

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan

"Herten", 1. Abschnitt, 1. Änderung

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung -PlanzV-) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Dezember 1990 (GBl. S. 426) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 1991 (GBl. S. 860) hat der Gemeinderat der Gemeinde Reilingen am 09. August 1993 den **Bebauungsplan "Herten", 1. Abschnitt, 1. Änderung, als Satzung** beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan mit Bauvorschriften (zeichnerische und schriftliche Festsetzungen einschließlich Planzeichenerklärung) vom 12. August 1992. Beigabe ist eine Begründung.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen in dieser Satzung zuwider handelt.

**§ 4
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) nach § 12 BauGB in Kraft.

Reilingen, den 09. August 1993

Der Bürgermeister:



[Handwritten signature]
.....
Müller



Ausgefertigt:

Reilingen, den 20. DEZ. 1993

Der Bürgermeister:



[Handwritten signature]
.....
Müller

Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplanes "HERTEN"

1. Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Der bestehende Bebauungsplan "Herten" für die Gemeinde Reilingen ist seit dem 17.07.1986 rechtskräftig. Der Bebauungsplan trat mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

1.2 Allgemeine Ziele der Planung / Erfordernis

Aufgrund der strukturell vorhandenen Wohnungsknappheit soll im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes "Herten" die Möglichkeit geschaffen werden, im Bereich zwischen dem Gebäudebestand entlang der Hauptstraße und der Neubebauung "Kleiner Hertenweg", drei zusätzliche neue Wohnbauten zu ermöglichen.

Die angestrebte Neubebauung ist aus städteplanerischer Sicht sinnvoll, aufgrund des gültigen Bebauungsplanes aber nicht genehmigungsfähig. Ziel und Zweck der vorliegenden Planung ist es, eine maßvolle städtebauliche Verdichtung zu erzielen unter weitgehendster Beibehaltung der Grundzüge der ursprünglichen Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Herten".

2. PLANGEBIET

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke 384, 385 und 387, für die die Neubebauung ermöglicht wird, sowie die unmittelbar davon betroffenen angrenzenden Flurstücke 385/1, 386, 387/1 und 389. Die südlichen Grundstücke wurden in das Plangebiet aufgenommen, um die Wirkung der Neubebauung auf den historisch gewachsenen Bestand der Bebauung ausreichend zu berücksichtigen.

3. ÄNDERUNGEN IM EINZELNEN

3.1 Zusätzliche Baumöglichkeiten

Die seitherige Planung ermöglichte keine Bebauung der Flurstücke 384, 385 und 387 im jeweils rückwärtigen Bereich. Durch die Änderung ist eine weitergehende Bebauung nun möglich. Sie ist so konzipiert, daß ein gestalterisch sinnvoller Übergang vom Bestandsbau im Süden zu der Neubebauung im Norden bestehen bleibt.

3.2 Änderung von Baugrenzen

Die Baugrenzen der Flurstücke 385/1 und 387/1 werden nach Norden verschoben, um diesen Neubauten eine ausreichende Besonnung zu sichern und die Möglichkeit zu erhalten, auch im Süden der Bauwerke ausreichend Gartenraum zu schaffen. Entsprechend wurden auch die unmittelbar südlich der neuen Baufelder liegenden Baugrenzen im Altbestand nach Süden verschoben. Die Baugrenzen ermöglichen es weiterhin, den bisherigen Gebäudebestand zu Wohnraum umzunutzen und zu erhalten.

3.3 Abweichende Nutzungsmöglichkeiten

Im allgemeinen Wohngebiet wird ausnahmsweise die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung untergeordneter Anlagen des landwirtschaftl. Betriebes auf Flurstück 384 zugelassen, um die Existenzfähigkeit des hier ansässigen Betriebes auf Dauer erhalten zu können. Die vorh. Anlagen können im bisherigen Sinne weiter genutzt und gegebenenfalls erneuert werden. Zusätzlich wird hier eine Neubebauung ermöglicht um erforderlichenfalls neuen Wohnraum schaffen zu können. Eine uneingeschränkte landwirtschaftl. Nutzung soll für Flst. 384 nicht mehr möglich sein, da die Erschließung über die Stichstraße am "Kleinen Hertenberg" erfolgt, der dem dort vorh. Allgemeinen Wohngebiet zuzurechnen ist. Es besteht weiterhin wenig funktionaler Zusammenhang mit dem Dorfgebiet.

