

# BEGRÜNDUNG

# Begründung zum Bebauungsplan „Nachtwaid“, Reilingen

## Inhalt

<b>1 ALLGEMEINES</b> .....	<b>2</b>
1.1 Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches .....	2
1.2 Topographie, Untergrundverhältnisse.....	2
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
1.4 Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung .....	3
<b>2 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b> .....	<b>4</b>
3.1 Rahmenbedingungen und Planungsalternativen .....	4
3.2 Erschließung Verkehr .....	4
3.3 Geplante Bebauung.....	5
3.4 Immissionen und Emissionen .....	5
3.5 Ver- und Entsorgung .....	7
3.6 Umweltverträglichkeit .....	7
<b>4 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE</b> .....	<b>9</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten .....	11
4.4 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	11
4.5 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze .....	11
4.6 Öffentliche Grünflächen.....	12
4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	12
4.8 Mit Leitungsrechten belastete Flächen .....	13
4.9 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen .....	13
<b>5 GESTALTERISCHE REGELUNGEN</b> .....	<b>13</b>
<b>6 BODENORDNENDE MASSNAHMEN</b> .....	<b>14</b>
<b>7 VORAUSSICHTLICHE KOSTEN</b> .....	<b>14</b>
<b>8 STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN</b> .....	<b>14</b>

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches

Die Gemeinde Reilingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nachtwaid“ beschlossen. Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet liegt im Norden der Gemeinde zwischen der Wilhelmstraße und dem Wohngebiet „Holzrott“.

- Im Norden bildet die südliche Grenze des zwischen dem Wohngebiet „Holzrott“ und dem Plangebiet verlaufenden Wirtschaftsweges die Grenze des Geltungsbereiches.
- Im Osten grenzt der Bebauungsplan an die „Nachtwaidstraße“ an.
- Im Süden umfaßt der Geltungsbereich noch die Flächen des gemeindlichen Bauhofs sowie die westlich anschließende Fläche des ehemals gewerblichen Bauhofs. Im weiteren Verlauf läuft die Grenze entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Anrainer der Wilhelmstraße.
- Im Westen verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang der östlichen Grenze der Kleintierzuchtanlage bzw. des Freizeitgeländes.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

### 1.2 Topographie, Untergrundverhältnisse

Das Plangebiet weist eine Trapezform auf. Die längste Erstreckung in Nordost-Südwest-Richtung beträgt etwa 250 m, in Nordwest-Südost-Richtung ca. 260 m. Die gesamte Fläche des geplanten Bebauungsplanes umfaßt ca. 2,9 ha.

Das Gelände ist insgesamt eben und liegt stellenweise 1 - 2 m tiefer als der angrenzende Bereich der Wilhelmstraße bzw. das Neubaugebiet „Holzrott“. Bezogen auf NN bedeutet dies eine Höhe von ca. 101 m.

Um Aufschluß bezüglich der anstehenden Untergrundverhältnisse zu bekommen, wurde bereits im Rahmen eines vorlaufenden Bebauungsplanverfahrens für diesen Bereich ein geohydrologisches Gutachten erstellt (1995). Nach diesem Gutachten stellt sich der generelle Untergrundaufbau im Plangebiet recht homogen dar. Die durch die Aufschlüsse vorgefundenen Böden werden vereinfachend zu 5 Schichten zusammengefaßt:

Unter einer Mutterbodenschicht (schluffig-sandig) mit wechselnder Mächtigkeit (20 - 40 cm) sind - insbesondere im nordwestlichen Plangebiet - Auffüllungen mit sandig-kiesigem Material bzw. Schotter zur Geländeerhöhung und Baugrundverbesserung festzustellen (Mächtigkeit 50 - 90 cm). Die dem Mutterboden folgende Decklehmschicht, bestehend aus feinsandigen Schluffen bzw. schluffigen Feinsanden mit einer bindigen Konsistenz, wurde im Bereich der Auffüllungen teilweise abgetragen. Unter dem Decklehm folgen die humosen Tone und Torfe bis zu einer Höhe von 97,4 m NN. Die bindigen Schichten werden von rolligen Böden - Sand und Kies - unterlagert.

Zum Zeitpunkt der Aufschlußarbeiten (April 1995) wurde das Grundwasser je nach Höhenlage des Bohransatzpunktes zwischen 2,3 m und 1,2 m unter Gelände - teilweise gespannt - angetroffen. Allerdings liegen hier auch Erkenntnisse über Extremwasserstände vor, die besondere Vorkehrungen bei der Bauwerksgründung (Flachgründung mit Bodenaustausch bzw. Tiefgründung) erfordern. Nähere Informationen können dem Gutachten entnommen werden.

