

**GEMEINDE REILINGEN
RHEIN- NECKAR- KREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
mit ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

„HERTEN, 2. ÄNDERUNG“ (Textteil)

- A Planungsrechtliche Festsetzungen**
- B Hinweise**
- C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- D Hinweise**
- E Verfahrenshinweise**

Juni 2009



**Bauleitplanung
Städtebauliche Erneuerung
Dorf- und Gemeindeentwicklung**

Planungsbüro Norbert Geissel
Anna-Haag-Ring 86
75417 Mühlacker

Fon 07041-45959
Fax 07041-817512
Mobil 0171-3659265

Email Norbert.Geissel@gmx.net
Arch.liste Bad.Wü., Nr. 53533

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I, S. 3018).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2002)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986).
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214).
- **Wassergesetz des Landes Bad.-Wü. (WG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.01.2005 (GBl. S. 219, ber. S. 404), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.10.2008 (GBl. Nr. 367, 369).
- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft- Naturschutzgesetz (NatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.2005 (GBl. S. 745), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.10.2008 (GBl. Nr. 370, S. 379).
- **Gemeindeordnung (GemO)** für Bad.-Wü. vom 24.07.2000 (GVBl. S 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. S. 343) mit Wirkung vom 22.10.2008.

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 zum Bebauungsplan,
- die Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften.

Gleichzeitig erlassen wird eine Satzung über örtliche Bauvorschriften (Textteil) im Sinne von § 74 LBO, die dem vorliegenden Textteil beigelegt ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung zu den Eintragungen in der Planzeichnung folgende Festsetzungen getroffen:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

1.1.1. Dorfgebiet (MD- § 5 i.V.m. § 1, Abs. 5+6 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschliesslich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Gartenbaubetriebe zulässig.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten.

1.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, welche dem Nutzungszweck des Plangebietes dienen, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell, ausnahmsweise auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der landwirtschaftlichen Nutzung dienen. Dies gilt auch für Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Abwasser dienen sowie für fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ- § 19 BauNVO)

maximale Grundflächenzahl als Obergrenze siehe Planeinschrieb.

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ- § 20 BauNVO)

maximale Geschossflächenzahl als Obergrenze siehe Planeinschrieb

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

Aufgrund der örtlichen Grundwassersituation wird die Mindest- Erdgeschoss(roh-) fussbodenhöhe für das nördliche Baufenster auf 102,85 m üNN, für das südliche Baufenster auf 103,25 m festgelegt.

Eine Aufschüttung des Geländes bis zur EFH ist zulässig.

Die maximalen Höhen der baulichen Anlagen betragen, ausgehend von der definierten Erdgeschossfussbodenhöhe,

- für die Traufhöhe (Schnittpunkt Oberkante Aussenwand mit Dachhaut)

bei 1-geschossiger Bauweise	4,5 Meter
bei 2-geschossiger Bauweise	7,0 Meter

- für die Gebäudehöhe (Oberkante First)

bei 1-geschossiger Bauweise	8,0 Meter
bei 2-geschossiger Bauweise	12,5 Meter

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

- siehe Planeintrag -

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstzahl festgesetzt.

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

2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

- a abweichende Bauweise mit Grenzbauweise (ohne Wandöffnungen) an der jeweils westlichen oder östlichen Grundstückslängsseite oder ausnahmsweise auch mit den gesetzlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23, Abs. 3, Ziff. 3 BauNVO)

Baulinien- siehe Planeintrag: Auf die Baulinie muss angebaut werden.

Baugrenzen- siehe Planeintrag: Auf die Baugrenzen kann angebaut werden.

2.3 Stellung baulicher Anlagen (§ 9, Abs. 1, Ziff. 2 BauGB)

Ausrichtung der Gebäudekörper siehe Planeintrag. Neben der vorgegebenen Hauptfirstrichtung sind rechtwinklig dazu auch untergeordnete Nebenfirste als Giebel- oder Winkelbauten zulässig.

