

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet;

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung vom 28. November 1983 (6VB1. I S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert durch Gesetz vom 1. April 1985 (6B1. S. 51),

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauGB und BauNVO

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA Ausnahmen

gemäß den Festsetzungen des § 4 BauNVO, Die im § 4 (3) Nr. 3 bis 6 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Gemäß den Festsetzungen des § 17 (1) BauNVO wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit den entsprechenden Werten festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschoße

Die Zahl der Vollgeschoße im Sinne des § 2 (5) LBO wird gemäß Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt. Das oberste Vollgeschoß ist im Dachraum unterzubringen. Die Hinzuziehung des über dem obersten Vollgeschoß gelegenen Dachraumes zu Wohnzwecken ist gestattet.

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

1.3.1 Offene Bauweise Einzel- und Doppelhäuser

Entsprechend dem Planeinschrieb sind in den näher bezeichneten Gebieten gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand in offener Bauweise zulässig

- 1,3,2 Offene Bauweise Einzelhäuser
Entsprechend dem Planeinschrieb sind in den näher bezeichneten Gebieten gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand in offener Bauweise zulässig.
- 1,3,3 Baugrenze Ausnahmen
gemäß 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.
- 1,3,4 Stellung der baulichen Anlagen
Die im Bebauungsplan eingezeichneten Firstrichtungen sind einzuhalten, Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen (z.B. Dachgaupen).
- 1,4 Flächen für Stellplätze und Garagen, sowie ihre Einfahrten auf den Grundstücken
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
- 1,4,1 Stellplätze und Garagen
gemäß den Festsetzungen des § 12 (1), (2) und (3) BauNVO.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur in den bezeichneten Flächen zulässig. Sind keine Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesen, so sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze zusätzlich zwischen der Bebauung und dem öffentlichen Verkehrsraum zulässig. Die Garagen sind baulich mit dem Hauptgebäude zu verbinden.
Ausnahmen
Als Ausnahme können im Plan getrennt vom Hauptgebäude vorgesehene Garagen ohne bauliche Verbindung zugelassen werden.
- 1,5 Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
- 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 0,7 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
- 1,6 Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- 1.6.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
- Für die Erschließungsstraßen (Erschließungsflächen A₁ und A₂ sowie Planstraße B bis D und F) wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Auf eine niveaumäßige Trennung von Geh- und Fahrfläche ist zu verzichten.
- 1.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche
- Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden die öffentlichen Parkplätze gemäß Einschrieb im Plan festgesetzt.
- 1.7 Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Detaillierte Hinweise bezüglich der Grünflächen sind dem Grünordnungsplan (Beigabe zum Bebauungsplan) zu entnehmen.
- 1.7.1 öffentliche Grünflächen
Verkehrsbegleitgrün
- An den Haupteerschließungsstraßen (Hockenheimer Straße nördlich der Wohnsammelstraße, Alter Rottweg und Wohnsammelstraße) werden als Trennung von Fahrbahn und Fuß- und Radweg öffentliche Grünflächen als Verkehrsbegleitgrün angeordnet. An den öffentlichen Parkflächen, der Hockenheimer Straße südlich der Wohnsammelstraße und den Planstraßen E und F werden zur Beschattung und Begrenzung öffentliche Grünflächen als Verkehrsbegleitgrün angeordnet. An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Baum- und Strauchpflanzung gem. der Pflanzliste des Grünordnungsplanes zulässig.
- 1.7.2 Private Grünflächen
- Gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB wird private Grünfläche festgesetzt. Bauliche Anlagen sind unzulässig.
- 1.8 Flächen für Gemeinschaftsanlagen
§ 9 (1) 22 BauGB
- 1.8.1 Stellplätze und Garagen
- gem. § 9 (1) 22 BauGB sind auf den Flächen gemäß Planzeichnung Gemeinschaftsstellplätze und -garagen herzustellen.
- 1.8.2 Spielplatz
- gem. § 9 (1) 22 BauGB ist im Innenbereich des 2. Erschließungsabschnitts gemäß Planzeichnung ein Spielplatz als Gemeinschaftseinrichtung herzustellen.
- 1.9 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) 24 BauGB

1,9,1 Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen

In den im Plan dargestellten Bauflächen sind folgende Schallschutzmaßnahmen in den entsprechenden Pegelbereichen gemäß DIN 4109 Teil 6, Fassung 1979 am Objekt vor Aufenthaltsräumen zu treffen;

Spalte 1:
Lärmpegelbereich

Spalte 2:
Maßgeblicher Außenlärmpegel tagsüber in dB (A),

Spalte 3:
Raumarten
A Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume,

B Büroräume

Spalte 4:
bewertetes Schalldämm-Maß für Außenbauteile in dB,

Spalte 5:
bewertetes Schalldämm-Maß für Fenster und Fenstertüren in dB,

Spalte 6:
Mindestgewicht bauakustisch einschaliger Wände und Dächer

Spalte 7:
Schallschutzklasse der Fenster

1	2	3	4	5	6	7
	dB (A)		R _w	in dB	kg/qm	
I	51 - 55	A	30	25	60	1
		B	30	25	60	1
II	56 - 60	A	35	30	60	2
		B	30	25	60	1
III	61 - 65	A	40	35	90	3
		B	30	30	60	2