### 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt. Er stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Von dieser Flächendarstellung wurde aufgrund der ansässigen Fa. Haag und des benachbarten Bauhofs auch nicht in der Fortschreibung, die sich zur Zeit im Verfahren befindet, abgegangen. Relativ kurzfristig hat sich die Fa. Haag entschieden, mit dem gesamten Betriebsgelände nun doch aus der innerörtlichen Lage auf freien Gewerbegrundstücke in Randlage der Gemeinde umzusiedeln. Somit eröffnete sich der Weg für eine grundsätzliche Neuorientierung der gemeindlichen Flächenpolitik. Aufgrund des hohen Nachfragedrucks für Wohnbauland entschied sich der Gemeinderat der Gemeinde Reilingen, weitere Wohnbauflächenangebote zu schaffen.

Der Bebauungsplan ist somit im Parallelverfahren aufzustellen (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Durch den Bebauungsplan „Nachtwaid“ wird der Bebauungsplan Sondergebiet „Spiel, Sport- und Freizeitanlage Nachtwaid“ in einem Teilbereich geändert und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nachtwaid“ aufgenommen. Der ursprüngliche Bebauungsplan tritt im geänderten Bebauungsplanbereich außer Kraft.

### 1.4 Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfaßt teilweise heute bereits bebaute Bereiche. Im Nordosten liegt das Betriebs- und Lagergelände der Fa. Haag, die sich mit Aussiedlungswünschen trägt und somit den Weg eröffnet, das Gesamtareal einer neuen, der innerörtlichen Situation angepaßten Nutzung zuzuführen. Zusätzlich besteht im Südosten der gemeindliche Bauhof.

Im nördlichen Anschluß befindet sich das neue Wohngebiet „Holzrott“, das über das neu geplante Fußwegenetz an die Ortsmitte angebunden werden soll.

Durch das Plangebiet verläuft in West-Ost-Richtung der Nachtwaidgraben, der jedoch bereits zum Teil verfüllt ist. Im Bereich des Plangebietes kommen als grabenbegleitender Bewuchs überwiegend Hybridpappeln vor. Hier ist eine Fläche von 3 m beiderseits für Unterhaltungsmaßnahmen freizuhalten. Für den Gewässerrandstreifen des Nachtwaidgrabens ist gem. § 68b WG eine Rechtsverordnung festzusetzen.

Die Altlastensituation wurde geprüft, da Verdachtsmomente aufgrund der ehemaligen Fa. Fröschlin vorlagen. Die geplanten Nutzungsänderungen liegen außerhalb des ehemaligen Firmengeländes.

## 2 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Schon im Oktober 1992 hatte sich der Gemeinderat von Reilingen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Plangebietsbereich „Nachtwaid“ entschlossen. Damals verfolgte man unter anderem noch das Ziel, im Anschluß an den gemeindlichen Bauhof Baurecht für einen Kindergarten zu schaffen. Nachdem sich der Rat für einen anderen als den im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Kindergartenstandort im Ortskern entschieden hatte, wurde das Aufstellungsverfahren nicht weiter verfolgt.

Die Änderung der Planungsabsichten dienen der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Randzone des alten Ortskerns und wird hauptsächlich zur planungsrechtlichen Sicherung bereits bestehender Nutzungen (gemeindlicher Bauhof) sowie zur Schaffung von Baurecht für eine Bebauung in Form eines Allgemeinen Wohngebietes angewandt. Damit soll dem Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in Reilingen Rechnung getragen wer-

den. Wesentliche Teile dieses Gebietes waren bereits früher Gegenstand planerischer Überlegungen.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gesamtbereich „Nachtwaid“, erscheint daher das Instrumentarium eines Bebauungsplanes geboten. Der Gemeinderat der Gemeinde Reilingen hat aus diesem Grunde den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nachtwaid“ gefaßt.

Desweiteren wird durch die Bebauungsplanung bezweckt, Gestaltqualitäten und ökologische Potentiale im Plangebiet aufwertend zu integrieren und so zu sichern (z. B. den grabenbegleitenden Baumbewuchs).

### **3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

#### **3.1 Rahmenbedingungen und Planungsalternativen**

Zu Beginn der erneuten planerischen Überlegungen für das „Nachtwaid“-Gelände wurde im Januar 1998 im Rat die grundsätzliche Frage erörtert, ob eine Ansiedlung nicht störender Handwerks- und Gewerbebetriebe oder die Entwicklung einer Wohnbebauung weiterverfolgt werden sollte. Aufgrund der deutlichen Nachfrage nach Wohnbauland - gerade auch vor dem Hintergrund der Erfahrungen in den erst kürzlich entwickelten Baugebieten „Holzrott“ - entschied sich der Gemeinderat der Gemeinde Reilingen mehrheitlich für eine Weiterentwicklung der letzteren Alternative.

Zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung wurden in Abstimmung mit potentiellen Investoren städtebauliche Gestaltpläne erarbeitet. Die städtebaulichen, sozialen und ökologischen Auswirkungen einer solchen Siedlungsentwicklung wurden dem Gemeinderat dargestellt und in den kommunalen Gremien ausführlich diskutiert. Der von der Gemeinde favorisierte Bebauungsvorschlag wurde dann letztlich im vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt.

Mit der Festsetzung des Bereiches des gemeindlichen Bauhofs als Sondergebiet mit der definierten Nutzungsbestimmung „Bauhof“ wurde der planungsrechtlichen Sicherung der Bestandsnutzung Rechnung getragen.

Bei der Konzeption des nördlich bzw. westlich anschließenden Wohngebiets wurden vor allem die Aspekte des finanzierbaren Familienwohnens (Grundstücksgrößen, Hausformen, Straßenraum als Aufenthaltsraum), die Konfliktlösung aus immissionschutztechnischer Sicht, die Integration der bestehenden grünordnerischen Potentiale (Nachtwaidgraben nebst begleitendem Bewuchs) sowie die verkehrliche Erschließungssituation in den Vordergrund gestellt.

#### **3.2 Erschließung Verkehr**

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über den östlich angrenzenden „Nachtwaidweg“ von der „Wilhelmstraße“ bzw. dem Jargeauring. Die interne Erschließung erfolgt über eine 5,5 m breite Einhangstraße zwischen „Nachtwaidweg“ und „Wilhelmstraße“ (Anschluß im Bereich des Anwesens Nr. 40). Die anfänglich in Betracht gezogene Stichstraßenlösung wurde zugunsten einer Verkehrsabflußmöglichkeit über die Verbreiterung eines bereits existierenden Weges in der südwestlichen Ecke des Plangebiets aufgegeben. Durch diese Entwurfsüberarbeitung konnte die Störanfälligkeit einer reinen Sticherschließung mit einer Gesamtlänge von in diesem Fall immerhin ca. 270 m vermieden werden. Angehängt an die interne Erschließungsstraße sind senkrecht abzweigende Wohnwege, die Hausgruppen mit bis zu 4 Einheiten erschließen. Der Bereich westlich des gemeindlichen Bauhofs wird durch eine Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen. Hier ist auch eine Weiterführung der Erschließungsstraße vorgesehen. Sollte der

gemeindliche Bauhof verlagert werden, kann die Straße zum Nachtwaidweg weitergeführt werden. Die Anbindung an die Wilhelmstraße ist dann erneut zu überprüfen.

Ergänzt wird die Gesamterschließung durch verschiedene Fußwegeverbindungen, die das Ziel verfolgen, das nördlich angrenzende Neubaugebiet „Holzrott“ bzw. das westlich anschließende Freizeitgelände fußläufig an die Ortsmitte anzuschließen.

Der ruhende Verkehr wird einerseits durch private Garagen und Stellplätze auf den Parzellen bzw. durch Gemeinschaftsstellplatzflächen für die Hausgruppen am Kopf der Wohnwege organisiert. Da die Straßenbreiten relativ gering dimensioniert wurden um einen verkehrsberuhigten Ausbau zu gewährleisten und Durchgangsverkehr zu vermeiden ist Parken im Straßenraum nur eingeschränkt möglich. Daher sind dezentral zusätzliche öffentliche Parkplätze für Besucher im Bebauungsplan vorgesehen.

### 3.3 Geplante Bebauung

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan sieht im wesentlichen zwei unterschiedliche Strukturbereiche für die Bebauung vor:

Südlich des Nachtwaidgrabens im östlichen Abschnitt befindet sich der gemeindliche Bauhof, der durch die Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes bauplanungsrechtlich in seinem Bestand gesichert wird.

Das restliche Plangebiet, d.h. der Bereich nördlich des Nachtwaidgrabens bzw. der Bereich im westlichen Anschluß an das Sondergebiet „Bauhof“, wird einer Wohnbebauung zugeführt. Dabei sind wiederum zwei Bautypologien zu unterscheiden: Traufständig zur Straße werden Einzel- bzw. Doppelhäuser entwickelt, während an den senkrecht abgehenden Wohnwegen überwiegend Reihen- und Doppelhäuser, vorgesehen sind. Weitere Doppel- und Einzelhäuser finden sich im Bereich der Wendeanlage westlich des gemeindlichen Bauhofs.

