

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 genannten Anlagen um bis zu 10 % der Fläche des Baugrundstücks überschritten werden.

Wasserdurchlässig gestaltete Nebenanlagen und Stellplätze werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

1.2.2 Geschoßfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 20 Abs. 3 BauNVO) und Geschoßflächenzahl (§§ 17, 20 BauNVO)

In den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Bereichen wird die höchstzulässige Geschoßfläche auf maximal 180 m² festgesetzt:

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche und Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume mitzurechnen.

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

1.2.3.1 Bezugspunkt

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

1.2.3.2 Firsthöhen (FH)

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

Die maximale Firsthöhe beträgt im Änderungsbereich 11,7 m

1.2.3.3 Traufhöhen (TH)

Die Traufhöhe der Gebäude wird entsprechend dem jeweiligen Nutzungsschabloneeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

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

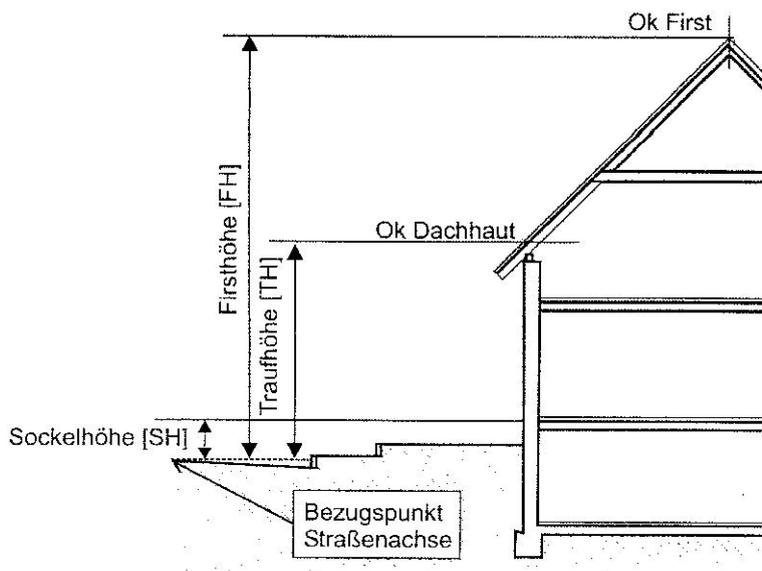
Die maximale Firsthöhe beträgt im Änderungsbereich 7,3 m

1.2.4 Höhenlage der Gebäude -Sockelhöhen-

Zur Sicherung einer möglichen grundwasserfreien Gründung wird die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Rohfußboden 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 Geländeneiveaus bis 50 cm über Straßenniveau ist zulässig.

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



1.2.5 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb dieses Bebauungsplanes sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

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

1.3.1 Bauweisen (§ 22 BauNVO)

Im Änderungsbereich gilt die offene Bauweise. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

1.3.2 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

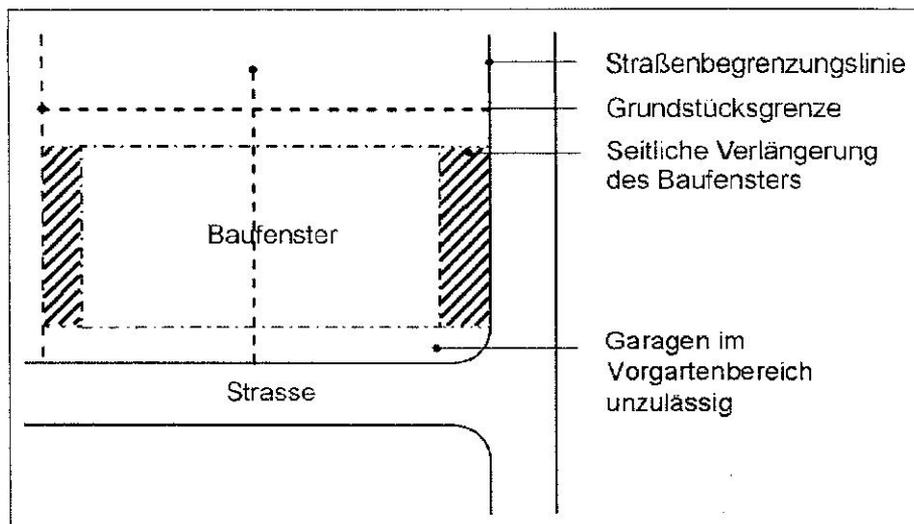
gemäß den Regelungen des § 23 Abs. 3 BauNVO

1.3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, wie beispielsweise Terrassen, Wege, Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, erforderliche Kleinkinderspielplätze etc. sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 10% der Grundstücksfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.4 Stellung der Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und deren seitlicher Verlängerung zulässig. Stellplätze sind auch zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Bei Eckgrundstücken ist die Bestimmung der vorderen und rückwärtigen Baugrenze in Abhängigkeit zur zugeordneten Straßenseite (Hausnummer!) vorzunehmen.



unmaßstäbliche Systemskizze

Ausnahmen:

Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze sind ausnahmsweise auch außerhalb des Baufensters zulässig.

