Textteil

In Ergänzung der Planzeichnung werden aufgrund der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S.132), der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl S.770) zuletzt geändert am 17.12.1990 (GBl I S.426) sowie der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl I S.58) nachstehende textliche Festsetzungen getroffen.

Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes evtl. bisher bestehende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

WA : Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO, § 1 Abs.6 BauNVO und § 1 Abs.10 BauNVO)

Zulässig sind allgemein :

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen untergeordneter Anlagen des landwirtschaftl. Betriebes auf Flst. 384 zugelassen werden.

MD : Dorfgebiet (§ 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind allgemein :

- Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftl. Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftl. Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- u. Verarbeitung u. Sammlung land- und forstwirtschaftl. Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtl. Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitl. und sportl. Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind :

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i.S. d. § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

Vergleiche Einschriebe im Plan

3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.3, Nr.2 BauNVO und LBO)

Vergleiche Einschriebe im Plan

4. Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

5. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. § 22 BauNVO)

a) Im WA wird die offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend den Einschrieben im Lageplan sind
   - nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

b) In Zone I des MD wird eine besondere Bauweise in Form der halboffenen Bauweise festgesetzt, welche eine einseitige Grenzbebauung entsprechend dem Bestand vorsieht.

c) In Zone II des MD wird die geschlossene Bauweise mit beidseitiger Grenzbebauung zwingend vorgeschrieben.

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

Die Gebäude haben die im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen einzuhalten.

7. Nebenanlagen (§ 23 Abs.5 i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs.1 BauNVO sind nur in den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Sind keine Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen, sind Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulassig.

Darüberhinaus können im Dorfgebiet Nebenanlagen im rückwärtigen Bereich in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern die Überschreitung nicht mehr als 10% der überbaubaren Fläche (innerhalb der Baugrenzen) des Baugrundstückes beträgt.

8. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den besonders ausgewiesenen Flächen oder auf den für Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Für das Erschließungsstück (Flst. 4720/4) wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

10. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs.2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Zur Sicherung einer möglichen grundwasserfreien Gründung wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) auf 0,60 m über Straßenoberkante festgesetzt.

11. Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

Für jedes Grundstück wird je 200 qm nicht überbauter Fläche ein Pflanzgebot für einen mittel- bis großkronigen Baum festgesetzt.

B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

1. Dachform und Dachneigung (§ 73 Abs.1 Ziff.1 LBO)

Bei neu zu errichtenden Gebäuden sind nur Satteldächer zulässig.

Die Dachneigung richtet sich nach dem Einschrieb im Bebauungsplan (Lageplan).

Im WA und MD innerhalb der Zone II ist ein Kniestock von max. 1,0 m Höhe zulässig (gemessen von OK Decke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut). Doppelhäuser müssen mit gleicher Dachneigung errichtet werden.

2. Errichtung und Gestaltung von Garagen und überdachten Stellplätzen (§ 73 Abs.1 Ziff.1 u. 5 LBO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind

a) freistehend nur mit Satteldach zulässig und
b) an das Hauptgebäude angebaut nur mit Satteldach oder einem vom Hauptdach abgeschleppten Pultdach (Prinzip der gebrochenen Dachfläche) zulässig.

Die Dachneigung der Garagen wird auf 40 - 45° festgesetzt. In unmittelbarer Nachbarschaft zu Hauptgebäuden mit steilen Dächern sind Dachneigungen bis 60° als Ausnahme zulässig.

3. Dachaufbauten, Dacheinschnitte (§ 73 Abs.1 Ziff.1 LBO)

Als Dachaufbauten sind nur Giebel- oder Schleppgauben zulässig. Dachflächenfenster sowie Gauben mit Flachdach sind unzulässig.

Die Einzelgauben müssen ein senkrechtes Format aufweisen mit einem Verhältnis von Breite : Höhe wie ca. 1 : 1,5. Bei mehreren Einzelgauben sind diese in gleicher Höhe anzuordnen und dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 50% der umgebenden Dachfläche nicht überschreiten. Dachaufbauten (Gauben) sind nur unter der Voraussetzung zulässig, daß die Traufe nicht unterbrochen und ein seitlicher Abstand von Ortgang von mind. 1,20 m eingehalten wird.

Solaranlagen sind bis zu einer Größe von max. 1/3 der entsprechenden Dachfläche als Ausnahme zulässig.

4. Dachdeckung (§ 73 Abs.1 Ziff.1 LBO)

Als Dachdeckung sind nur Materialien in ziegel- oder naturrot, rotbraun sowie lehmfarben zu verwenden.

