

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

In den Mischgebieten sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen mit folgenden Einschränkungen zulässig:

Nicht zulässige Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- sonstige Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegenden Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit überwiegend sexuellem Charakter gerichtet ist;
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig.

Auf Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass die bestehende Hobbypferdehaltung auf den Grundstücken Fl. 433 und 437, 461, 486, 494, 495 und 496 ausnahmsweise zulässig ist. Die zulässige Anzahl der Pferde wird durch die innerhalb des jeweilig vorhandenen Stalles zur Verfügung stehende Boxenfläche bestimmt. Dazu wird festgesetzt, dass pro 13 m² Boxenfläche innerhalb der vorhandenen Stallungen die Haltung eines Pferdes zulässig ist.

MI 7

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Anlagen des auf dem Flurstück Nr. 453 befindlichen landwirtschaftlichen Betriebes können auf Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

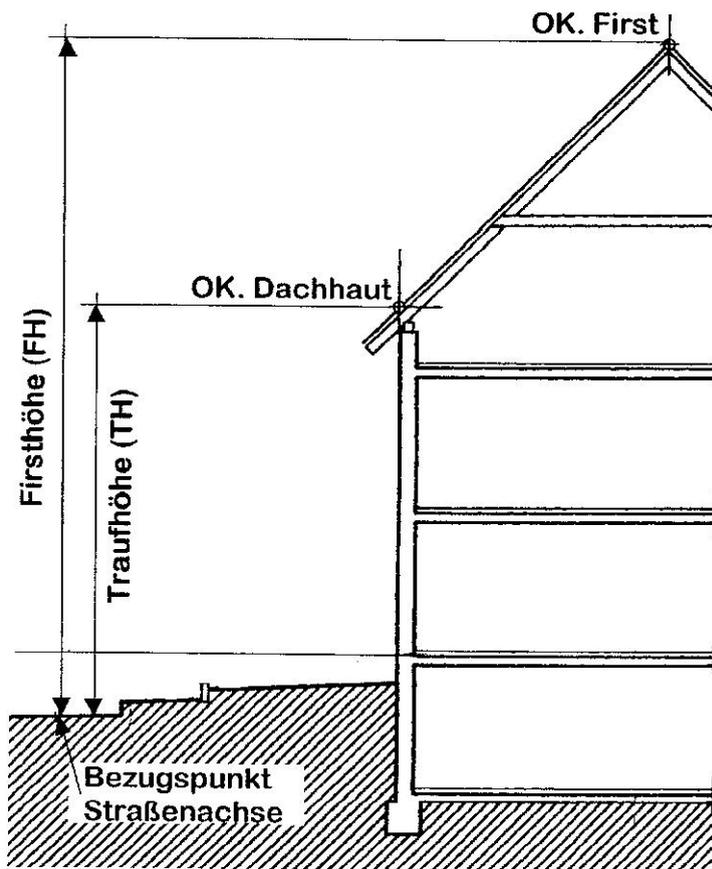
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die Obergrenzen sind dem Einschrieb in der Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)



1.2.2.1 Bezugspunkte

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Straßenachse in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

1.2.3 Höhenlage der Gebäude -Sockelhöhen-

Zur Sicherung einer möglichst grundwasserfreien Gründung wird die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bzw. des untersten Vollgeschosses an der Mitte der Außenwand des Hauses gemessen), auf max. 1,39 m über Geländeoberkante festgesetzt.

Eine Aufschüttung des Geländeniveaus bis 50 cm über Straßenniveau ist zulässig.

Zur Prüfung bzw. Festlegung der Sockelhöhe sind dem Baugesuch Höhenschnitte beizufügen.

1.2.3.1 Firsthöhen (FHmax)

Die Firsthöhe der Gebäude wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

1.2.3.2 Traufhöhen (THmax)

Die Traufhöhe der Gebäude wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt definiert.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den **Allgemeinen Wohngebieten** sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Abweichende Bauweise a1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind Einzelhäuser als Grenzbebauung mit Abstandsfläche nur nach einer seitlichen Grenze (halboffene Bauweise). Die Grenze, an die angebaut werden muss, ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Ausnahmsweise kann im Rahmen des vorhandenen Gebäudebestandes auch eine beidseitige seitliche Grenzbebauung zugelassen werden.

1.4.2 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Die zulässigen Hausformen werden in der Planzeichnung festgesetzt.