1.3.5 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.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.4.1 Private Grünflächen - Pflanzstreifen-

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen PG2 ist eine mindestens 3 m breite, dichte Schutzhecke (mind. 5 Sträucher je 10 qm) Pflanzenauswahl gemäß den beigegebenen Pflanzlisten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Verwendung von Nadelgehölzen innerhalb dieses Pflanzstreifens ist nicht zulässig.

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

Schutz des Bodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Bodennutzung zuzuführen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachteiligen Veränderungen zu schützen.

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

1.6.1 Pflanzenauswahl

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

1.6.2 Private Freiflächen

Je begonnener 250 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig.

Hinweise:

Gestalterische Hinweise

Innerhalb des Baugebietes sind vorzugsweise rote bis dunkelbraune Dachmaterialien zu verwenden. Schwarze, graue sowie glänzende Dacheindeckungen sollten aus ortsgestalterischen Gründen nicht verwendet werden. 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 Rauputze 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.

Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit 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.

Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen sollte für die Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) genutzt werden.

Baugrund/Grundwasserstände

Für das angrenzende Baugebiet wurde im Rahmen der Bauleitplanung ein hydrogeologisches Gutachten gefertigt. Es wird dringend 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 oder die Unterkellerung in Form einer wasserdichten Wanne (druckwasserdicht und auftriebssicher) ausgeführt werden.**

Gemäß Schreiben des Ing.-Büros Galfe vom 19.3.2003 sollte bei der Planung ein höchstmöglicher Grundwasserstand von 101,0 mNN berücksichtigt werden. Demnach sollte bis zur Kote von 101,5 mNN Keller als weiße Wanne ausgeführt werden.

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.

Archäologische Funde

Funde müssen unverzüglich beim Landesdenkmalamt Karlsruhe gemeldet werden (§ 20 DSchG). Die Baustelle ist bis zu 4 Tage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten. Das Landesdenkmalamt ist 10 Tage vor Beginn der Erschließungsarbeiten davon zu unterrichten.

Altlasten

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Veränderungen bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wiederzuverwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Bodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachteiligen Veränderungen zu schützen.

Brandschutz

Beim Ausbau der Wasserversorgung ist sicherzustellen, daß über einen Zeitraum von mind. 2 h 48 m³/h Löschwasser zur Verfügung stehen.

Der Netzdruck muß mind. 3 bar betragen. Er darf auf keinen Fall unter 1,5 bar fallen.

Der Löschwasserbereich erfaßt sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt.

Der Abstand der Hydranten darf 100 m nicht überschreiten. Soweit als möglich sind Überflutungshydranten nach DIN 3223 zu verwenden.

Bei der Straßengestaltung ist darauf zu achten, daß sie von Feuerwehrfahrzeugen mit 16 t Gesamtgewicht befahren werden können. Dabei ist eine Breite der Fahrzeuge von 2,5 m zu berücksichtigen.

Erdkabel

Um Schäden an Erdkabeln zu vermeiden, sind vor Beginn der Bauarbeiten Lagepläne der Erdkabel beim Badenwerk einzuholen.

Ausgegeben:

Reilingen, 22. OKT. 2010

Klein

KLEIN
BÜRGERMEISTER



2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS §§ 74 LBO

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

2.1.1 Dachformen und Dachneigung von Hauptgebäuden

Innerhalb des Baugebiets sind Hauptgebäude nur mit Satteldach und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 38° und 45° zulässig. Flachdächer sind auch für untergeordnete Dachflächen (z.B. Vordächer) nicht zulässig.

2.1.2 Dachformen und Dachneigung der Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude, überdachte Stellplätze und Garagen sind freistehend nur mit Satteldach zulässig.

An das Hauptgebäude angebaut, sind Nebengebäude, überdachte Stellplätze und Garagen nur mit Satteldach oder einem vom Hauptdach abgeschleppten Pultdach (Prinzip der gebrochenen Dachfläche) mit einer Dachneigung von 15° - 45° zulässig. Bei Satteldächern ist die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude einzuhalten.

Ausnahmen:

Garagen mit Flachdach (Dachneigung 0° - 8°) sind ausnahmsweise mit Dachbegrünung (mindestens extensiv, Substrataufbau mind. 8 cm) zulässig. Die Begrünung ist dabei dauerhaft sicherzustellen.

2.1.3 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind Gauben mit Sattel- Walm- oder Schleppehdach sowie Dachflächenfenster zulässig. Bei mehreren Einzelgauben sind diese in gleicher Höhe anzuordnen und dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 50% der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten. Die Dachgauben sind in den Achsen der Fenster des darunterliegenden Geschosses anzuordnen (Fensterachsen).

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke § 74 (1) Nr. 3 LBO

2.2.1 Geländegestaltung

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

2.2.2 Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sind wasserdurchlässig (z.B. Pflaster mit Fugen-Öffnungsanteil mind. 20%, Rasengittersteinen, Schotterrassen oder Feinschotter) auszuführen. Die Breite der Zufahrt darf bei Einzelgaragen 3 m und bei Doppelgaragen 5 m nicht überschreiten. Alternativ können Garagenzufahrten als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,6 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

2.2.3 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 (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind im Vorgartenbereich 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.