Aufgrund der Nähe des Baugebietes zur traditionellen Ortsmitte werden insbesondere hohe Anforderungen an die Gestaltung dieses Baugebietes gestellt. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich bereits verschiedene Regelungen, die ein gestalterisches Einfügen des Baugebietes in die Landschaft sowie in den Siedlungskörper gewährleisten sollen. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurden die möglichen Gebäudehöhen ausführlich diskutiert. Um eine flächensparende und damit auch kostengünstige Bebauung zu ermöglichen orientieren sich die festgesetzten Gebäudehöhen an einer möglichen zweigeschossigen Bebauung. Darüber hinaus wird zur Gestaltung der einzelnen Gebäude empfohlen, die historischen regionspezifischen Gestaltungsmerkmale aufzunehmen.

### 3.4 Immissionen und Emissionen

Als bestehende potentielle Emitenten sind bei der Planung besonders die westlich angrenzenden Bereiche des Kleintierzuchtvereinsgeländes sowie das nördlich daran anschließende Sondergebiet „Spiel-, Sport- und Freizeitzentrum Nachtwaid“ und der gemeindliche Bauhof berücksichtigt worden.

Um die Auswirkungen aus immissionschutztechnischer Sicht beurteilen zu können, entschied sich der Gemeinderat schon frühzeitig, das im Rahmen der ersten planerischen Überlegungen erstellte schalltechnische Immissionsschutzgutachten auf Basis der neueren Überlegungen (neuer Geltungsbereich, Schaffung von Wohnbauland) aktualisieren zu lassen und beauftragte am 01.04.1998 das Ingenieurbüro Wille, Mannheim.

Der Gutachter kommt für die verschiedenen Schallquellen zu folgendem Schluß:  
Für die Wohngebäude in östlicher Nachbarschaft zum Kleintierzuchtvereinsgelände prognostiziert der Gutachter eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der zugrundeliegenden DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau um gut 10 dB(A) im Bezugsraum der ungünstigsten Nachtstunde. Zur Lösung schlägt der Gutachter eine Schallabschirmung vor, die im Bebauungsplan durch die Anlage einer Schallschutzwand, Scheitelhöhe 3,0 Meter, berücksichtigt wurde. Da dies für eine wirkungsvolle Abschirmung in den Obergeschossen nicht ausreicht und eine Erhöhung der Schallabschirmung aus stadtgestalterischen Gründen nicht möglich ist (gestalterische Einbindung, Verschattung), wurden zudem passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden (Gestaltung der Außenwände, Fenster) gem. DIN 4109, Teil 6 festgesetzt. Im Zuge des Verfahrens wurde festgestellt, daß aufgrund der anstehenden Untergrundverhältnisse, der Straßenkörper ca. 1,2 m aufgeschüttet werden muß. Auch die angrenzende Bebauung und die Gartenflächen müssen sich diesem Straßenniveau anpassen. Daher wurde im Verfahren der Bezugspunkt für die Höhe der Lärmschutzanlagen auf das Straßenniveau geändert. Hierdurch wird eine faktische Höhe der Lärmschutzanlagen auf über 4 m gegenüber der Lärmquellen erreicht. Zusätzlich wird in den Hinweisen des Bebauungsplanes angeregt, insbesondere die Schlafräume bzw. deren Fensteröffnungen auf die schallabgewandten Seite anzuordnen. Außerdem soll im Kaufvertrag nochmals auf die Lärmsituation hingewiesen werden. Die Empfehlung der schalltechnischen Untersuchung im Bereich der Nutzungsschablone 3 eine geschlossene Bebauung festzusetzen wurde im Rahmen der Abwägung zugunsten des Ortsbildes zurückgestellt. Ein 85 m langer geschlossener ungegliederter Riegel ist nicht mit dem gestalterischen Leitbild der Ortsgemeinde vereinbar. Daher wurde in dem Bereich eine Bebauung mit Doppel- und Reihenhäuser in offener Bauweise festgesetzt.

