Garagen und Stellplätze dürfen nicht weiter als 18 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, in das Baugrundstück hineinragen. Jedoch ist zur hinteren Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

1.4.2 Stauraum — Grundstückseinfahrten entlang der Planstraße A dürfen, soweit sie vom Garagentor oder der Einstellfläche weniger als 8,0 m entfernt sind, zur Straße nicht mit Toren, Sperrketten o.ä. abgeschlossen werden.

1.5 Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
§ 9 (1) 10 BBauG

1.5.1 Sichtwinkel — Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten. (Planz. 9.4)

1.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen
§ 9 (1) 17 BBauG

1.6.1 Aufschüttung — Zur Aufschüttung des Walles entlang der Landesstraße L 546 ist nur Aushubmaterial zulässig.

1.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind
§ 9 (1) 21 BBauG

1.7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht — Die im Plan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bezeichnete Fläche ist zu belasten mit:
a) Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
b) Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Heidelberg AG

1.8 Pflanzgebot
§ 9 (1) 25 BBauG

1.8.1 Bäume — Auf dem Baugrundstück ist je 200 qm nicht überbauter Fläche ein mittel- bis großkroniger Baum anzupflanzen und zu unterhalten.

1.8.2 Sichtschutzbepflanzung — Der nach Planzeichen 8.1 dargestellte Pflanzstreifen ist zu bepflanzen mit kleinkronigen Bäumen oder landschaftsgerechten Sträuchern.
(Das Nachbarrecht bleibt von dieser Festlegung unberührt.)

1.9 Flächen für Aufschüttungen Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind
§ 9 (1) 26 BBauG

1.9.1 Böschungen und Stützmauern — Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und angrenzenden Grundstücksflächen sind auf letztgenannten Böschungen im Neigungsverhältnis von mind. 1:1,5 anzulegen (diese Flächen sind im Plan dargestellt). Von den Nutzungsberechtigten können diese Böschungen durch Stützmauern ersetzt werden.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis 50 cm und einer Tiefe bis 70 cm erforderlich und von den Angrenzern zu dulden.

1.10 Höhenlage baulicher Anlagen
§ 9 (2) BBauG

1.10.1 Höhenlage Wohngebäude — Die Höhe der Fubodenoberkante des Erdgeschosses darf bei einem und bei zwei zulässigen Vollgeschossen höchstens 40 cm über der Höhe der Gehweghinterkante zu liegen kommen. Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß und einem zulässigen Untergeschoß wird diese Höhe für FOK des oberen Vollgeschosses auf max. 1,30 m festgelegt.
Maimale Firsthöhe:
Eingeschossige Gebäude 9,00 m
zweigeschossige Gebäude 9,70 m
über FOK EG bzw. FOK UG.

1.10.2 Höhenlage der baulichen Anlagen Garagen — Die Fußbodenoberkante der Garagen darf die Höhe der Gehweghinterkante um max. 0,10 m übersteigen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 111 und 112 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 111 (1) 1 LBO

2.1.1 Dachform — Bei Einzelhäusern: Sattel- oder Walmdach
Bei Doppelhäusern und geschlossener Bauweise: Satteldach

2.1.2 Dachform Garagen — Bei Garagen, die nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, ist die Dachform des Hauptgebäudes zu übernehmen.

2.1.3 Dachneigung — Bei eingeschossigen Gebäuden: 30 - 45 Grad
Bei zweigeschossigen Gebäuden: 25 - 35 Grad
30 Grad zwingend bei Doppelhäusern und bei geschlossener Bauweise. Von dieser Bindung kann als Ausnahme bis 5 Grad abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, daß bei Doppelhäusern die andere Doppelhaushälfte und bei der geschlossenen Bauweise die gesamte Hauszeile diese Neigung übernimmt.

