

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722).
- die **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl., S. 357) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S 501).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Planbereich außer Kraft.

Der Bebauungsplan besteht aus zeichnerischen (Rechtsplan) und schriftlichen (Textteil) Festsetzungen.

Als Beigabe zum Bebauungsplan gelten

- die Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- die Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- das Baugrundgutachten Nr. 1432/1 der Bürogemeinschaft Bürkle + Kuntsche, 64625 Bensheim September 2006
- der Fachbeitrag Artenschutz vom August 2011 (NATUR GdbR, 55299 Nackenheim) und vom August 2016 (Planungsbüro Zieger-Machauer, 68794 Oberhausen- Rheinhausen)
- die schalltechnische Untersuchung (Lärmgutachten) Nr. 020H3 G1 (Genest und Partner Ingenieurgesellschaft bmH, 67061 Ludwigshafen) vom 09.03.2016.

Separat erlassen wird eine Satzung über örtliche Bauvorschriften im Sinne von § 74 LBO, die dem vorliegenden Text- und Planteil beigefügt ist.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Textteil)

(§ 9 ff. BauGB)

1. BAULICHE NUTZUNG (§ 9, Abs. 1, Ziff. 1 BauGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 1 – 15 BauNVO)

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA- § 4 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig (§ 4, Abs. 2, Ziff. 1-3 BauNVO).

Nicht zulässig sind die in § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise genannten Anlagen und Einrichtungen.

Hinweis: Beschränkung der Zahl der höchstzulässigen Wohnungen siehe Ziff. 4.

1.1.2 Mischgebiet (MI- § 6 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten jeglicher Art.

1.1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen, welche dem Nutzungszweck des Plangebietes dienen, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt für baurechtlich genehmigungspflichtige und für im Sinne der LBO verfahrensfreie Vorhaben.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 – 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ- § 19 BauNVO)

maximale Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ- § 20 BauNVO)

- keine Angaben –

1.2.3 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 + 18 BauNVO)

Die maximalen Höhen, ausgehend von der mittleren Straßenhöhe der zugeordneten Erschließungsstraße (Hauszugang), betragen

- für das WA₁ WA₂ und WA₄ die Traufhöhe (Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Aussenwand) von 6,5 Meter und die Gebäudehöhe (Oberkante First) von 10,0 Meter;
- für das WA₅ die Traufhöhe (Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Aussenwand) von 4,5 Meter und die Gebäudehöhe (Oberkante First) von 7,5 Meter;
- für das WA₃ die Gebäudehöhe (Oberkante First/ Dach) 8,0 Meter;
- für das MI die Gebäudehöhe (Oberkante First/ Dach) 12,5 Meter.

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse (siehe Nutzungsschablone) wird als Höchstzahl festgesetzt.

1.2.5 Dachform und Dachneigung

Dächer siehe Nutzungsschablone und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

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

2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

In der Baufläche **WA₁** gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

In den Bauflächen **WA₂** gilt die offene Bauweise. Es sind nur Doppelhäuser zulässig.

In den Bauflächen **WA₃** gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

In den Bauflächen **WA₄** gilt die besondere Bauweise b₁. An die südliche Gehweghinterkante sowie an eine (der Nord-Süd verlaufende) Grundstückslängsseite ist anzubauen. Zur gegenüberliegenden Grundstückslängsseite ist die gesetzliche Mindestabstandsfläche einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind bestehende Bebauungen mit beidseitigen Grenzbebauungen an den jeweiligen Grundstückslängsseiten. Dort kann ausnahmsweise auch eine geschlossene Bauweise zugelassen werden (§ 31, Abs. 1 BauGB).

In den Bauflächen **WA₅** gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

In der Baufläche **MI** gilt die besondere Bauweise b_2 . Entsprechend dem historischen Gebäudebestand kann auf der südwestlichen Gebäudeseite die übliche Grenzabstandsfläche nach LBO ausnahmsweise unterschritten werden. Ansonsten sind die Maßstäbe einer offenen Bauweise anzulegen.

2.2 Stellung baulicher Anlagen

Alle Gebäude mit geneigten Dächern sind in ihrer Hauptfirstrichtung entsprechend dem Planeintrag im jeweiligen Planungsgebiet zwingend einzuhalten. Neben der vorgegebenen Hauptfirstrichtung sind rechtwinklig dazu auch untergeordnete Nebenfirste als Giebel- oder Winkelbauten bis maximal 5,0 Meter zulässig.

3. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND STELLPLÄTZE (§ 9, Abs. 1, Ziff. 2 BauGB und § 12 BauNVO)

Im gesamten Planungsgebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den besonders ausgewiesenen Bauflächen zulässig. Ausnahmsweise im Sinne von § 23 (5) BauNVO können Garagen und überdachte Stellplätze auch als Grenzgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (zur Dachgestaltung siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen).

Offene Stellplätze sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. den besonders ausgewiesenen Bauflächen zulässig. Diese Stellplätze sind dann nur im Anschluss an die öffentliche Straßenfläche bis zu einer maximalen Tiefe von 6,0 Meter auszubilden.

4. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHN EINHEITEN

Im gesamten Plangebiet ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen aus städtebaulichen Gründen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaushälfte) beschränkt. Im etwaigen Falle von Mehrfamilienhäusern im **WA₄** kann aus städtebaulichen Gründen eine Ausnahme (§ 31, Abs. 1 BauGB) von der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten erteilt werden, wenn alle anderen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eingehalten sind.

5. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9, Abs. 1, Ziff. 11 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Verkehrsflächen einschliesslich der Fußwege sind als öffentliche Verkehrsflächen mit öffentlichen Parkplätzen, Grün- und Aufenthaltsflächen zu gestalten. Verkehrsrechtliche Widmungen bleiben vorbehalten.

6. FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS UND DER STRASSENBELEUCHTUNG (§ 9, Abs. 1, Nr. 26 BauGB)

Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungflächen, soweit zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu 1,0 Meter Tiefe zu dulden.

Außerdem sind auch Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden (§ 126 BauGB).

7. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gilt grundsätzlich:

Die festgesetzten Anpflanzungen in den privaten Grundstücken sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei der Pflanzenauswahl ist besonders auf gebietsheimische Arten zu achten. Bäume und Sträucher sind bei einem eventuellen Abgang innerhalb eines Jahres durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen.

Die innerhalb der öffentlichen Grün- und Erschließungsflächen festgesetzten Anpflanzungen sind im Jahr der Fertigstellung der Erschließungsarbeiten endgültig fertigzustellen. Bäume und Sträucher sind bei einem eventuellen Abgang innerhalb eines Jahres durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen.

Von der Bebauung freibleibende Restflächen sind wahlweise als Rasen/ Wiesen anzulegen oder als Gehölzflächen mit standortgerechten Sträuchern und Hecken zu bepflanzen.

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a in Verb. mit § 25b (Erhalt) BauGB)

Zur jeweiligen Gehölzartenauswahl und zu den Pflanzempfehlungen der nachfolgenden Pflanzgebote siehe zugehörige Pflanzenliste.

7.1.1 Pflanzgebot 1 (Straßenbäume)

Zur Gliederung des Baugebietes, zur Verbesserung des Siedlungsklimas und als Grundgerüst einer städtebaulich- gestalterisch begründeten Durchgrünung sind entlang der Erschließungsstraßen an den im Plan bezeichneten Stellen Straßenbäume gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen. Die Standorte der geplanten Bäume dürfen für notwendige Zufahrten/ -gänge/ Stellplätze um bis zu 3 Meter lagemäßig (parallel zur Straßenkante) abweichen, die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist einzuhalten.

7.1.2 Pflanzgebot 2 (Quartiersbäume)

Im Bereich der Baugrundstücke ist je angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche ein standortgerechter Obstbaumhochstamm gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen und zu unterhalten. Die Standortauswahl erfolgt individuell unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben (z.B. Nachbarrecht). Eine Verortung dieser Quartiersbäume ist im Planteile nicht vorgenommen worden.

7.1.3 Pflanzgebot 3 (Sträucher und Hecken)

Im Bereich dieser Pflanzgebotsflächen sind zur Gliederung des Baugebiets weitgehend blickdichte Hecken als freiwachsende Strauchhecken aus heimischen Gehölzen zu pflanzen (Pflanzenliste siehe Ziff. 7.4).

7.2 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen dienen der Gliederung und Erhaltung des Landschafts- und Ortsbildes, der Trennung der jeweiligen Siedlungsbereiche und bilden somit einen gestalterischen Übergang zwischen den bestehenden und geplanten Wohnbebauungen.

Die privaten Grünflächen sind dauerhaft grünordnerisch zu gestalten. Hierzu sind Rasen- und Beetflächen sowie Wiesen mit Einzelbäumen zulässig. Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen, Stellplätze und Nebengebäude nicht zulässig (ausgenommen sind Zugänge und Gartenhäuser bis 20 cbm uR).