3.4 Unzulässigkeit bestimmter Arten der baulichen Nutzung

- a. Tankstellen sind im Dorfgebiet nicht zulässig, da sie aufgrund der vorh. dichten Bebauung die Anforderungen für den Brandschutz nicht erfüllen können und die von Tankstellen zu erwartenden Emissionen die Qualität des Wohnens im direkt angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet und im bestehen-

den, überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Dorfgebiet, deutlich beeinträchtigen würden.

- b. Vergnügungsstätten sind im Dorfgebiet nicht zulässig, da das Gebiet überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird und Immissionen, die denen durch Vergnügungsstätten vergleichbar wären, bisher nicht vorhanden sind. Darüberhinaus werden Vergnügungsstätten aus städtebaulicher Sicht nicht im Plangebiet gewünscht, da sie sich gestalterisch nicht in die vorh. Bebauung einfügen lassen würden.

4. GRUNDSÄTZLICHE ÜBERLEGUNGEN

Im Bebauungsplan sind weitreichende gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese sind erforderlich, um einerseits die vorh. Struktur des Bebauungsplangebietes zu erhalten und andererseits die Neubebauung der vorh. Bebauung anzupassen und so einen sinnvollen Übergang vom Altbauggebiet zum Neubaugebiet bei hoher Wohnqualität zu erreichen.

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

Reilingen, den 20. DEZ. 1993

Der Bürgermeister:



Müller

Bundesbaugesetz (BBauG)
in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, Ber. S. 3017, geänd. durch Art. 9 Nr.1 Vereinfachungs-
novelle v. 3. 12. 1976, BGBl. I S. 3281 und durch Art. 1 G. zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung
von Investitionsvorhaben im Städtebau v. 6.7.1979, BGBl. I S. 949);

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -
PlanzVO)
in der Fassung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBauO)
in der Fassung vom 6. April 1964 (GBl. S. 151, geänd. durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-
Württemberg vom 28. Nov. 1983 (GBl. 1983 S. 770))

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BBauG und BauNVO

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

- | | | |
|-------|--|--|
| 1.1.1 | Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen | gem. den Festsetzungen des § 4 BauNVO
Die in § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO angeführten Ausnahmen sind
gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und
somit nicht zulässig. |
| 1.1.2 | Dorfgebiet | gem. den Festsetzungen des § 5 BauNVO |
| 1.1.3 | Sondergebiet
Festsetzung der Nutzung

Zulässige Gebäude und Anlagen | gem. den Festsetzungen des § 11 BauNVO
Für den Bereich am Wirtschaftsweg entlang des Kraichbaches
(Planweg "E") wird für das Sondergebiet die Nutzung 'Pferde-
stallungen' festgesetzt.
Zulässig sind Gebäude und Anlagen für die artgerechte Unter-
bringung von Pferden; weiterhin je Pferdeeinstellplatz: Eine
Unterstellmöglichkeit für Pferde- oder Materialtransportwagen
und Lager Räume für Futter und Gerät bis zu einer Größe von
20 m ² umbauten Raumes. Ebenfalls zulässig sind Anlagen zur
ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung der zulässigen baulichen
Anlagen und der angrenzenden Grünfläche besonderer Zweckbe-
stimmung 'Pferdekoppel'. |
| 1.1.4 | Nebenanlagen | gem. den Festsetzungen des § 14 (1) und (2) BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet sind Nebenanlagen,
soweit sie bauliche Anlagen sind, nur in den bezeichneten Flä-
chen zulässig. Sind keine Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen,
so sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücks-
fläche zulässig. Im Bereich der ausgewiesenen Nebenanlagen ist
die Errichtung von Garagen zulässig. Unabhängig davon sind im
Dorfgebiet auf Grundstücken, die eine landwirtschaftliche Hof-
stelle beinhalten oder in sonstiger Weise landwirtschaftlich ge-
nutzt werden, Nebenanlagen, die landwirtschaftlichen Zwecken
dienen, auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. |
| 1.2 | <u>Maß der baulichen Nutzung</u>
<u>§ 9 (1) Nr.1 BBauG</u> | |
| 1.2.1 | Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet | Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den
Werten des § 17 (1) BauNVO festgesetzt. |
| 1.2.2 | Sondergebiet 'Pferdestallung' | Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 17 (8)
BauNVO wie folgt festgesetzt: Grundflächenzahl (GRZ): 0,4;
Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,4 |
| 1.2.3 | Zahl der Vollgeschoße | Die Zahl der Vollgeschoße im Sinne des § 2 (5) LBauO ist gem.
Planeinschrieb zwingend oder als Höchstgrenze festgesetzt. In |

1.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 (1) Nr.2 BBauG

1.3.1 Offene Bauweise

Entsprechend der Einschreibung im Plan gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

1.3.2 Offene Bauweise
Einzel- und Doppelhäuser

Entsprechend der Einschreibung im Plan sind in den näher bezeichneten Gebieten gem. § 22 (2) BauNVO Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand in offener Bauweise zulässig.