2.1.4 Dachgestaltung — Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Sparrenoberkante darf nicht höher als 3,80 m über der Oberkante des Fußbodens des letzten Vollgeschosses liegen. Für zurückspringende Gebäudefluchten, deren Länge nicht mehr als 1/3 der Gesamtgebäudeseite beträgt, entfällt diese Beschränkung.
gilt für 1. Abschnitt:
zulässiges Maß im 2. Abschnitt: 3,10 m

Bei Anordnung von stehenden Fenstern:
Höhe Oberkante Gaube in Fensterflucht max. 2,20 m. Gaubenbreite max. 1,3 m; die Summe der Gaubenbreite max. ein Drittel der Gesamttrauflänge.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 111 (1) LBO

2.2.1 Außenanlagen — Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.
Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und dem Baukörper sind an das Niveau der Verkehrsfläche anzugleichen; bei zweigeschossigen Gebäuden ebenso der Bauwich.
Im Übrigen ist das Gelände auf dem natürlichen Niveau zu belassen.

2.3 Antennen
§ 111 (1) 3 LBO

2.3.1 Antennen — Auf dem Baugrundstück ist nur jeweils eine Außenantenne gleicher Zweckbestimmung zulässig.
Sofern ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen nicht zulässig.

2.4 Werbeanlagen
§ 111 (1) 5 LBO

2.4.1 Werbeanlagen — Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

2.5 Einfriedigungen
§ 111 (1) 6 LBO

2.5.1 Genehmigungspflicht der Einfriedigung — Abweichend von § 89 LBO sind Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen genehmigungspflichtig.

2.5.2 Einfriedigungen bei Grundstücken, offene Bauweise zulässig bis 2 Vollgeschosse — In den Baugebieten bis zu 2 Vollgeschossen ist gegen die öffentliche Verkehrsfläche eine durchlässige Einfriedigung bis 80 cm Gesamthöhe bei einem Sockel bis 20 cm Höhe zulässig. An den übrigen Grenzen sind leichte Maschendrahtzäune bis 1,5 m zulässig.

2.5.3 Einfriedigungen bei geschlossener und abweichender Bauweise — Bei geschlossener Bauweise und bei abweichender Bauweise, nicht entlang der Planstraße A, sind Einfriedigungen im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig; im übrigen leichte Maschendrahtzäune bis 1,5 m.
Bei abweichender Bauweise entlang der Planstraße A gilt Abschnitt 2.5.2.

2.6 Ordnungswidrigkeiten
§ 112 LBO

2.6.1 Ordnungswidrigkeit — Ordnungswidrig im Sinne § 112 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 111 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BBauG und §§ 1 - 11 BauNVO

1.1 Reine Wohngebiete § 3 BauNVO — WR
1.2 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO — WA

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BBauG und § 16 BauNVO

2.1 Geschoßflächenzahl z.B. (0.7)
2.2 Grundflächenzahl z.B. 0.4
2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II
zwingend z.B. (II)
davon ein anrechenbares Untergeschoß nach § 2 (8) Ziffer 2 LBO. II (I+U)
2.4 Größe der Fläche in qm, die den einzelnen Baugrundstücken nach § 21 a (2) BBauG hinzugerechnet werden können. sh. schriftl. Fests. 1.2.2 — z.B. [60]
2.5 Nutzungsschablone — Baugebiet | Zahl d. Vollgeschosse | Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl | [ ] | Bauweise

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig sh. schriftl. Fests. 1.3.1
Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sh. schriftl. Fests. 1.3.2
3.2 Geschlossene Bauweise sh. schriftl. Fests. 1.3.3 — g
3.3 Abweichende Bauweise sh. schriftl. Fests. 1.3.4 — a
3.4 Besondere Bauweise bei Garagen, schrftl. Fsts. 1.3.5 — Ga/b
3.5 Baugrenze
3.6 Baulinie
3.7 Stellung baulicher Anlagen Längsbalken gleich Firstrichtung

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BBauG

4.1 Straßenverkehrsflächen — Gehweg, Fahrbahn
4.2 Straßenbegrenzungslinie
4.3 Öffentliche Parkflächen — P
4.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
4.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BBauG
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
4.6 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen
§ 9 (2) BBauG
Höhe des Tangentenschnittpunktes der Gradiente (m ü.NN) z.B. TS 100.47
Ausrundungshalbmesser z.B. R 600
Höhe der Gradiente (m ü.NN) z.B. 100.6
Gefällbrechpunkt mit Angabe der Neigung z.B. 0.56 % 1.23 %
proj. Straßenhöhe z.B. 100.23