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

Im gesamten Plangebiet sind Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (zur Dachgestaltung siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen).

Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,5 Meter einhalten.

Offene Stellplätze sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN, PFLANZGEBOTE (§ 9, Abs. 1, Ziff 25 BauGB)

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gilt grundsätzlich:

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

Von der Bebauung freibleibende Restflächen sind gärtnerisch anzulegen oder als Gehölzflächen mit standortgerechten Sträuchern und Hecken zu bepflanzen.

4.1 Allgemeines Pflanzgebot (Pfg 1)

Je 400 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume, die die Voraussetzungen erfüllen, werden angerechnet.

4.2 Flächiges Pflanzgebot (Pfg 2- Eingrünung Siedlungsrand als Hecke)

Innerhalb der unbebauten Flächen sind entlang der östlichen Grundstücksgrenze (Kraichbach) heimisch- standortgerechte Sträucher auf einer Länge von mindestens 30 Meter zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu pflegen, abgängige Sträucher sind zu ersetzen.

Zur Unterhaltung der Böschung des Kraichbachs ist bei der Bepflanzung ein notwendiger Unterhaltungstreifen mit einer Breite von mindestens 3 Metern zum Bachufer freizuhalten.

4.3 Private Grünflächen (PG)

Die privaten Grünflächen dienen der Gliederung und Erhaltung des Landschafts- und Ortsbildes und bilden 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 Obstbäumen und Hecken zulässig. Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen, Stellplätze und Nebengebäude nicht zulässig (ausgenommen Zugänge).

4.4 Oberflächenbefestigung

Die Flächen der privaten Erschliessungsflächen (einschliesslich der Stellplätze und Zugänge) sind wasserdurchlässig anzulegen. Die notwendige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vor-Ort ist sicherzustellen.

5. 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).

B HINWEISE

B 1 Grundwasser/ Baugrunduntersuchung/ Hochwasserschutz

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt eine Stellungnahme des Dipl.-Golog. Rudi Breu, 68753 Waghäusel-Kirrlach vom 25.03.2009 vor. Demnach wird für den Geltungsbereich ein 100- jähriges HGW von 101,75 m üNN (Bemessungswasserstand) ermittelt. Dieser Höhenkote ist bei der Gründung der Bauwerke zu beachten. Es wird dringend empfohlen, für die einzelnen Bauvorhaben spezielle Baugrunduntersuchungen im Vorfeld erstellen zu lassen. Die einschlägigen Vorschriften sind zu beachten.

Nach DIN 18195- Teil 6 sind Gebäude, deren UK Gebäude (=UK Bodenplatte) näher als 30 cm an diesen Bemessungswasserstand heranreichen, permanent druckwasserdicht als „weisse Wanne“ oder „schwarze Wanne“ auszuführen.

Zusätzlich sind die Wasserstände des benachbarten Kraichbachs massgebend (insbesondere längeranhaltende Hochwässer mit Infiltration des Bachwassers in die benachbarten Grundstücke). Hierdurch werden die normalen Grundwasserganglinien überlagert. Aus diesen Gründen ist es prinzipiell ratsam, auf Unterkellerungen zu verzichten.

Laut Auskunft des Wasserrechtsamts Rhein-Neckar liegt das Plangebiet ausserhalb des Überschwemmungsgebietes. Dennoch werden bauliche Schutz- und Vorsorgemassnahmen für Bauobjekte empfohlen.

B 2 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäss § 45 b, Abs. 3 WG Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die einschlägigen Vorschriften sind zu beachten.

Im Hinblick auf die Regenwasserbewirtschaftung darf zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und das Grundwasser als Material zur Dachdeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) verwendet werden. Auch auf Regenrinnen und –fallrohre, Kehlrippen, Verwahrungen und sonstige Dachbleche aus diesen Materialien ist zu verzichten.