7.3 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Gestaltung der an die Grünflächen angrenzenden öffentlichen Erschließungsflächen sowie der Abgrenzung zu den angrenzenden Privatgrundstücken.

Die öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft grünordnerisch zu gestalten. Hierzu sind Rasen- und Beetflächen mit Einzelbäumen und Sträuchern zulässig.

7.4 Pflanzlisten

Bei der Pflanzenauswahl ist besonders auf gebietsheimische Arten zu achten (gesicherte Herkunft bei Saatgut und Pflanzen).

Pflanzgebot 1 (Straßenbäume)

Mindestqualität: Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 xv. m.B. 14-16 cm Stamm-durchmesser

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stieleiche

Pflanzgebot 2 (Obstgehölze)

Hochstamm (Kronenansatz über 180 cm Höhe).

Sorten- und Artenauswahl:

Apfel:	Bohnapfel	Gehrsers Rambour
	Berner Rosenapfel	Hauxapfel
	Grahams Jubiläumsapfel	Welschisner
	Boskoop	Josef Musch
	Jakob Fischer	Spätblühender Wintertaffetapfel
	Kumpfenapfel	Winterprinzenapfel
	Birnen:	Gelbmöstler
Schweizer Wasserbirne		
Oberösterreichischer Weinbirne		
Palmischbirne		
Grüne Jagdbirne		
Zwetschgen und Pflaumen:	Mollenbusch	
	Hauszwetschge	
	Hafer- oder Gebirgszwetschge	
	Große Grüne Reneklode	
	Nancy-Mirabelle	
	Mirabelle aus Metz	

Walnuß

Pflanzgebot 3 (Sträucher, Hecken)

Straucharten: 2 xv., 100-120 cm

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose

Die Randbereiche der Heckenpflanzung sollen unregelmäßig ausgebildet sein, damit die Entwicklung zu den für Flora und Fauna wertvollen Saumbereichen unterstützt wird. Die Saumbereiche sind durch abschnittsweise und zeitlich versetzte Mahd alle 2-3 Jahre langfristig zu pflegen; kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Langfristige Pflegemaßnahmen im Bereich der Gehölzpflanzung, um verschiedene Altersklassen und eine hohe Strukturvielfalt zu erreichen: Gehölzpflanzung durch „Auf-den-Stock-setzen“ von ca. 25% des Bestandes in Zeitabständen von 5-6 Jahren, so dass die jeweiligen Teilabschnitte ca. alle 20-24 Jahre gepflegt werden.

8. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

Zur Sicherung der lärmtechnischen Verträglichkeit der im Plangebiet befindlichen Nutzungen (angemessener Schutz der Nachbarschaft) wird für das geplante kirchliche Gemeindezentrum (WA₃) ein flächenbezogener Schalleistungspegel von $L_{EK,Tag} = 58 \text{ dB(A)/ m}^2$ und $L_{EK,Nacht} = 43 \text{ dB(A)/ m}^2$ bestimmt.

Die Einhaltung für den Tag- und Nachtzeitraum bzw. der Immissionsrichtwerte gemäss TA Lärm ist in einem schalltechnischen Prognosegutachten nachzuweisen.

Gemeinde Reilingen, den _____

Im Auftrag der Gemeinde Reilingen

PLANUNGSBÜRO
NORBERT GEISSEL



Bauleitplanung
Städtebauliche Erneuerung
Dorf- und Gemeindeentwicklung

Stefan Weisbrod
Bürgermeister

Stand: Dezember 2016

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN (§ 74 LBO)

1. FASSADENGESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sind mit Putz in gedeckten Farbtönen oder in Naturstein auszuführen. Fassadenverkleidungen (Ausnahme: Holz- bzw. Blechverkleidungen in nicht grellen bzw. matten Farbtönen) sind nicht zulässig.

2. DACHFORM und -GESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind entsprechend Planeintragung in den jeweiligen Nutzungsschablonen Satteldächer (SD) oder Pultdächer zwischen 15° bis 40° zulässig. Für das Einzelvorhaben maßgebend sind die Festsetzungen in den Nutzungsschablonen des Planteils.

Im Bereich des WA₁ können ausnahmsweise auch andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden. Dies gilt auch, im Sinne von § 31 (1) BauGB auch, wenn im Bereich des WA₄ im Falle von rückwärtigen Gebäuden (2.- Reihe- Gebäude). Beide Ausnahmen setzen voraus, dass alle anderen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eingehalten werden.