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
§ 9 (1) 12 und 14 BBauG

5.1 Flächen für Versorgungsanlagen
Elektrizität Trafostation

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 (1) 13 BBauG

6.1 unterirdisch Gasleitung — G

7. Grünflächen
§ 9 (1) 15 BBauG

7.1 Grünflächen
Parkanlage öffentlich
Spielplatz, bis 6 Jahre öffentlich
Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127 (2) 3 BBauG — V

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) 25 BBauG

8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) 25 a BBauG
Bäume
Pflanzstreifen sh. schriftl. Fests. 1.8.2
8.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträcuhern
§ 9 (1) 25 b BBauG
Pflanzstreifen Bäume und Sträucher

9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

9.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
§ 9 (1) 4 und 22 BBauG
Stellplätze — St
Garagen — Ga
Gemeinschaftsgaragen (z.B. (1) = Kennzahl der Zuordnung) — GGa
9.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 (1) 21 BBauG
sh. schriftl. Fests. 1.7.1
9.3 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
§ 9 (1) 24 BBauG
9.3.1 Lärmschutzwall z.B. 2,0 m hoch — H = 2.0m
9.4 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 (1) 10 BBauG
Sichtflächen
Anpflanzungen und Einfriedigungen max. 0,70 m hoch
sh. schriftl. Fests. 1.5.1
9.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
§ 9 (1) 26 BBauG
Aufschüttung
9.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 (7) BBauG
9.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

Hinweis
Auszug aus der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung vom 22.03.82 der Gemeinde Reilingen

§ 11(3)
Aborte mit Wasserspülung, Bodenläufe, Ausgüsse, Spülen, Waschbecken und dgl., die tiefer als die Straßenoberfläche an der Anschlußstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstauebene) liegen, müssen vom Grundstückseigentümer auf seine Kosten gegen Rückstau gesichert werden bzw. hat der Grundstückseiigentümer auf seine Kosten für rückstausicheren Abfluß des Abwassers zu sorgen.

§ 11 (4)
Die Gemeinde kann vom Eigentümer den Einbau und den Betrieb einer Abwasserhebeanlage verlangen, wenn dies für die Ableitung des Abwassers notwendig ist.

RHEIN-NECKAR-KREIS

Gemeinde Reilingen

Bebauungsplan Viehtrieb II

Maßstab 1:1000

1. und 2. Abschnitt

Rechtsgrundlage

Aufgrund der §§ 1, 2, 2a, 8 und folgende des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, berichtigt L. 3617), geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 22.12.1975 (GBL. 1976 S. 1) in Verbindung mit den §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20.6.1972 (GBl. 1972 S. 352), zuletzt geändert am 12.2.1980 (GBl. 1980 S. 116).

Verfahrensvermerke

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellung Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.	am 10.7.79
Bekanntmachung Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BBauG ortsüblich bekanntgemacht.	am 16.7.79
Bürgerbeteiligung Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2 a BBauG öffentlich dargelegt.	am 22.6.81 - 6.7.81
Bebauungsplanentwurf Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat dem Entwurf zugestimmt.	am 19.4.82
Öffentliche Auslegung Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 2 a (6) BBauG ausgelegen.	am 13.5.82 vom 24.5.82 bis 24.6.82
Eingeschränkte Beteiligung nach § 2 a (7) BBauG Fristablauf	am
Satzung Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen.	am 27.9.82

Reilingen den 5. Nov. 1982
Der Bürgermeister

Für die Erarbeitung des Planentwurfes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes
INGENIEURBÜRO
GERHARD WEESE
6906 Leimen, Im Schilling 4
Leimen, den 27.9.82

Genehmigungsvermerk

Inkrafttreten
Durch ortsübliche Bekanntmachung am 5.12.1985 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich geworden.
i.A.
Der Bürgermeister