5. Fassadengestaltung (§ 73 Abs.1 Ziff.1 LBO)

Die straßenzugewandte Fassade muß in Anlehnung an den Bestand vertikal gegliederte, kleinteilige Fassadenelemente (Fenster und Türen) aufweisen. Bei Fenstern sind hochstehende Formate mit einem Verhältnis von Breite : Höhe wie 1 : 1,5 zu verwenden. Sie müssen mindestens eine Vertikal- und eine Horizontalteilung aufweisen (z.B. Sprossen). Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind die Fenster in Achsen übereinander anzuordnen (Fensterachsen) bzw. in Symmetrie zur Fassadenmittelachse einzubauen. Zur horizontalen Fassadengliederung sind die Fenster eines Geschoßes auf gleicher Höhe anzuordnen (Fensterbänder). Im Erdgeschoßbereich ist eine Unterbrechung des Fensterbandes bzw. der Fassadensymmetrie durch Eingangstüren zulässig. Auf der straßenzugewandten Seite im MD sind Balkone unzulässig.

Die Fassaden und Außenwände sind zu verputzen (Glatt- oder Rauhputz); grob gemusterte Putze sind nicht zulässig.
Verkleidungen mit Kalksteinen, Keramikplatten oder ähnlichen Materialien sowie das Anbringen von Fassadenplatten (Asbestzement oder andere Werkstoffe) sind unzulässig. Holzverschalungen sind zulässig.

Farben sind so zu wählen, daß, unabhängig vom Buntton die Sättigungsstufen 1 bis 4 und die Dunkelstufen 1 bis 3 gem. DIN 5033 und DIN 6164 eingehalten werden. Farben mit höherer Sättigungsstufe (5 und mehr) oder Dunkelstufe (4 und mehr) sind nicht zulässig.

Als Fassadenfarben sind erd- und lehmfarbene Anstriche (Buntton) oder Farben des Gelb-, Rot- oder Grünspektrums zu verwenden.
Hinweis :
Doppelhäuser sollten in Form und Farbe, sowie im Material einander angepaßt werden.

6. Einfriedungen (§ 73 Abs.1 Ziff. 5 LBO i.V.m. § 73 Abs.2)

Sämtliche Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind genehmigungspflichtig und dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
Mauersockel sind bis 0,20 m Höhe zulässig.

Es sind nur offene Einfriedungen (Perforationsanteil bzw. Zwischenraum bei den einzelnen Holzlatten mind. 50%) wie Holzzäune, Büsche und Sträucher (lebendiger Zaun) zulässig, Maschendraht und Mauern sind unzulässig.

Gegenüber Nachbargrundstücken und zu Mischverkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Zulässige Materialien sind Holz, Vegetation (lebendiger Zaun) Naturstein-Sichtmauerwerk und verputze Mauern; ungeeignet ist Maschendraht. Unzulässig sind Einfriedungen und Hoftore aus Aluminium, Kunststoffglas, Kunststoffverkleidungen und ähnliche Materialien. Als Ausnahme sind schmiedeeiserne Tore in einfacher Ausführung und Stahlrahmentore mit Holzfüllung zulässig.

7. Gestaltung nicht überbauter Flächen (§ 73 Abs.1 Ziff.5 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Hiervon ausgenommen sind Zugangs-, Zufahrts- und Stellplatzflächen. Die Vorgärten sind auf das Niveau der Gehwege zu bringen.

Für Baumpflanzungen sind Laubbäume zu wählen (z.B. Spitz-, Silberahorn, Baumhasel, Birke, Maulbeere, Elv, Weidenarten usw.) wobei ein Obstbaumanteil von mind. 50% einzuhalten ist.

Für Strauchpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sind ortsübliche Gewächse vorzusehen (z.B. Haselstrauch, Hollunder, Schneeball, Wildobststräucher; auch Staudenpflanzen, z.B. Silberkerze, Glockenblume etc.). Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
Es wird empfohlen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag (Rasenpflaster mit mind. 2 cm Fugenbreite, Rasengittersteine, Schotterrasen, oder Feinschotter) auszuführen.
Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,60 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

8. Abstände (§ 73 Abs.1 Ziff.6 LBO)

Gem. den Einzeichnungen im Plan durch Baulinien und Baugrenzen sind geringere als die in § 6 Abs.4 und 5 LBO vorgeschriebenen Abstandsmaße aus städtebaulichen Gründen zulässig.

9. Ordnungswidrigkeiten (§ 74 Abs.2 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer aufgrund der Landesbauordnung erlassenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße nach § 74 (3) LBO geahndet werden.

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

1. Denkmalschutz (§ 9 Abs.6 BauGB)

Zur Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes an der Hauptstraße werden die in der Denkmalschutzliste des LDA Baden-Württemberg gekennzeichneten Gebäude nachrichtlich in den Plan aufgenommen. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale sind die Denkmalschutzbehörden in jedem Einzelfall zu benachrichtigen.

Weiter ist das Ref. 26 des LDA vor allen Bodeneingriffen schriftlich zu benachrichtigen.

2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Für bebaute Grundstücke, die nicht rückwärtig erschlossen werden können, ist zugunsten des Eigentümers oder Nutzungsberechtigten des rückwärtigen Grundstückteiles ggf. ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festzusetzen. Die hierfür in Anspruch genommene Fläche ist durch Baulast zu sichern (öffentlich rechtliche Sicherung).