1.4.3 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmen:

Zur Verbesserung der Grundrissgestaltung kann die Baugrenze durch Gebäudeteile ausnahmsweise um maximal 1 m und maximal auf der Hälfte der Länge der Gebäudeseite überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBO sind zu beachten.

1.4.4 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 2 m ist als Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.

1.4.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den **Mischgebieten** sind Nebenanlagen auf der gesamten Baugrundstücksfläche zulässig.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** sind Nebenanlagen allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Abstandsflächen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Freisitze, Mülltonnenplätze, Kleinkinderspielplätze,

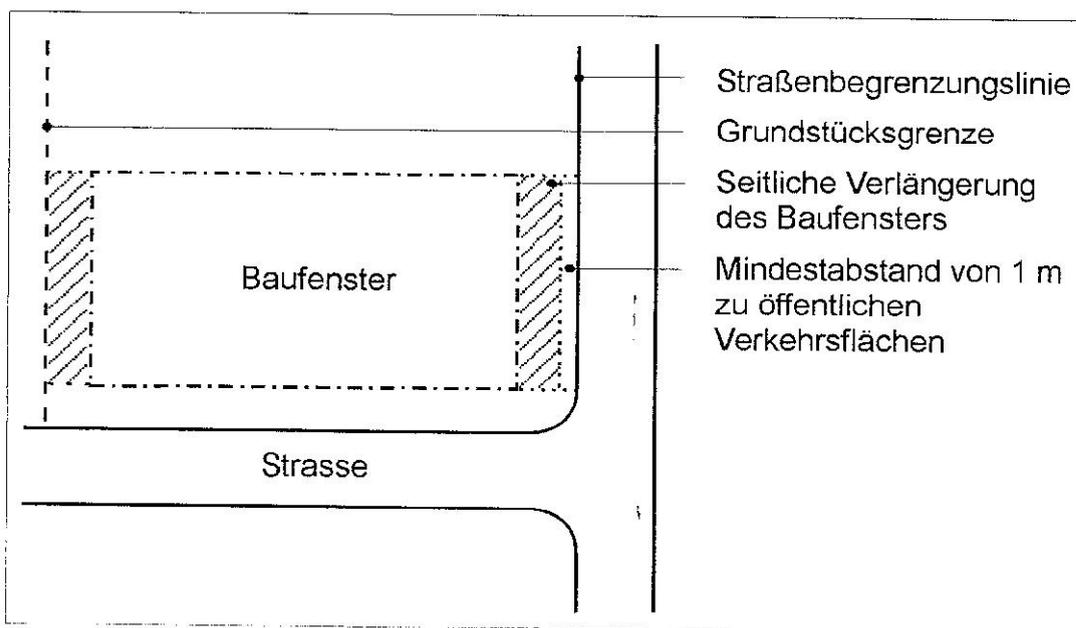
Gerätehäuschen u.ä. sind bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig.
Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.6 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Innerhalb der **Mischgebiete** sind Garagen und Stellplätze auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster), den mit Planzeichen 15.3 PlanzV festgesetzten Flächen sowie den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Bei Eckgrundstücken ist die Bestimmung der vorderen und rückwärtigen Baugrenze in Abhängigkeit zur zugeordneten Straßenseite (Hausnummer) vorzunehmen. Garagen sind im Allgemeinen Wohngebiet mit dem Hauptgebäude zu verbinden bzw. in das Hauptgebäude zu integrieren.

Vor Garageneinfahrten muss zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5 m eingehalten werden, der seitliche Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 1 m.



1.4.7 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.6 Grünflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.6.1 Private Grünfläche PG –Ausgleichsfläche -

Die im Plan mit PG gekennzeichneten privaten Grünflächen sind als Grasflächen anzulegen und von den Anliegern naturnah zu unterhalten (vgl. Textfestsetzung 1.7.2). Auf den Grünflächen ist je 200 m² Grünfläche ein Obsthochstamm anzupflanzen. Alternativ bzw. ergänzend ist das truppweise Anpflanzen von einheimischen feuchtigkeitsverträglichen Gehölzen zulässig. Als Untersaat ist eine feuchtigkeitsverträgliche Rasenmischung zu verwenden. Hierzu sind dem Saatgut Kräuter, vorzugsweise aus beiliegender Pflanzempfehlungsliste, beizumischen. Innerhalb dieser Grünflächen sind bauliche Anlagen (mit Ausnahme von offenen Einfriedungen), Aufschüttungen sowie das Anpflanzen von Koniferen unzulässig.