Als Dacheindeckung sind naturrote, rotbraune oder graue Ziegel bzw. rote oder graue Bleche (in matten Farbtönen) zu verwenden (ausgenommen Wintergärten, Photovoltaik- und Solaranlagen).

Bei Dachflächen, -rinnen und -fallrohren ohne die beschichteten Metalle Blei, Kupfer, Zink kann der Überlauf auch unterirdisch versickert werden, sofern die Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist. Für eine unterirdische Versickerung ist durch den jeweiligen Eigentümer eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rhein- Neckar- Kreis (Wasserrechtsbehörde) zu beantragen.

Dachaufbauten sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- es sind nur Schlepp- oder Satteldachgauben zulässig.
- die Summe der Dachaufbauten einer Dachseite darf nicht mehr als 50 % der zugeordneten Dachlänge umfassen. Jeder Dachaufbau darf eine Breite von 2 Meter nicht überschreiten.
- der Abstand vom Ortgang muss mind. 1,5 Meter betragen.
- die Oberkante der Dachgaube muss mind. 0,7 Meter unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

3. STÜTZMAUERN, EINFRIEDUNGEN UND GELÄNDEMDELLIERUNGEN

Für die den jeweiligen Erschließungsstraßen zugewandten Vorgärten gilt:

In den Plangebiet WA₁, WA₂, WA₃ und WA₅ sind nur lebende Einfriedungen aus standortgerechten Gehölzen als freiwachsende oder geschnittene Hecken (siehe Pflanzliste in den bauplanungsrechtlichen Vorschriften) und ggf. daran einbezogenen Zäunen bis maximal 1,2 m zulässig. Im Bereich angrenzender öffentlicher Flächen ist bei Hecken ein Mindestabstand von 0,5 m von der zugeordneten Grundstücksgrenze einzuhalten.

Im Plangebiet WA₄ und MI sind auch Stützmauern zulässig.

Generell sind Geländemodellierungen als Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,2 Meter Höhe nicht zulässig.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Alle Flächen, welche nicht bebaut werden und als Zugang, Zufahrt, Stellplatz etc. dienen, sind dauerhaft einzugrünen und zu bepflanzen. Auf die jeweiligen Pflanzgebote wird verwiesen. Außerhalb dieser Flächen für Pflanzgebote ist die Art der Grüngestaltung den Bauherren/ Eigentümern überlassen.

Für private Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Materialien (z.B. Kies, Rasenpflaster, Schotterrasen, Fahrstreifen etc.) zulässig.

5. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Freileitungen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

6. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND STELLPLÄTZE

6.1 Allgemeine Angaben

Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einem geneigten Satteldach zu versehen. Die in den Nutzungsschablonen dargestellten Dachneigungen können dabei unterschritten werden. Alternativ können Garagen oder Carports auch mit einem flachgeneigten Pultdach (bis 10° Dachneigung) oder einem Flachdach versehen werden. Solche Dachflächen sind dann zwingend mindestens extensiv einzugrünen.

6.2 Anzahl der notwendigen Stellplätze

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

2 Stellplätze pro Wohnung.

Beim Stellplatznachweis für sonstige Einrichtungen gilt der Mindestwert, der in der VwV-Stellplätze dargestellte Verpflichtung.

7. ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGS-/ BRAUCHWASSER (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (insbesondere Dächer) auf privaten Grundstücken ist über eine Flächenversickerung oder Sickermulden, jeweils mit bewachsener Bodenzone von mind. 30 cm Stärke über die anstehenden Sande des Untergrundes in das Grundwasser zu versickern. Die Vorgaben der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V (DWA), Arbeitsblatt A 138 April 2005 sowie das Merkblatt M- 153 vom August 2007 sind zu beachten.

Ergänzend sind auch Anlagen von Zisternen zum Auffangen von Regenwasser und die Verwendung als Brauchwasser zulässig. Die in diesem Zusammenhang gültigen Normen und Vorgaben sind bindend einzuhalten.

Überläufe können an die öffentliche Mischkanalisation angeschlossen werden, sofern eine Rückstausicherung eingebaut wird.

Versickerungsflächen sind so anzulegen, dass dauerhaft Beeinträchtigungen jeglicher Art, auch für Nachbargrundstücke und –gebäude, ausgeschlossen werden können. Im Einzelfall sind geeignete technische Vorkehrungen zum Schutz der Gebäude und deren Unterkellerungen zu treffen (vgl. Ziff. III/1).