3. Es werden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Mit erhöht anstehendem Grundwasser und daraus resultierend mit erschwerten Gründungsverhältnissen und Abdichtungsmaßnahmen muß gerechnet werden.

4. Für die Löschwasserversorgung sind in Abständen von 80 m bis 100 m auf einer mind. 100 mm Ø Trinkwasserleitung Unterflurhydranten DIN 3221 zu installieren und durch Hydrantenschilder zu kennzeichnen. Der Wasserdruck muß mind. 3,0 bar betragen.

Die Straßen müssen so hergerichtet sein, daß sie eine ständige Befahrbarkeit für 16 to schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten.

Gefertigt : Stuttgart, den 12.08.1992 / Willibald Dipl.Ing.
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Weimarstraße 25, 7000 Stuttgart 1

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO
- MD — Dorfgebiet — § 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 — Grundflächenzahl (hier z.B. 0,3) — § 19 BauNVO
- (0,6) — Geschoßflächenzahl (hier z.B. 0,6) — § 20 BauNVO
- I — Zahl der Vollgeschosse — § 16 (3) 2 BauNVO

Bauweise — § 9 (1) BauGB

- △ — Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 22 (2) BauNVO
- g — geschlossene Bauweise — § 22 (3) BauNVO
- b — besondere Bauweise — § 22 (4) BauNVO

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) 2 BauGB

- Baulinie — § 23 (2) BauNVO
- Baugrenze — § 23 (3) BauNVO

Dachform, Stellung der baulichen Anlagen — § 9 (1) BauGB

- SD — Satteldach — § 73 LBO
- 35°-40° — Dachneigung (hier: 35 - 40°) — § 73 LBO
- ←→ — Hauptfirstrichtung — § 9 (1) 2 BauGB

Flächen für Nebenanlagen — § 9 (1) BauGB, § 12 BauNVO

- Flächen für Nebenanlagen — § 9 (1) 2 BauGB
- Ga N — Garagen, Nebenanlagen gem. § 12, 14 BauNVO — § 9 (1) 22 BauGB

Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB

- Verkehrsfläche — § 9 (1) 11 BauGB
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung — § 9 (1) 11 BauGB
- V — verkehrsberuhigter Bereich

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 (1) 25 BauGB

- geplante Baumpflanzungen (nur Richtlinien) — § 9 (1) 25a BauGB

Sonstige Festsetzungen

- bestehende Grenzen (nachrichtlich)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen — § 16 (5) BauNVO
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtlich) — § 9 (6) BauGB
- Zone I/II — Bereichsangabe für Festsetzungen über die Bauweise (siehe Textteil) — § 22 BauNVO
- bestehende Gebäude (nachrichtlich)
- Abgrenzung des Geltungsbereichs — § 9 (7) BauGB
- ×××××× Abgrenzung der unterschiedlichen Stellung der baulichen Anlagen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

ZONE für Bauweise und sonstige Festsetzungen

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß gefaßt am 22.07.1991/06.04.1992
Öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses am 30.04.1992
bzw. vom bis durch Mitteilungsblatt "Reilinger Nachrichten"
Öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (§ 3 BauGB) am 06.05.1992 durch Offenlage
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 06.05. bis 12.06.1992
Auslegungsbeschluß gefaßt vom Gemeinderat am 22.06.1992
Auslegung des Bebauungsplanentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) durch Mitteilungsblatt der Gemeinde am 10.09.1992 öffentlich bekanntgemacht
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 21.09.1992 bis 21.10.1992
Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB und § 73 LBO vom Gemeinderat gefaßt am 04.08.1993
Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB und § 73 LBO durchgeführt: 08.NOV.1993
Öffentliche Bekanntmachung des abgeschlossenen Anzeigeverfahrens am 13.JAN.1994
Der Bebauungsplan wurde am 13.JAN.1994 rechtsverbindlich.

Ausgefertigt:
Reilingen, den 20.DEZ.1993

GEMEINDE REILINGEN

Bürgermeister

(5)

Keine Beanstandungen gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/ § 73 Abs. 3 LBO
Karlsruhe, den 15.Dez.1993
Landratsamt
– Baurechtsamt –

Gemeinde Reilingen
Gemarkung Reilingen

BEBAUUNGSPLAN
"HERTEN 1. ÄNDERUNG"

Entwurf vom 12.08.1992

Bebauungsplanentwurf: Dipl.-Ing. (FH) Pausch
Ausarbeitung des qualifizierten Bebauungsplans:
Dipl.-Ing. Willibald

STAATLICHES VERMESSUNGSAMT HEIDELBERG

Amtliche Beglaubigung
Der Auszug stimmt mit ..... des Liegenschaftskataster ..... überein.
Heidelberg, den 04.Nov.1993
Staatl. Vermessungsamt Heidelberg
Sambacher

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
7000 Stuttgart 1 Postfach 10 29 61
Weimarstraße 25 Telefon (0711) 66 77-0