Für den „Spiel-, Sport- und Freizeitbereich Nachtwaid“ führt der Gutachter aus, daß es insbesondere im Zusammenhang mit seltenen Festaktivitäten in den Abendstunden (z.B. Fischerfest) zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte kommen kann. Allerdings führt der Gutachter aus, daß in Anlehnung an die 18. BImSchVO im Bereich des Freizeitlärms gewisse Überschreitungen unbedenklich sind, solange sie selten auftretenden Ereignissen zugeordnet werden können. Diese Voraussetzungen sind in diesem Fall erfüllt. Da jedoch anzunehmen ist, daß im Zuge der endgültigen Fertigstellung des Freizeitgeländes Aktivitäten näher an die Wohnbebauung heranrücken, schlägt der Gutachter vor, einen Schallschirm in Form eines Walls in den Entwurf zu integrieren. Diesem Vorschlag wurde im Bebauungsplan-Vorentwurf Rechnung getragen. Durch die vorgesehene Geländeaufschüttung wird die vorgeschlagene Höhe des Lärmschutzwalls übertroffen. Die vorgeschlagene Höhe des Lärmschutzwalls kann je nach späterem Nutzungskonzept des Freizeitgeländes erhöht bzw. mit einer Lärmschutzwand versehen werden.

Für den gemeindlichen Bauhof berechnet der Gutachter unter Berücksichtigung der zu erwartenden Fahr- bzw. Be- und Entladegeräusche der Fahrzeuge einen Beurteilungspegel, der unterhalb des Orientierungswertes der DIN 18005 bleibt. Demnach sind Schallschutzmaßnahmen in diesem Fall nicht notwendig.

Der Verkehr, der das Baugebiet hervorgerufen wird, soll über den Nachtwaidweg an das überörtliche Straßennetz geleitet werden. Im Zuge des Verfahrens wurde nach Anregungen von Anliegern der Wilhelmstraße auch die Immissionssituation für die Freibereiche und Einmündung nach der DIN 18005 ermittelt. Danach kommt es keinen Überschreitungen der heranzuziehenden Orientierungswerte im Bereich der Freibereiche.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluß an die vorhandenen Ortsnetze gesichert.

Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Frei- oder Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

Um den Anschluß an das bestehende Kanalnetz zu gewährleisten, muß das Straßenniveau um ca. 0,7m angehoben werden. Die Baugrundstücke sind dem Straßenniveau anzupassen. Die Abwasserentsorgung wird über den Anschluß an das bestehende Schmutzwasserkanalnetz gesichert. Nördlich des „Nachtwaidgrabens“ verläuft im Bereich des ehem. Betriebsgrundstückes der Fa. Haag in Ost-West-Richtung eine Abwasserleitung DN 800, die im Zuge der Erschließungsarbeiten in den öffentlichen Straßenraum verlegt werden muß. Im Bereich des Lärmschutzwalls ist die Leitungsführung durch ein Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert. Dies gilt auch für das 20-kV-Erdkabel, das entlang der Südgrenze in Ost-West-Richtung verläuft. Bei Bauarbeiten in diesen Bereichen ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger notwendig.

Das Oberflächenwasser kann in diesem Bereich aufgrund des hohen Grundwasserstandes nur in Teilbereichen versickert werden. Eine Möglichkeit besteht in einer Einleitung und Fortleitung des anfallenden Oberflächenwasser in den „Nachtwaidgraben“..

### 3.6 Umweltverträglichkeit

Um die Belange von Natur und Landschaftsbild in gebotenen Umfang zu berücksichtigen, wurde ein Grünordnungsplan erstellt.

Das Gelände ist bereits teilweise überbaut. Als bestehende bauliche Nutzungen sind bereits der gemeindliche Bauhof und die Fa. Haag vorhanden. Größere Flächenanteile werden als Lagerflächen genutzt und sind bereits versiegelt. Die detaillierten Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -analyse der vorhandenen natur- und landschaftsrelevanten Gegebenheiten können dem Grünordnungsplan entnommen werden.

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Diese Einzeleingriffe lassen sich bedingt quantifizieren. Die quantitative Zusammenfassung dieser Einzeleingriffe zu einem Gesamteingriff im Sinne eines mathematischen Berechnungsmodells ist jedoch nicht zu leisten. Daher werden im Grünordnungsplan die auf Grundlage dieses Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe und notwendigen Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen lediglich funktional bezogen, qualitativ beschrieben.

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes kommt es zu Lebensraumverlusten, zu Verlusten von Ackerböden, zur verstärkten Versiegelung von Grund und Boden, zu einer Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts sowie zu geringen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Als nicht ausgleichbar ist die Versiegelung von Grund und Boden einzuschätzen, da es nicht möglich ist, Flächen in einer ähnlichen Größenordnung in einem funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet zu entsiegeln. Der Gemeinderat entschied sich zur Festsetzung einer zulässigen Grundfläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets. Demnach ist eine Überbauung von 130 m<sup>2</sup> pro Grundstück zulässig, wobei nach § 19 Abs. 4 Satz 1 die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen bzw. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu berücksichtigen sind. Eine Überbaumungsmöglichkeit in dieser Größenordnung ermöglicht die