Bei den anstehenden Pflanzmaßnahmen sind vorzugsweise Pflanzensorten aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten zu verwenden.

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

1.7.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Zur Begrenzung der Versiegelung sind Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen und begrünten Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen) auszuführen. Garagenzufahrten können alternativ als Fahrstreifen in der Breite von max. 60 cm ausgeplastert oder ausgelegt werden.

1.7.2 Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Im Hinblick auf die vorgesehene Regenwasserversickerung darf zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser als Material zur Dacheindeckung kein unbeschichtetes Material (Kupfer, Zink, Blei) verwendet werden. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

1.8 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.8.1 Passive Schallschutzmaßnahmen gegen Lärm

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind für die Bebauung entlang der Hauptstraße die Außenwände, Fenster, Fenstertüren und andere Öffnungen zu Aufenthaltsräumen, von denen aus die Hauptstraße eingesehen werden kann, in Schallschuttbauweise entsprechend des Lärmpegelbereiches V gem. DIN 4109, Fassung 1989, auszubilden.

Die der Hauptstraße abgewandten Fassaden der Bebauung entlang der Hauptstraße sind in Schallschuttbauweise entsprechend des Lärmpegelbereiches III gem. DIN 4109, Fassung 1989, auszubilden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel tagsüber in dB (A)	Raumarten A: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume B: Büroräume	Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen R_w in dB
I	-55	A	30
		B	30
II	56-60	A	35
		B	30
III	61-65	A	40
		B	30
IV	66-70	A	40
		B	35
V	71-75	A	45
		B	40

erf. Schalldämm-Maße (erf. R_w , res.)	Schalldämm-Maße für Wand/ Fenster in ..dB/..dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
35	35/30		35/32		40/32	
	40/25	35/30	40/30	40/30	50/30	45/32
40	40/32				40/37	
	45/30	40/35	45/35	40/35	60/35	40/37
45	45/37	45/40	50/40	50/40	50/42	60/42
	50/35	50/37			60/40	

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

1.9.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Listen oder vergleichbar zu wählen.

1.9.2 Private Freiflächen

Auf bislang unbebauten Baugrundstücken ist je 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortheimischer Baum anzupflanzen und zu unterhalten. Für die Baumpflanzungen sind Laubbäume, vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten, zu wählen. Für Strauchpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze sollten ebenfalls standortheimische Gehölze, vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten, verwendet werden.

1.9.3 Fassadenbegrünung

Nicht durch Wandöffnungen gegliederte großflächige Fassaden (Anteil der Wandöffnungen kleiner als 10 % bei einer Fassadenfläche von über 60 m²) sind auf mindestens einem Drittel der Fassadenfläche mit geeigneten Pflanzen, vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten, zu begrünen.

1.10 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen erforderlich werden (maximale Höhe ca. 80 cm), sind diese bis zu 1,5 m Tiefe zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Hinweise:

Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO

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

Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Immissionen

Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, daß bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten wird. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB (A), bei Gaststätten, Schallerräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

Baugrund/Grundwasser/Unterkellerungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Baugrunderkundung von WPW Beratende Ingenieure, Institut für Erd- und Grundbau GmbH, Mannheim, vom 11.02.1993, durchgeführt. Für den Erweiterungsbereich östlich des Fröschaugrabens wurde die Fa. WPW Geoconsult mit einem Ergänzungsgutachten beauftragt. Die Gutachten können bei der Gemeinde Reilingen eingesehen werden.

Im Bereich des 1. Planungsabschnittes des Bebauungsplanes stehen laut Gutachten oberflächennah mäßig tragfähige und mäßig setzungswillige fein- bis gemischtkörnige Böden an, die Flächengründungen erlauben.

Gemäß dem Gutachten befindet sich der maximale Grundwasserstand bei 101,3 m üNN. Diese Kote sollte bei der Gründung der Bauwerke beachtet werden.

Es wird empfohlen, für die einzelnen Bauvorhaben spezielle Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. **Zum Schutz vor Vernässung sollte auf die Errichtung von Kellern verzichtet werden. Für die Herstellung von Kellern sind Grundwasserabsenkungen erforderlich.**

Generell sind Abdichtungen gegen drückendes Wasser erforderlich.