Werden auf den Altlastenverdachtsflächen tatsächlich Bodenverunreinigungen festgestellt, ist in diesen Bereichen von einer Niederschlagsversickerung abzusehen.

8. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

Gemeinde Reilingen, den _____

Im Auftrag der Gemeinde Reilingen

PLANUNGSBÜRO
NORBERT GEISSEL



Bauleitplanung
Städtebauliche Erneuerung
Dorf- und Gemeindeentwicklung

Stefan Weisbrod
Bürgermeister

Stand: Dezember 2016

III. HINWEISE

1. BAUGRUND/ GRUNDWASSERSITUATION

Im September 2006 wurde durch die Bürogemeinschaft Bürkle + Kuntsche, 64625 Bensheim, das orientierende Baugrundgutachten Nr. 1432/1 erstellt, das als Beigabe diesem Bebauungsplan angehängt ist.

Dieses Baugrundgutachten ersetzt nicht projektbezogene Baugrunderkundungen für das jeweilige Bauvorhaben. In diesem Zusammenhang ist auch nach Freilegen der Gründungsebenen eine statische Beurteilung des Baugrundes notwendig.

Nach den Ergebnissen der vorliegenden Baugrunderkundung liegt der Bemessungsgrundwasserstand (siehe unten) etwa 1,5- 1,9 Meter unter der vorhandenen Geländeoberfläche. Die Bodenplatten und die Aussenwände der Untergeschosse müssen demnach durch geeignete Massnahmen gegen drückendes Grundwasser abgedichtet und auf einen entsprechenden Wasserdruck bemessen werden.

Bei nicht unterkellerten Gebäuden wird empfohlen, Streifen- und Einzelfundamente tiefer zu führen und in den tiefer liegenden Flusssanden abzustellen. Die darüberliegenden Ebenen weisen entsprechende Sand-Schluff-Gemische mit unterschiedlichen Zusammendrückbarkeiten und Schwerfestigkeiten auf.

Aufgrund der geringen Tragfähigkeit dieser Sand-Schluff-Gemische, die bei dynamischer Belastung und Wasserzutritt zum Aufweichen neigen, gelten besondere bauliche Anforderungen an die Ausführung der öffentlichen und privaten Erschliessungsstrassen und -wege.

Der an der benachbarten Grundwassermessstelle beobachtete maximale Grundwasserstand betrug 101,22 m üNN bei einer maximalen Schwankungsbreite zum geringsten ermittelten Flurabstand (98,65 m üNN) von fast 2,6 Meter. Die dort ermittelten hydrogeologischen Verhältnisse können auf das Plangebiet übertragen werden. Unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlages von 0,5 m auf den höchsten Grundwasserspiegel ist von einem Bemessungswasserstand im Endzustand von 101,7 m üNN auszugehen.

2. NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Zur Entlastung der Mischwasserkanalisation ist auf der Grundlage einschlägiger Gesetze und Verordnungen (z.B. § 55, Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz) das schadstoffbelastete Niederschlags- und Oberflächenwasser auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu versickern und/ oder zur örtlichen Bewässerung weiterzuverwenden (Einzelheiten siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen- Ziff. 7).

3. BODENSCHUTZ UND WASSERWIRTSCHAFT

Um die natürliche Bodenstruktur zu erhalten, sind in den nicht zur Überbauung vorgesehenen Plangebietsbereichen Bodenverdichtungen zu vermeiden. Bei allen Bau- massnahmen ist der humose Oberboden zu schützen, getrennt auszubauen, seitlich zu lagern und der Wiederverwertung zuzuführen. Die Schuttmieten sind bis höchstens 2 Meter Höhe zu errichten und vor Vernässung zu schützen.

Bei jeder Einzelbaumaßnahme ist auf einen Erdmassenausgleich hinzuwirken.

Sofern durch Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist dies dem Landratsamt Rhein-Neckar, Wasserwirtschaft, unverzüglich anzuzeigen.

4. **BRANDSCHUTZ**

Die geplanten Erschließungsanlagen sichern die Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen gemäss VwvFeuerwehrflächen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung sind Hydranten in ausreichender Zahl, in geeigneten Abständen und mit ausreichendem Wasserdruck bereitzustellen. Maßgebend sind die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien.

5. **DENKMALSCHUTZ**

Beim Vollzug der Planungen können unbekannte Bodenfunde auftreten. Diese sind unverzüglich beim Landesdenkmalamt Bad.- Wü., Außenstelle Karlsruhe, anzuzeigen. Der Fund oder die Fundstelle ist bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 20 DSchG).