Errichtung einer angemessenen baulichen Anlage und begrenzt durch die Festlegung einer absoluten Obergrenze unnötige Versiegelungen.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist nach dem Stand der Wissenschaft nicht zu berechnen. Allerdings kommt es aufgrund der Lage zwischen zwei Teilen der bebauten Ortslage und verschiedener Vorbelastungen nicht zu einem nachhaltigen Verlust von Landschaftsbild- und Erholungsqualität durch Realisierung des Bebauungsplanes „Nachtwaid“. Der landschaftsplanerischen Zielsetzung des langfristigen Ersatzes der vorhandenen Hybridpappel-Reihe entlang des Nachtwaidgrabens durch eine der HPNV entsprechende Bepflanzung wird durch Festsetzung einer privaten Pflanzfläche und Beigabe entsprechender Pflanzempfehlungslisten entsprochen. Zusätzlich wird die Anregung des Grünordnungsplanes aufgegriffen, auf eine intensive Eingrünung des Baugebiets in Richtung Westen und Norden zu achten; dies wird durch Festsetzung von privaten Pflanzstreifen bzw. einer öffentlichen Grünfläche bauplanungsrechtlich gesichert.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Wasserhaushalt können unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung des Areals sowie die verschiedenen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen durch geeignete Maßnahmen weitgehend kompensiert werden. In diesem Zusammenhang ist die Verpflichtung zur Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise zu nennen, die sicherstellt, daß außerhalb der überbaubaren Flächen bestimmte Grundstücksteile von Versiegelung frei bleiben. Da innerhalb des Baugebiets aufgrund des hochstehenden Grundwassers und der damit im Zusammenhang stehenden schwierigen Abdichtung der Kellerbauwerke eine Versickerung von Oberflächenwasser nur in Teilbereichen (entlang des Nachtwaidgrabens) möglich ist, konnte auf diese wirkungsvolle Minimierungsmaßnahme nur sehr begrenzt zurückgegriffen werden.

Aufgrund der momentan überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung der bisher unbebauten Flächen und der damit verbundenen Beseitigung standortheimischer Gehölzbestände ist die Beeinträchtigung des Arten- und Biotoppotentials gering einzuschätzen. Allerdings kommt es durch die Versiegelung zur Vernichtung des Bodenlebens. Als Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen werden daher Regelungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung (z.B. über Gestaltungsvorschriften für unbebaute Flächen) sowie zur Durchgrünung der bebauten Bereiche getroffen. Der Eingriff in das Arten- und Biotoppotential kann dadurch kompensiert werden.

Der Bebauungsplan greift die Forderungen der Landschaftsplanung auf und berücksichtigt die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes in gebotenen Umfang. Dabei werden zur Minimierung bzw. Kompensation des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft verschiedene stadökologische Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen bzw. privaten Pflanzstreifen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB zur Eingrünung des Siedlungskörpers entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Baugebiets mittels mehrreihigem Gehölzstreifen.
- Um im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans vermeidbare Beeinträchtigungen des Bodens zu unterlassen, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 Festsetzungen zum Schutz des Bodens getroffen.
- Um die Bepflanzungen mit standortgerechten und -heimischen Pflanzen zu gewährleisten, werden den Festsetzungen „Pflanzempfehlungslisten“ beigegeben.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, wobei je begonnener 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm anzupflanzen ist.
- Nebenanlagen sind nur begrenzt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Durch diese Regelung wird sichergestellt, daß bestimmte Grundstücksteile weitgehend von Überbauung freigehalten werden.

**Fehler! Keine Indexeinträge gefunden.** Park- und private Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen und zu gliedern.

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das technisch notwendige Maß begrenzt (auf Grundlage § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).
- Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten und in ihrer Dimensionierung begrenzt (auf Grundlage § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

Die durch die zusätzliche Bebauung hervorgerufenen Eingriffe werden durch die zuvor aufgeführten Maßnahmen soweit wie möglich minimiert und im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten im Gebiet ausgeglichen. Bei den Festsetzungen, die überwiegend der Bewältigung der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen, sind auch widerstreitende öffentliche und private Belange im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden.

## 4 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der städtebaulichen Konzeption unterschiedliche Baugebiete fest. Hierzu wird der östliche Bereich südlich des Nachtwaid-Grabens als Sondergebiet mit der Nutzungsbestimmung „Bauhof“ ausgewiesen.

Die zulässigen Nutzungen werden auf

- Büro- und Sozialräume, die für Betrieb und Verwaltung des Bauhofs notwendig sind,
- Lagerflächen und Lagergebäude für Baumaterialien und Baumaschinen

begrenzt.

