GEMEINDE REILINGEN

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"Herten II – 1. Änderung"

Fassung zur Offenlage
Stand 05.07.2017

Die vom Bebauungsplan "Herten II" abweichenden Festsetzungen sind grau hinterlegt. Die übrigen zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Herten II" bleiben von der 1. Änderung unberührt.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschriebe wird gemäß

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057) m.W.v. 13.05.2017

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 GBl. S.582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

festgesetzt:

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(vgl. Planzeichnung)

II. PLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
Nicht zulässig sind:
- Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2)
- Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, und 3 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), sofern diese dem Wohngebäude zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 und 19 BauNVO)
Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Im Bebauungsplan sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag der maximalen Traufhöhe (TH) und der maximalen Firsthöhe (FH) oder der Obersten Außenwandbegrenzung (OAB) festgesetzt.

Für Bereiche mit Staffelgeschossen sind für die OAB zwei Maße festgesetzt.
Die OAB 2 gilt für das oberste, zurückspringende Geschoss, einschließlich Attika.
Die OAB 1 begrenzt die Höhe der darunter liegenden Geschosse, einschließlich Attika und Brüstung.

Eine Überschreitung der festgesetzten OAB 2 durch haustechnisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Klimatisierungsaufbauten und Solaranlagen ist bis zu 1,2 m zulässig, sofern sie einen Abstand von min. 1,5 m zur Außenwand einhalten.

Bei versetzten Pultdächern gilt für den obersten Dachabschluss die festgesetzte Firsthöhe. Bei einseitigen Pultdächern darf der oberste Dachabschluss max. 3,0 m über der festgesetzten Traufhöhe liegen.

Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH; Rohbaumaß).
Die Mindesthöhe der EFH ist die Höhe der in Grundstücksmitte angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die maximale Höhe beträgt 60 cm über der Höhe der in Grundstücksmitte angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

3. Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen, der überbaubaren Flächen, der seitlichen (bis zur hinteren Baugrenze) und vorderen Abstandsflächen ("Vorgartenzone") zulässig.

An der Grenze zur öffentlichen Erschließungsfläche ("Vorgartenzone") sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Zufahrten auf einer Gesamtbreite von max. 5,0 m je Grundstück zulässig.

Hinter der rückwärtigen Baugrenze ("Gartenzone") sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig.

Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dies gilt nicht für Garagen innerhalb der dafür festgesetzten Flächen.

Die oberirdischen Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Oberfläche (z.B. Fugenpflaster) zu gestalten. Zufahrten, Wege- und Platzflächen sind soweit wie möglich als versickerungsfähige Flächen (z.B. Drainagepflaster, Fugenpflaster, Feinsplit) herzustellen.

Ausnahmsweise können im Bereich der **Nutzungsschablone 1** hinter der rückwärtigen Baugrenze ("Gartenzone") Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen errichtet werden. Sie sind in bauliche Anlagen zu integrieren und mit einer Strauch- oder Heckenpflanzung zu umfassen.

Im Bereich der **Nutzungsschablone 3** sind Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der mit einer Pflanzbindung festgesetzten Fläche unzulässig.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene (o) und abweichende (a) Bauweise mit Differenzierung der zulässigen Hausformen festgesetzt.
Im Bereich der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge beträgt mehr als 50 m.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile, Vorbauten und Treppen sind unter Einhaltung der Grundflächenzahl bis zu max. 5,0 m² außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

6. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In Teilbereichen ist die Stellung der Hauptgebäude als Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Bei Gebäuden mit Pultdächern entspricht die festgesetzte Firstrichtung der Richtung der Traufen.

7. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Entsprechend Planeintrag sind ausschließlich die Errichtung eines Kindergartens / Kindertagesstätte und die Errichtung eines Seniorenpflegeheims zulässig.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird in der Planzeichnung durch Eintrag in die jeweiligen Nutzungsschablonen verbindlich vorgegeben.