1,9,2 Schallschutz durch Lärmschutzwand

Entlang des Alten Rottweges ist im Bereich von Lücken in der Garagenzeile entsprechend den Einzeichnungen im Plan eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50m ± 10cm über 60K zu errichten, Die Lärmschutzwand darf innerhalb des ausgewiesenen Standstreifens um jeweils 25 cm von dessen Mittelachse vor- und zurückspringen,

1,10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

Die Grundstücke an der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze zur Landschaft und zum Nachweidgebiet hin sind mit mehreren mittel- bis großkronigen Bäumen sowie mit licht wachsenden Büschen mit einem Pflanzabstand von ca. 2,0m und einer lockeren Gruppierung von ca. 3-5 Sträuchern einzugrünen,

Die ansonsten im Plan dargestellten Pflanzgebote dienen als Anhalt für die Grundstücksbepflanzung.

1.11 Höhenlage baulicher Anlagen
§ 9 (2) Bau6B

1.11.1 Festgelegte Bezugshöhe

Die festgelegte Bezugshöhe gemäß § 11 (2) LBO ist die Strassenoberkante/Deckel Kanalschacht Nr. 14 an der Einmündung des Nachweidweges in die Wohnsammelstrasse mit einer Höhe von 102,20mü.N.N.

1.11.2 Sockelhöhe

Zur Sicherung einer möglichen grundwasserfreien Gründung wird die Sockelhöhe der Gebäude (Erdgeschoß Fußboden) auf max. 1,30 m über Straßenoberkante festgesetzt. Zur Prüfung bzw. Festlegung der Sockelhöhe sind dem Baugesuch Höhenschnitte beizufügen.

1.11.3 Traufhöhe

Die Traufhöhe für 2- und 3-geschosige Gebäude wird auf max. 7,30 m über Geländeoberkante festgesetzt. Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Sparrenunterkante wird als Bezugshöhe festgesetzt.

1.11.4 Firsthöhe

Die Firsthöhe für 2- und 3-geschosige Gebäude wird auf max. 12,50 m über Geländeoberkante festgesetzt.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§§ 73 und 74 LBO

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

2.1.1 Dachformen

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

In allen Gebieten ist die im Plan dargestellte Hauptfirstrichtung einzuhalten.

2.1.2 Dachform der Nebengebäude

Nebengebäude sind mit Sattel- oder Schleppe-dächer zu versehen. Bei Satteldächern ist die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude einzuhalten.

Ausnahmen

Abweichungen von der Hauptfirstrichtung sind gemäß Planeinschrieb in Einzelfällen möglich.

- 2.1.3 Dachneigungen der Haupt- und Nebengebäude
Um die Neubebauung an den Ortskern anzugliedern, wird für das Plangebiet eine Dachneigung von 38 - 45 Grad festgesetzt. Geringere Dachneigungen sind zur Abwehr von Verunstaltungen nicht zulässig. Flachdächer sind, auch für untergeordnete Dachflächen (z.B. Vordächer), im gesamten Planungsgebiet nicht zulässig.
- Dachneigung der Garagen
Die Dachneigung der Garagen wird im gesamten Plangebiet auf 15 - 45 Grad festgesetzt.
- 2.1.4 Materialien am Dach
Als Dacheindeckung sind rote, rotbraune und lehmfarbene Ton- oder Betondachziegel zu verwenden; ausgeschlossen sind glassierte, schwarze und graue Dacheindeckungen sowie Schiefer- und Metaldächer und Eindeckungen mit Wellmaterial.
- Solaranlagen
Solaranlagen (Sonnenkollektoren) sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude aus städtebaulichen Gründen unzulässig. Sie sind im Brüstungsbereich, auf Überdachungen von Freisitz, Terrasse und Balkon, auf Anlagen passiver Sonnennutzung (Wintergarten) oder auf Dachflächen der Nebenanlagen zulässig.
- 2.1.5 Kniestock
Zur besseren Ausnutzung des Dachraumes ist ein Kniestock von max. 1,0 m zulässig. Unbeschadet dessen sind die festgelegten Höhenanlagen gem. Ziffer 1,11 zu beachten.
- 2.1.6 Belichtung des Dachraumes
Zur Belichtung des Dachraumes sind Gauben mit Sattel-, Schlepp- oder Walmdach zulässig. Dachflächenfenster sind ebenfalls zulässig. Gauben mit Flachdach und Dacheinschnitte (z.B. Loggien) sind unzulässig. Die Einzelgauben müssen eine Vertikalausrichtung aufweisen mit einem Verhältnis von Breite zu Höhe wie ca. 1 ; 1,3. Bei mehreren Einzelgauben sind diese in gleicher Höhe anzuordnen und dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/3 der umgebenden Dachfläche nicht überschreiten. Die Dachgauben sind in den Achsen der Fenster des darunterliegenden Geschosses anzuordnen (Fensterachsen). Dachaufbauten (Gauben) sind nur unter der Voraussetzung zulässig, daß die Traufe nicht unterbrochen und ein seitlicher Abstand vom Ortgang von mind. 1,0 m eingehalten wird.