Das restliche Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen - Gartenbaubetriebe, Tankstellen - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

#### **Begründung:**

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Reilingen. Sie hat bereits mit dem Aufstellungsbeschuß ihren Willen dokumentiert, den Planbereich städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln. Die Ausweisung des Bauhofbereichs als Sondergebiet soll die Nutzungsmöglichkeit für diesen Bereich fixieren. Die Nutzungsbeschränkungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sollen sicherstellen, daß Nutzungen, die aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihres Störgrades nicht in den Rahmen eines Wohngebietes für Familienwohnen passen, ausgeschlossen sind.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes durch eine höchstzulässige Grundfläche für die Summe aller baulichen Anlagen und innerhalb des Sondergebietes durch die Festsetzung einer Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahl sowie durch Festsetzungen zu den Höhen der Gebäude bestimmt. Zusätzlich werden die zulässige Sockelhöhe (max. 0,5 m) und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit 2 Geschossen festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche für die Summe aller baulichen Anlagen wird im Allgemeinen Wohngebiet mit insgesamt 130 m<sup>2</sup> pro Grundstück festgesetzt. Dabei wird zusätzlich festgesetzt, daß die Grundflächen der Anlagen i.S. des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Berechnung der maßgeblichen Gesamtgrundfläche der Summe aller baulichen Anlagen mitzurechnen sind und

daß gemäß § 21a Abs 2 bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzflächen - soweit festgesetzt - mitzurechnen sind. Eine Überschreitung dieser Grundfläche ist allgemein nicht zulässig.

Für Einzelhäuser wird eine Ausnahmeregelung in den Bebauungsplan aufgenommen. Hier ist eine ausnahmsweise Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 qm vorgesehen.

Die Grundflächenzahl - GRZ - wird im Sondergebiet auf 0,4 festgesetzt. Ergänzend wird geregelt, daß bei der Berechnung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung um 50 % für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 zulässig ist.

Die Geschoßflächenzahl - GFZ - wird im Sondergebiet auf 0,8 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschoßfläche bzw. einer Geschoßflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet verzichtet.

Zusätzlich werden Regelungen bezüglich der maximalen Gebäudehöhe getroffen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden dabei sowohl die maximalen First- als auch Traufhöhen festgesetzt. Für das Sondergebiet wird die maximale Gebäudehöhe unterschiedlich - je nach Dachform - festgesetzt.

#### **Begründung:**

Um innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets auf den zum Teil aufgrund der zu erwartenden hohen Grundstücks- und Erschließungskosten kleinen Bauparzellen eine möglichst weite Variabilität der Stellung des Baukörpers bei gleichzeitiger Reglementierung der Größenausdehnung sicherzustellen, entschloß sich der Satzungsgeber in diesem Fall das Maß der baulichen Nutzung über ein Höchstmaß an überbaubarer Grundfläche pro Grundstück für die Summe aller baulichen Anlagen i.S. der Landesbauordnung i.V.m. der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zu regeln. Somit ist eine Fläche bestimmt, die es dem Bauherrn ermöglicht - i.S. der Förderung von bezahlbaren Wohneinheiten - mit größter Flexibilität ein ausreichend großes Haus inkl. aller Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Zuwegungen, etc. zu schaffen. Einzelhäuser weisen in aller Regel eine erhöhte Grundfläche (z. B. 120 qm) auf. Um auch hier Raum für Unterbringung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen zu belassen, wurde die Ausnahmeregelung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der Festsetzung einer Höchstzahl an Vollgeschossen i.V.m. mit der Festsetzung eines Höchstmaßes der Trauf- und Firsthöhe konnte auf die Festsetzung einer verbindlichen Geschoßfläche bzw. einer Geschoßflächenzahl verzichtet werden.

Im Fall des Sondergebiets ist diese Situation aufgrund der alleinigen Nutzung für den gemeindeeigenen Bauhof einfacher. Hierbei wurde das Maß der baulichen Nutzung als relative Größe zur Grundstücksfläche (Grundflächenzahl bzw. Geschoßflächenzahl) in Verbindung mit absoluten Höhenhöchstmaßen für differenzierte Dachformen fixiert.