9. Bindungen für das Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

9.1. Bindungen für das Erhalten von Bäumen
Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume sind während der Erschließungs- und Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.2. Anzupflanzende Bäume und Sträucher / Flächen für Anpflanzungen
Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die unten genannte Artenauswahl ist zu berücksichtigen.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind zu mindestens 80 % mit Gehölzen der unten genannten Artenauswahl zu bepflanzen.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

Entsprechend Planeintrag ist auf den privaten Grundstücksflächen entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs (künftiger Ortsrand) eine min. 3,5 m breite Gehölzpflanzung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Diese sind ausschließlich mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste anzulegen.

9.3. Dachbegrünung
Die Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° Dachneigung sind auf mind. 75 % der Fläche als Vegetationsflächen extensiv zu begrünen und zu erhalten. Die durchwurzelbare Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.
Die Kombination von Anlagen zur solarenergetischen Nutzung mit Dachbegrünung ist zulässig.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1. Insektenschutz
Zum Schutz nachaktiver Insekten wird die Verwendung von UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten). Die Leuchten sind staubdicht auszuführen.

10.2. Boden- und Grundwasserschutz
Dachflächen, Dachabdeckungen und Entwässerungselemente aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

10.3. Minimierung der Versiegelung
Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die Flächen von nicht überdachten Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Rasenpflaster, Drainagepflaster, Fugenpflastern

Pflasterstreifen zwischen Grün, Schotterrasen o.ä.). Der zulässige Abflussbeiwert beträgt max. 0,4.

III ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

1.1. Dachgestaltung

Die Dächer der Wohngebäude sind als **geneigte Dächer** mit 30 - 40° Dachneigung oder als **Flachdächer** auszuführen.

Die geneigten Dächer sind mit rottonigen, hellgrauen oder anthrazitfarbigen Dachsteinen oder Dachziegeln einzudecken. Glasierte, hochglänzende Oberflächen sind unzulässig. Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind mit gleicher Dachform und Dachneigung zu errichten.

In untergeordnetem Umfang (maximal 15 % der Dachfläche) sind andere Dachformen, Materialien und Dachneigungen zulässig. Anlagen zur solarenergetischen Nutzung sind zulässig. Bei geneigten Dächern sind sie in gleicher Neigung zu errichten.

Die Summe aller **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** beträgt max. 1/2 der darunterliegenden Wandlänge. **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** in der zweiten Dachebene sind unzulässig.

Unterbrechungen der **max. zulässigen Traufhöhe** durch Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte etc. sind auf max. 1/2 der darunterliegenden Wandlänge zulässig.

Oberste Geschoße bei **Flachdächern**:

- Im Bereich der **Nutzungsschablonen 1, 2 und 6** darf das oberste zulässige Geschoss eine Grundfläche von max. 70 % des darunterliegenden Geschosses haben. Die Außenwände müssen einen Rücksprung von min. 50 cm gegenüber den darunterliegenden Außenwänden aufweisen.
- Innerhalb der **Nutzungsschablonen 3 und 5** ist das oberste zulässige Geschoss auf der gesamten Gebäudelänge zur Feldrandseite um min. 1,50 m zurückzusetzen.
- Innerhalb der **Nutzungsschablone 8** ist das oberste Geschoss auf 4 Seiten um min. 1,5 m zurück zusetzen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist der Rücksprung im obersten Geschoss an der jeweils grenzseitigen Außenwand ausgenommen.

1.2. Gestaltung überdachter Stellplätze (Carports)

Überdachte Stellplätze können auf max. zwei Seiten geschlossen werden. Nebeneinander liegende überdachte Stellplätze sind hinsichtlich Höhe und Materialien einheitlich zu gestalten.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und deren Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu mindestens 50 % unbefestigt zu belassen und als Vegetationsflächen anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

2.2. Einfriedigungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von insgesamt max. 1,0 m allgemein zulässig. Einfriedungen sind ausschließlich als offene Einfriedungen (z.B. Metallgitterzaun, Maschendrahtzaun, Holzlattenzaun) oder als Sträucher und geschnittene Hecken zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Sträucher und geschnittene Hecken sind als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsfläche auf einer Länge von max. 1/3 der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von max. 1,80 zulässig.