Auf Unterflurtanks zur Lagerung von Heizöl außerhalb von Gebäuden ist aufgrund der flach anstehenden Grundwasserstände zu verzichten.

Drainagen sind bei Erstellung von Gebäuden nicht zulässig.

Oberflächenwasser

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in ausreichend bemessenen Mulden (ca. 10 % der angeschlossenen Fläche) auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum nächsten Grundwasserstand muss dabei mindestens einen Meter betragen. Die Einstauhöhe darf entsprechend dem ATV-Arbeitsblatt maximal 30 cm betragen.

Auszug aus der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Stand Oktober 2004 der Gemeinde Reilingen)

§ 18 Inbetriebsetzung der Anlage

Abs. 2: Die Gemeinde kann vom Eigentümer im Einzelfall den Einbau und den Betrieb einer Abwasserhebeanlage verlangen, wenn dies für die Ableitung des Abwassers notwendig ist; § 16 bleibt unberührt.

§ 20 Sicherung gegen Rückstau

Aborte mit Wasserspülung, Bodenabläufe, Ausgüsse, Spülen, Waschbecken und dgl., die tiefer als die Straßenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstauenebene) liegen, müssen vom Grundstückseigentümer auf seine Kosten gegen Rückstau gesichert werden. Im übrigen hat der Grundstückseigentümer für rückstaufreien Abfluß des Abwassers zu sorgen.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind. Außerdem sind in diesem Freiflächenplan Aussagen zur Umsetzung der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Regenwasserretention/versickerung nachzuweisen.

Archäologische Funde

Archäologische Funde sind unverzüglich bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist in unverändertem Zustand zu belassen.

Bodenschutz

1. In nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen u. nachhaltigen Veränderung zu schützen.
2. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
3. Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schutthöhe maximal 2,00 m; Schutz vor Vernässung etc.).
4. Die anfallenden Erdaushubmassen sind im Plangebiet zu belassen. Sollte zusätzliches Aufschüttungsmaterial benötigt werden, ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (ZO-Material bzw. Einhaltung der Prüfwerte der BBodSchV) zu verwenden.
5. Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.
6. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich 2 altlastenverdächtige Flächen:

- Obj.-Nr. 3067: AS Altwarenhandel, Hauptstraße 41, Flst.-Nr. 472 (nach geltendem ALK)
- Obj.-Nr. 3066: AS Altmaterialhandel, Hauptstraße 69, Flst.-Nr. 444 (nach geltendem ALK)

Eine aktuelle oder zukünftige Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, weshalb die Flächen bei einer beabsichtigten Neubebauung oder Nutzungsänderung erneut zu überprüfen sind.

Vor Beginn der Baumaßnahmen auf diesen beiden Grundstücken sind die Bauanträge bzw. -vorlagen dem Wasserrechtsamt vorzulegen, um die erforderlichen Maßnahmen festzulegen. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Veränderungen bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserechtsamt beim Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Brandschutztechnische Hinweise

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Hydranten sind in Abständen von etwa 100 m so anzuordnen, daß der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmemöglichkeiten, z.B. Löschwasserteiche, offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter, entnommen werden, sofern diese Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen.

Ausgefertigt:

Reilingen, 07 DEZ 2000

Peter Geug

Geug

Bürgermeister-Stellv.



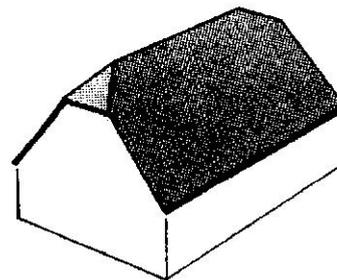
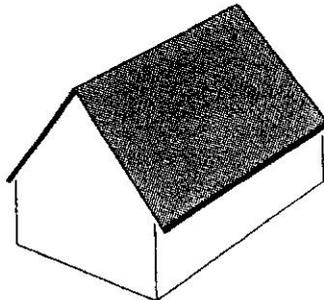
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gem. §74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 und 3 LBO

2.1.1 Dachformen und Dachneigung

In Anlehnung an die Bebauung im Ortskern sind bei neu zu errichtenden Wohngebäuden nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 48° sowie Mansarddächer zulässig.