6. **ALTLASTEN**

Im Plangebiet befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen (vgl. Planeinträge). Sollte bei Erdarbeiten organoleptisches auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, welche auf eine Bodenverunreinigung hinweisen, ist das Landratsamt Rhein- Neckar, Wasserrecht, unverzüglich zu verständigen.

7. **ARTENSCHUTZ**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden Fachbeiträge zum Artenschutz erstellt (vgl. Beigabe zum Bebauungsplan). Aufgrund der durchgeführten Beggehungen und Untersuchungen konnten keine streng geschützten Tierarten festgestellt werden.

Dennoch werden aus artenschutzrechtlicher Sicht folgende Vorgehensweisen empfohlen:

- Fällungen/ Rodungen von Gehölzen sind im Zeitraum der Vegetationsruhe durchzuführen;
- Gebäudeabbrüche sind in den Wintermonaten Oktober- Februar oder nach vorheriger gutachterlicher Inspektion durch eine fachkundige Person zulässig;
- Geräteschuppen und Kleinbauten sind vor dem Abriss vollständig zu räumen, um geschützte Kleintiere nicht zu gefährden.

Als funktionserhaltende CEF- Massnahme sind 5 Nistkästen für Gebäude-, Höhlen- und Halbhöhlenbrüter im Plangebiet oder dessen Umfeld zur Kompensation eines eventuellen Verlusts derzeit nicht einsehbarer Nistgelegenheiten vorgezogen oder spätestens zum Zeitpunkt des Eingriffs durchzuführen.

8. LÄRMSCHUTZ

Die im Zuge des Bebauungsplans erstellte schalltechnische Untersuchung (vgl. Beigabe zum Bebauungsplan) hat die wichtigsten Lärmquellen, die auf das Plangebiet einwirken, untersucht:

Der Verkehrslärm der angrenzenden Straßen überschreitet nicht die Orientierungswerte der Bauflächen im Plangebiet.

Die durchgeführte Immissionsmessung des Kirchengeläuts und deren Beurteilung nach TA Lärm zeigen entsprechende Überschreitungen der zulässigen Maximalpegel in der Nacht. Allerdings kann insbesondere das sog. liturgische oder sakrale Glockengeläut als Ausprägung des religiösen Glaubens in einer Gesamtabwägung aller Interessenslagen hinzunehmen sein, zumal kurzzeitige Geräuschspitzen auch den Immissionswert zulässigerweise überschreiten kann.

Zur Sicherstellung, dass der durch das geplante Kirchengemeindezentrum (WA₃) verursachte Lärm an den nächstgelegenen schützenswerten Bauungen sowohl innerhalb des Bebauungsplans als auch außerhalb des Plangebiets die zulässigen Orientierungswerte nicht überschreitet, wird für diesen Bereich ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt.

9. GUTACHTEN

Auf folgende umweltbezogene Untersuchungen wurde bei der Erstellung dieses Bebauungsplans zurückgegriffen:

- Baugrundgutachten Nr. 1432/1 der Bürogemeinschaft Bürkle + Kuntsche, 64625 Bensheim (September 2006)
- der Fachbeitrag Artenschutz (August 2011) der Kooperationsgemeinschaft WSW/ Beratungsgesellschaft NATUR dbR, 55299 Nackenheim, aktualisiert (August 2016) durch Planungsbüro Zieger- Machauer, 68794 Oberhausen-Rheinhausen
- Schalltechnische Untersuchung (Lärmgutachten) Nr. 020H3 G1 (März 2016) der Ingenieurgesellschaft Werner Genest und Partner, 67061 Ludwigshafen.

**IV. VERFAHRENSHINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLANVERFAHREN UND DEN BAUORD-
NUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

11.04.2016	Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
28.04.2016	öffentliche Bekanntmachung in den Reilinger Nachrichten Nr. 17
09.05. – 10.06.2016	Auslegung des Planentwurfs
17.10.2016	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
04.11.2016	Öffentliche Bekanntmachung in den Reilinger Nachrichten Nr. 44
11.11. – 12.12.2016	erneute Auslegung des aktualisierten Planentwurfs
23.01.2017	erneute Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
23.01.2017	Satzungsbeschluss
02.02.2017	Öffentliche Bekanntmachung in den Reilinger Nachrichten Nr. 5
Ausgefertigt:	Reilingen, den 24.01.2017

Stefan Weisbrod
Bürgermeister