Sichtschutzanlagen sind mind. 2 m von der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken und zur Öffentlichen Fläche einzugrünen. Die maximale Größe beträgt 4 m Breite und 1,80 m Höhe. Je Wohneinheit ist max. eine Sichtschutzanlage zulässig.

Nebenanlagen wie Fahrradunterstellplätze, Abfallbehälter, Garten- und Gerätehäuser, Wärmepumpen etc. mind. 0.5 m von der öffentlichen Fläche abzurücken, in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einer Strauch- oder Heckenpflanzung zu umfassen.

Mit Einfriedungen ist zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ein Grenzabstand von 0,5 m einzuhalten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Zum Ausgleich von Höhenunterschieden sind Stützmauern mit einer Höhe von max. 0,8 m zulässig. Die Kombination mit einer zusätzlichen offenen Einfriedung (z.B. Metallgitterzaun, Maschendrahtzaun, Holzlattenzaun) oder Sträuchern und geschnittenen Hecken ist bis zu einer Höhe von insgesamt max. 1,6 m zulässig.

3. Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 37 LBO)

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird für Wohnungen über 50 m² Wohnfläche auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.

Für den Bereich der **Nutzungsschablone 6** kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze für den Bau einer Seniorenwohnanlage gemäß LBO auf 1 Stellplatz je Wohnung reduziert werden.

4. Höhenlage des Grundstücks (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche anzugleichen. Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken sind entsprechend anzugleichen.

Ausnahmsweise sind Abgrabungen zur Belichtung eines Geschosses unterhalb der EFH auf maximal zwei Gebäudeseiten und einer Gebäudelänge von insgesamt max. 6 m zulässig.

IV HINWEISE

1. Artenauswahl

Bei der Bepflanzung sollen insbesondere nachfolgende Baum- und Gehölzarten Verwendung finden.

Apfel (alte Sorte), Malus sylvestris
Birne (alte Sorte), Pyrus communis
Eberesche, Sorbus aucuparia
Esche, Fraxinus excelsior
Feld-Ahorn, Acer campestre
Hainbuche, Carpinus betulus
Pflaume, Prunus domestica
Speierling, Sorbus domestica
Spitz-Ahorn, Acer platanoides
Stiel-Eiche, Quercus robur
Vogel-Kirsche, Prunus avium
Walnuß, Juglans regia
Winter-Linde, Tilia cordata

Pflanzqualität der Bäume: auf Privatgrundstücken mindestens 2x verpflanzt, auf den übrigen Flächen: mindestens 3x verpflanzt (mit Ballen), Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, Obstbäume Stammumfang 14/16 cm.

Heimische Sträucher
Feld-Ahorn, Acer campestre
Liguster, Ligustrum vulgare,
Kornelkirsche, Cornus mas
Heckenkirsche, Lonicera xylosteum
Hartriegel, Cornus sanguinea
Wildrosen, Rosa spec.
Haselnuß, Corylus avellana
Weiden, Salix spec.
Eingriffliger Weißdorn, Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder, Sambucus nigra
Pfaffenhütchen, Euonymus europaeus
Wolliger Schneeball, Viburnum lantana

2. Archäologische Denkmalpflege

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Landesamt für Denkmalpflege vereinbart wird (§ 20 DSchG LV.m. § 27 DSchG).

3. Schutz vor Grundwasser

Um Grundstücksvernässungen und Schäden an Bauwerken zu vermeiden, wird empfohlen standortkonkrete Baugrunduntersuchungen des Untergrundes auf den jeweiligen Grundstücken durchzuführen. Es wird empfohlen eine druckwasserdichte Ausbildung der Unterkellerung (schwarze oder weiße Wanne) auszuführen.