Ausnahmen:

In unmittelbarer Nachbarschaft zu Gebäuden mit steil geneigten Dächern (> 48°) oder bei der Umnutzung bzw. Ersatzbauten von Nebengebäuden mit vorhandenen steil geneigten Dächern sind Dachneigungen bis 55° als Ausnahme zulässig.

Bei bestehenden Gebäuden innerhalb der Mischgebiete können geringere Dachneigungen im Rahmen der vorhandenen Dachneigung zugelassen werden, soweit das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Bei sonstig genutzten Hauptgebäuden sowie bei Einrichtungen für das Seniorenwohnen ist als zusätzliche Dachform das Pultdach zulässig. Für diese Nutzungen können geringere Dachneigungen > 12° ausnahmsweise zugelassen werden.

Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind

- a) freistehend nur mit Satteldach oder begrüntem Flachdach (Dachneigung 0 – 8°) und
- b) an das Hauptgebäude angebaut nur mit Satteldach oder einem vom Hauptdach abgeschleppten Pultdach zulässig.

2.2 Gestaltung der unüberbauten Fläche der bebauten Grundstücke § 74 (1) Nr. 3 LBO

2.2.1 Außenanlagen

Die un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Hiervon ausgenommen sind Zugangs-, Zufahrts- und Stellplatz sowie betrieblich erforderliche Lagerflächen.

2.2.2 Einfriedungen

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Maschendrahtzäune, Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie reihige Pflanzungen von Koniferen (z.B. Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind im Vorgartenbereich unzulässig.

Ausnahme: Im den Bereichen mit festgesetzter Straßenrandbebauung (Hauptstraße, Wörschgasse) sind Einfriedungen inklusive Hoftore bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind reihige Pflanzungen von Koniferen (z.B. Lebensbaum, Fichte, Tanne) generell unzulässig.

2.3 Anzahl notwendiger Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 37 LBO

Auf Grundlage von § 74 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 LBO wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 50 m² auf 2 erhöht.

Gestalterische Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Innerhalb des Baugebietes sind vorzugsweise rote bis dunkelbraune Dachmaterialien zu verwenden. Schwarze, graue sowie glänzende Dacheindeckungen sollten aus ortsgestalterischen Gründen nicht verwendet werden. Beschichtete Metallbleche sind zur Eindeckung von untergeordneten Dachteilen (z. B. Gauben und Vordächer) möglich.

Die straßenzugewandte Fassade von Gebäuden sollte in Anlehnung an die Bebauung im Altort vertikal gegliederte, kleinteilige Fassadenelemente (Fenster und Türen) aufweisen. Bei Fenstern wird angeregt, hochstehende Formate in einem Verhältnis von Breite zu Höhe von 1 : 1,3 zu verwenden. Dabei wäre mind. jeweils eine Vertikal- und Horizontalteilung wünschenswert (z.B. konstruktive Sprossen). Zur horizontalen Fassadengliederung wird empfohlen, die Fenster eines Geschosses auf gleicher Höhe anzuordnen (Fensterbänder). Bei mehrgeschossigen Gebäuden sollten die Fenster in Achsen übereinander angeordnet (Fensterachsen) bzw. in Symmetrie zur Fassadenmittelachse eingebaut werden. Gleiches gilt für die sichtbaren Giebelwände.

Hausgruppen und Doppelhäuser sollten in Form, Farbe und Material einander angepasst werden. Dies gilt insbesondere für Dachneigung, Farbe der Dacheindeckung, Gebäudehöhe und Fassadenmaterial.

Die Fassaden und Außenwände sind vorzugsweise zu verputzen. Es sind Glatt- und Rauhputze zu verwenden; grob strukturierte Putze sollten nicht verwendet werden. Alternativ sind Holzverschalungen und ortstypische Sichtmauerwerke (Backstein, Klinker usw.) zulässig.

Verkleidungen mit Kalksteinen oder Marmorplatten, Spaltriemen, Kunststeinen, Keramikplatten oder ähnlichen Materialien, das Anbringen von Fassadenplatten (Asbestzement oder andere Werkstoffe) sowie die Verwendung von Glasbausteinen sind aus gestalterischen Gründen abzulehnen.

Fenster, Türen und Tore sind in Holz oder Kunststoff auszuführen; ausgeschlossen sind metallisch glänzende sowie silber- oder goldfarbene Materialien.

Ausgefertigt:

Reilingen, 07. DEC. 2010



Reber Georg
Georg
Bürgermeister-Stellv.