1.3.3 Geschlossene Bauweise

In der Zone II des Dorfgebietes wird gem. § 22 (3) BauNVO geschlossene Bauweise mit beidseitiger Grenzbebauung zwingend vorgeschrieben.

1.3.4 Abweichende Bauweise
Besondere Bauweise b

Für den südlichen Bereich des Dorfgebietes wird in der Zone I die besondere Bauweise b festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine "halboffene" Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung, welche zwingend vorgeschrieben wird.

Bebaubare Grundstücksseite

Die Grundstücksseite, an der die Grenzbebauung zu erfolgen hat, ist entsprechend der bestehenden Situation zur Zeit des Inkrafttretens des Bebauungsplans durch Baulinie gekennzeichnet.

1.3.5 Baulinie

gem. den Festsetzungen des § 23 (2) BauNVO
Ein Vor- oder Rücktreten von Gebäudeteilen ist nicht zulässig.

1.3.6 Baugrenze
Ausnahmen

gem. den Festsetzungen des § 23 (3) BauNVO
Als Ausnahmen können zur Verbesserung der Grundrißgestaltung die Baugrenzen max. auf die Hälfte der Gebäudebreiten durch einzelne Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m überschritten werden, wenn keine Abstandsvorschriften verletzt werden.

1.3.7 Stellung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Firstrichtungen sind einzuhalten.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen, sowie ihre Einfahrten auf den Grundstücken
§ 9 (1) Nr.4 BBauG

1.4.1 Anordnung der Garagen

Soweit die Lage der Garagen im Plan nicht durch Planzeichen 15.3 PlanzVO festgelegt ist, sind sie auf den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten und so anzuordnen, daß zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein ohne Tor und Absperrung versehener Stauraum von mind. 5,0 m verbleibt.

1.4.2 Gestaltung der Garagen

Dächer der Garagen müssen der Dachform des Hauptgebäudes angepaßt werden oder die im Plan vorgegebene Firstrichtung übernehmen. Flachdachgaragen sind unzulässig.

1.4.2 Einfahrten

Die Einfahrten zu den Grundstücken sind gem. Planeintrag anzuordnen. Für Garagen und Stellplätze, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, gilt die Festsetzung gem. Ziffer 1.7.1 dieser textlichen Festsetzungen.

1.5 Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
§ 9 (1) Nr. 10 BBauG

1.5.1 Sichtwinkel

Die Sichtwinkel an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichthindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