B 3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Um die natürliche Bodenstruktur zu erhalten, sind in den nicht zur Überbauung vorgesehenen Plangebietsbereichen Bodenverdichtungen zu vermeiden. Bei allen Baumaßnahmen 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.

B 4 Bodenverunreinigungen

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich und optisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Rhein- Neckar- Kreis zu informieren. Unbrauchbare und/ oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

B 5 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist räumlicher Bestandteil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortskern Reilingen II“. Auf die zugehörige Satzung vom 17.09.2007, öffentlich bekanntgemacht am 27.09.2007, wird Bezug genommen.

Ausgefertigt:

Reilingen, 24.08.2009

gez. Sabine Petzold
Bürgermeister-Stellvertreterin

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
D HINWEISE

Rechtsgrundlagen

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl., Nr. 24, S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252) mit Wirkung vom 16.06.2007.
- **Gemeindeordnung (GemO)** für Bad.-Wü. vom 24.07.2000 (GVBl. S 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. S. 343) mit Wirkung vom 22.10.2008.

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- oder holzähnliche Verschalungen oder Blechverkleidungen in matten Farbtönen) sind nicht zulässig.

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

Es sind entsprechend Planeintragung in den jeweiligen Nutzungsschablonen Satteldächer von 40° bis 55° zulässig. Bei baulich zusammenhängenden Gebäuden oder abgeschleppten Dächern sind einheitliche Dachneigungen einzuhalten.

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

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.
- der Abstand vom Ortgang muss mind. 1,2 Meter betragen.
- die Oberkante der Dachgaube muss mind. 0,7 Meter unterhalb des Hauptfirstes liegen.
- Die Traufe darf nicht unterbrochen werden.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

3. VERSORGUNGSLEITUNGEN

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

4. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND STELLPLÄTZE

Garagen und Carports sind mit einem Satteldach zu versehen. Die in den Nutzungsschablonen dargestellten Dachneigungen können dabei unterschritten werden, wenn die Gebäude separat stehen.

Alternativ können Garagen oder Carports auch mit einem flachgeneigten Pultdach (0 bis 10° Dachneigung) versehen werden. Solche Dachflächen sind dann extensiv einzugrün.

5. 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 soll über eine örtliche Versickerung, z.B. durch Sickermulden, jeweils mit bewachsener Bodenzone von mind. 30 cm Stärke über den anstehenden Untergrund in das Grundwasser zu versickern. Die Vorgaben der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V (DWA), Arbeitsblatt A 138 April 2005) sind zu beachten. Auf die Grundwassersituation wird hingewiesen.

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 Entwässerung angeschlossen werden, sofern ein Rückstau 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.

6. NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Zur Entlastung der Mischwasserkanalisation ist auf der Grundlage einschlägiger Gesetze und Verordnungen (z.B. § 45b, Abs. 3 Wassergesetz B-W) das schadstoffunbelastete Niederschlags- und Oberflächenwasser auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu versickern und/ oder zur örtlichen Bewässerung weiterzuverwenden.

Die jeweilige Bewirtschaftungsform ist im Zuge des Bau-/ Entwässerungsantrages darzulegen. Technische Einzelanforderungen der Bauausführung sind in dieser Genehmigungsphase zu treffen.

D HINWEISE

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

Ausgefertigt:

Reilingen, 24.08.2009

gez. Sabine Petzold
Bürgermeister-Stellvertreterin

E VERFAHRENSHINWEISE

20.04.2009	Aufstellungsbeschluss
20.04.2009	Billigung des Planentwurfes und Auslegungsbeschluss
30.04.2009	öffentliche Bekanntmachung in den Reilinger Nachrichten Nr. 18
11.05.- 12.06.2009	Durchführung der Auslegung
27.07.2009	Abwägung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss
06.08.2009	(verfrühte) Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses
24.08.2009	Ausfertigung zeichnerischer und schriftlicher Teil des Bebauungsplans
17.02.2011	wiederholte Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses Inkrafttreten des Bebauungsplans