2.1.7 Fassaden

Die straßenzugewandte Fassade soll in Anlehnung an die Bebauung im Altort vertikal gegliederte, kleinteilige Fassadenelemente (Fenster und Türen) aufweisen. Bei Fenstern sind hochstehende Formate in einem Verhältnis von Breite zu Höhe wie ca. 1 ; 1,3 zu verwenden. Sie müssen mind. jeweils eine Vertikal- und Horizontalteilung aufweisen (z. B. konstruktive Sprossen).

Zur horizontalen Fassadengliederung sind die Fenster eines Geschosses auf gleicher Höhe anzuordnen (Fensterbänder). Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind die Fenster in Achsen übereinander anzuordnen (Fensterachsen) bzw. in Symmetrie zur Fassadenmittellachse einzubauen. Gleiches gilt für die sichtbaren Giebelwände.

Im Erdgeschoß ist eine Unterbrechung des Fensterbandes bzw. der Fassadensymmetrie durch Eingangs- und Terrassentüren, im Obergeschoß (Dachgeschoß) durch Balkone zulässig.

Vordächer sind nur in massiver Ausführung (Holz-Ziegel-Konstruktion) zulässig. Fallrohre und Dachrinnen dürfen nicht in verdeckter Form angebracht werden.

2.1.8 Materialien der Fassade

Die Fassaden und Außenwände sind zu verputzen. Es sind Glatt- und Rauputze zu verwenden; grob strukturierte Putze sind nicht zulässig. Alternativ sind Holzverschalungen und ortstypische Sichtmauerwerke (Backstein, Klinker usw.) zulässig. Verkleidungen mit Kalksteinen oder Marmorplatten, Spaltriemchen, Kunststeinen, Keramikplatten oder ähnlichen Materialien, das Anbringen von Fassadenplatten (Asbestzement oder andere Werkstoffe) sowie die Verwendung von Glasbausteinen sind unzulässig.

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

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) und ungebrochenes Weiß sind unzulässig.

Als Fassadenfarben sind erd- und lehmfarbene Anstriche (Buntton) oder Farben des Gelb-, Rot oder Grünspektrums zu verwenden.

2.2 Abstände

§ 73 (1) Nr. 6 LBO

Gemäß den Einzeichnungen im Plan durch Baulinien und Baugrenzen, sind geringere als die in § 6 (4) und (5) LBO vorgeschriebenen Abstandsmaße zulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen
der bebauten Grundstücke
§ 73 (1) Nr. 5 LBO

2.3.1 Geländegestaltung

Aufschüttungen für Gebäude- und Hofflächen sind bis auf Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen zulässig, soweit Nachbargrundstücke unberührt bleiben.

2.3.2 Außenanlagen

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

2.3.3 Einfriedungen
Einfriedungen entlang der
Strassenverkehrsflächen

Entlang der Strassenverkehrsflächen sind Einfriedungen bis zur Höhe von max. 1,5m Gesamthöhe bei einem Sockel bis 0,20m zulässig. Zu verwenden sind offene Einfriedungen (Perforationsanteil bzw. Zwischenraum bei den einzelnen Holzlatten usw. mind. 50%) wie Holzlattenzäune, Büsche und Sträucher (Lebendiger Zaun) und geschlossene Einfriedungen wie verputzte Mauerscheiben. Unzulässig ist Maschendraht, Aluminium, Kunststoffglas, Kunststoffverkleidungen sind ähnliche Materialien

Einfriedung entlang der
Grundstücksgrenzen und ver-
kehrsberuhigten Bereiche

An Grundstücksgrenzen und zu verkehrsberuhigten Bereichen sind Einfriedungen, auch in geschlossener Art, bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig

2.4 Ordnungswidrigkeiten
§ 74 LBO

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

Hinweis

Auszug aus der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung vom 22.03.1982 der Gemeinde Reilingen.

§11 (3)

Aborte mit Wasserspülung, Bodenläufe, Ausgüsse, Spülen, Waschbecken und dgl., die tiefer als die Strassenoberfläche an der Anschlußstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstauabene) liegen, müssen vom Grundstückseigentümer auf seine Kosten gegen Rückstau gesichert werden bzw. hat der Grundstückseigentümer auf seine Kosten für rückstausicheren Abfluß des Abwassers zu sorgen.

§11 (4)

Die Gemeinde kann von Eigentümer den Einbau und den Betrieb einer Abwasseranlage verlangen, wenn dies für eine Ableitung des Abwassers notwendig ist.

Wahl...
...
...
...
...
...



Rellingen 08. APR. 1991

Handwritten signature



Handwritten signature