1.6 Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BBauG

- 1.6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden die öffentlichen Parkplätze gem. Einschrieb im Plan festgesetzt.
- 1.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Anliegerstraße Für die Erschließungsstiche (Planwege B - E) wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Auf eine niveaumäßige Trennung von Geh- und Fahrflächen ist zu verzichten. Für die Verlängerung der Straßenverkehrsfläche "Kleiner Hertenweg" einschl. dem Uferbegleitenden Verlauf (Planweg F) wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Anliegerstraße festgesetzt.
- 1.7 Grünflächen
 § 9 (1) Nr. 15 BBauG
- 1.7.1 Öffentliche Grünflächen
 Zufahrten An den Haupterschließungsstraßen (Planstraße "A" und "Kleiner Hertenweg") wird als Trennung von Fahrbahn und Fußweg eine öffentliche Grünfläche als Verkehrsbegleitgrün angeordnet. Die für eine ordnungsgemäße Erschließung der Grundstücke notwendigen Zufahrten sind über diese öffentliche Grünfläche je Wohneinheit in einer Breite von max. 3,0 m zulässig.
- 1.7.2 Private Grünflächen Gem. § 9 (1) Nr. 15 BBauG wird private Grünfläche nach Plan-einschrieb festgesetzt. Bauliche Anlagen sind unzulässig.
- 1.7.3 Private Grünfläche besonderer Zweckbestimmung 'Pferdekoppel' Gem. § 9 (1) Nr. 15 BBauG wird für den im Plan näher dargestellten Teil des Planungsgebiets private Grünfläche mit einer Nutzungsausweisung als Pferdekoppel festgesetzt. An baulichen Anlagen sind zulässig: Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,8 m. Andere bauliche Anlagen sind unzulässig.
- 1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
 § 9 (1) Nr. 21 BBauG
- 1.8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises Für bebaute Grundstücke, die nicht rückwärtig erschlossen werden können, wird zugunsten des Eigentümers oder Nutzungsberechtigten des rückwärtigen Grundstücksteils (Scheunenreihe) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die hierfür in Anspruch genommene Fläche ist durch Baulast zu sichern (öffentlich-rechtliche Sicherung).
- 1.8.2 Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit Für die Entsorgung ist auf dem Grundstück Flst. Nr. 396 ein Abwasserkanal vorhanden. Dieses durch Baulast gesicherte Leitungsrecht ist nachrichtlich in den Plan übernommen.
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft
 § 9 (1) Nr. 20 und 25 BBauG
- 1.9.1 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher Aus landespflegerischen Gründen ist auf dem Baugrundstück je 200 m² nicht überbauter Fläche ein mittel- bis großkroniger Baum anzupflanzen und zu unterhalten. Die Standorte sind insbesondere am Rand des Baugebiets (Ortsrand) im Plan festgelegt.
- 1.9.2 Erhaltungsgebot für Bäume Für die Obstbäume entlang des "Kleinen Hertenweg" wird aus landespflegerischen Gründen ein Erhaltungsgebot festgelegt.
- 1.10 Regelungen für den Denkmalschutz
 § 9 (6) BBauG
- 1.10.1 Denkmalschutz Zur Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes an der Hauptstraße werden die in der Denkmalschutzliste des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg in Karlsruhe 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. Weiterhin ist das Ref. 26 des Landesdenkmalamtes vor allem Bodeneingriffen schriftlich zu benachrichtigen.

1.11 Höhenlage baulicher Anlagen
§ 9 (2) BBauG

1.11.1 Höhenlage der Wohnbebauung

Zur Sicherung einer möglichen grundwasserfreien Gründung wird die Sockelhöhe (Erdgeschoß Fußboden) auf 0,60 m über Straßenoberkante festgesetzt.

1.11.2 Traufhöhe der Pferdestallungen

Die Traufhöhe für Pferdestallungen einschl. der sonstigen im Sondergebiet zulässigen baulichen Anlagen wird auf max. 4,50 m über Geländeoberkante festgesetzt.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§§ 73 und 74 LBauO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 73 (1) Nr. 1 LBauO

2.1.1 Dachformen

In Anlehnung an die bestehende Bebauung im Ortskern sind bei neu zu errichtenden Gebäuden nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

In den im Plan näher gekennzeichneten Gebäuden ist aus ortsgestalterischen Gründen ein einseitiges Walmdach parallel zum Kraichbach gefordert.

In allen Gebieten ist die im Plan dargestellte Hauptfirstrichtung einzuhalten.

2.1.2 Dachform der Garagen

Garagen müssen mit einem Satteldach versehen werden. Entlang dem "Kleinen Hertenberg" ist dabei die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude einzuhalten.

2.1.3 Dachneigungen der Hauptgebäude und Nebengebäude außer Garagen

Für die Zone I des Dorfgebietes wird die vorhandene Dachneigung von 45 bis 55° festgeschrieben.

Um die ausgeprägte markante Randzone des alten Ortskerns in der Zone II des Dorfgebietes zu bewahren, werden die hier auftretenden Dachneigungen von 45 bis 60° beibehalten.

Um die Neubebauung an den Bestand anzugliedern, wird dort eine Dachneigung von 40 bis 45° festgesetzt.

Bei landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden sind als Ausnahme geringere Dachneigungen von mindestens 15° möglich. Bei allen sonstigen Haupt- und Nebengebäuden sind geringere Dachneigungen als 40° zur Abwehr von Verunstaltungen nicht zulässig. Flachdächer sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Dachneigungen der Garagen

Die Dachneigung der Garagen wird im gesamten Plangebiet auf 40 bis 45° festgesetzt. In unmittelbarer Nachbarschaft zu Hauptgebäuden mit steileren Dächern (45° und mehr) sind Dachneigungen bis 60° als Ausnahme zulässig.

Dachneigung der Pferdestallungen

Für die Pferdestallungen einschl. der sonstigen im Sondergebiet zulässigen baulichen Anlagen sind Satteldächer mit einer Dachform von 15 bis 35° vorzusehen.

2.1.4 Materialien

Als Dacheindeckungen sind Materialien in Ziegel- und Naturrot, Rotbraun und Lehmfarben zu verwenden; ausgeschlossen sind glassierte, schwarze und graue Dacheindeckungen sowie Metaldächer und Eindeckungen mit Wellmaterial. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen (Sonnenkollektoren) bis zu einer Größe von max. einem Drittel der entsprechenden Dachfläche auf den dem Ortsrand abgewandten Dachflächen als Ausnahme zulässig.

2.1.5 Kniestock

Zur besseren Ausnutzung des Dachraumes ist ein Kniestock von max. 1,0 m zulässig.

2.1.6 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Gauben mit Sattel-, Walm- und Schleppdach zulässig. Dachflächenfenster und Gauben mit Flachdach sind unzulässig. Die Einzelgauben müssen eine Vertikalausrichtung 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 vom Ortsgang von mind. 1,20 m eingehalten wird.

2.1.7 Fassade

Die straßenzugewandte Fassade muß in Anlehnung an den Bestand vertikal gegliederte, kleinteilige Fassaderelemente (Fenster und Türen) aufweisen. Bei Fenstern sind hochstehende Formate mit einem Verhältnis von Breite : Höhe wie ca. 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 Fassadenmittellachse 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, im Obergeschoß Balkone bzw. Loggien zulässig.

2.1.8 Putz

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

2.1.9 Farben

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.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 73 (I) Nr. 5 LBauO

2.2.1 Außenanlagen

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.

2.2.2 Bäume

Auf dem Baugrundstück ist je 180 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Baum anzupflanzen und zu unterhalten. Für die Baumpflanzungen sind Laubbäume zu wählen (z.B. Spitz-, Silberahorn, Baumhasel, Birke, Maulbeere, div. Weiden-Arten usw.), wobei ein Obstbaumanteil von mind. 50% einzuhalten ist.

2.2.3 Sträucher

Für Strauchpflanzungen, die Grundstücksbegrenzungen darstellen, sind ortscharakteristische Gewächse vorzusehen (z.B. Haselstrauch, Hollunder, Schneeball, Wildobststräucher; auch Staudenpflanzen, z.B. Silberkerze, Glockenblume etc.). Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

- 2.2.4 Einfriedungen
Genehmigungspflicht
2.2.5 Einfriedungen bei Grundstücken, Hoftore

Abweichend von § 52 (1) LBauO sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen genehmigungspflichtig.

Gegenüber der Straßenverkehrsfläche sind Einfriedungen bis max. 1,0 m Gesamthöhe bei einem Sockel bis 0,20 m Höhe zulässig.

Zu verwenden sind offene Einfriedungen (Perforationsanteil bzw. Zwischenraum bei den einzelnen Holzlatten mind. 50%), wie Holzzäune, Büsche und Sträucher (lebendiger Zaun). Unzulässig ist Maschendraht.

An Grundstücksgrenzen und zu Mischverkehrsflächen sind höhere Einfriedungen, auch in geschlossener Art, bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

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

Einfriedungen in der Grünfläche besonderer Zweckbestimmung 'Pferdekoppel'

Die Einfriedungen der Grünfläche besonderer Zweckbestimmung 'Pferdekoppel' sind als Halbrundholzzaun (Rundholzpfähle mit horizontalen Halbrundhölzern), Rundholzzaun (dto., jedoch mit horizontalen Rundhölzern) oder Ranchzaun (Kant- oder Rundholzpfeiler mit horizontalen, unbesäumten Brettern) auszuführen. Als Ausnahme sind Stahlpfähle mit Betonfundament zulässig. Die Höhe dieser Einfriedungen wird auf max. 1,80 m festgesetzt.

- 2.3 Abstände
§ 73 (1) Nr. 6 LBauO

Gem. den Einzeichnungen im Plan durch Baulinien und Baugrenzen sind geringere als die in § 6 (4) und (5) LBauO vorgeschriebenen Abstandsmaße zulässig. Eine Überschreitung der betreffenden Baugrenzen im Sinne der Ziffer 1.3.6 der textlichen Festsetzungen ist in diesem Fall jedoch nicht gestattet.

- 2.4 Ordnungswidrigkeiten
§ 74 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 73 LBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Genehmigt:
gem. § 11 BBauG/73 LBO
Heidelberg den 30. Juni 1986
Rhein-Neckar-Kreis
Landratsamt
-kreisbauamt-

LS

gez. Mall