Aufgrund der besonderen Grundwassersituation (hochstehendes Grundwasser) und der damit zusammenhängenden Tendenz zur Ausbildung von Kellergeschossen teilweise oberhalb des natürlichen Geländeneiveaus entschloß sich der Satzungsgeber zur Sicherstellung einer verträglichen Baumasse - gerade im Hinblick auf die unmittelbare Nachbarschaft zum Ortskern und unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Familienwohnens - ein Höchstmaß für die Ausbildung des Gebäudesockels festzuschreiben.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die gestalterisch anspruchsvolle Lage am historischen Ortsrand machen eine Begrenzung der Ge-

bäudehöhen unabdingbar. Die Höhenfestsetzungen mittels Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit den festgesetzten Dachneigungen gewährleisten eine maßstäbliche und regionstypische landschaftsbildverträgliche Architektur. Im Bereich des Sondergebietes wird die zulässige maximale Gebäudehöhe für unterschiedliche Dachformen unterschieden. Im Fall der Verwendung relativ ortsuntypischer Dachformen (Flachdach, Sheddach, etc.) ist es notwendig, daß sich der Baukörper in seiner Gesamtdimension nicht zu sehr von seiner Umgebung unterscheidet. Deshalb wurde hier die Gesamthöhe weiter eingeschränkt.

Die Einschränkung der Gestaltungs- und Baufreiheit der Grundstückseigentümer erscheint aus den dargestellten Gründen vertretbar.

### **4.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten**

Im Planteil des Bebauungsplanes wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, daß maximal nur 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind.

#### **Begründung:**

Diese Festsetzung entspricht dem kommunalpolitischen Planungswillen der Gemeinde. Das Allgemeine Wohngebiet soll Baumöglichkeiten, insbesondere für „junge Familien“ mit Kindern, bieten. Entsprechend familienfreundlich ist das Umfeld mit gering dimensionierten Straßenverkehrsflächen mit Spiel- und Aufenthaltsfunktion und guten Fußwegeverbindungen gestaltet. Die mit der größeren Anzahl von Wohneinheiten verbundenen Verkehrsbelastungen würden dieser Intention entgegenstehen.

### **4.4 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Für Teile des Allgemeinen Wohngebietes wird dies auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern eingeschränkt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze vorgegeben.

#### **Begründung:**

Die Festsetzungen sollen eine, an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ mit entsprechenden Hausformen im Plan dargestellt. Die gewählte Größe der Bauformen läßt den Bauherren Spielraum für die Gebäudestellung auf dem Grundstück.

Die Beschränkung der Bauweise in Teilbereichen soll dazu führen, daß innerhalb des gesamten Allgemeinen Wohngebietes verschiedene Bauformen für unterschiedliche Nachfragegruppen entstehen.

### **4.5 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren seitlicher Verlängerung zu errichten. Gemeinschaftsstellplätze bzw. Garagen sind davon ausgenommen. Nebenanlagen sind nur in beschränktem Maße außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **Begründung:**

Durch diese Festsetzung soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Garagen und Nebenanlagen im rückwärtigen Gartenbereich sind nicht zulässig. Es sind somit keine langen, oftmals versiegelten Zufahrten notwendig. Die rückwärtigen Gartenbereiche bilden eine zusammenhängende Grünzone, die auch ökologische Funktionen übernimmt und nur in geringem Maße durch bauliche Anlagen unterbrochen wird.

#### 4.6 Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan sind schwerpunktmäßig an den Siedlungsgrenzen bzw. entlang des Nachtwaidgrabens öffentliche Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

##### **Begründung:**

Die innerörtlichen Grünflächen übernehmen verschiedene Funktionen. Hier sind insbesondere die Wohnqualitätssteigerung, die ökologischen Auswirkungen sowie die Baugebietsrandeingrünung zu nennen. Hinzu kommen die Funktionen als Abstandsfläche bei angrenzenden emittierenden Nutzungen sowie kleinklimatische Positivwirkungen. Das Grünflächenkonzept des Bebauungsplanes integriert diese unterschiedlichen Funktionen und Nutzungsansprüche. In diesem Sinne werden auch die Pflanzfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

#### 4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Bebauungsplan werden in den textlichen Festsetzungen Regelungen für eine rechtliche Umsetzung des vom Grünordnungsplanes vorgeschlagenen Ausgleichskonzeptes bzgl. des Schutzgutes Boden getroffen. Demnach sind vermeidbare Bodenbeeinträchtigungen zu unterlassen.

Zusätzlich werden auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB verschiedene Pflanzfestsetzungen bezüglich der Bepflanzung der privaten Freiflächen und Randbereiche des Baugebietes, der Bepflanzung der zugeordneten Stell- und Parkplätze sowie der sinnvollen Pflanzenauswahl getroffen.

##### **Begründung:**

Der Grünordnungsplan beinhaltet eine Reihe von Vorschlägen für siedlungsökologische Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Boden, Naturhaushalt und Landschaftsbild. Soweit es mit dem städtebaulichen Konzept und den privaten Belangen im Rahmen der Abwägung vereinbar erscheint, wird den Vorschlägen gefolgt. Insbesondere das Naturpotential Boden wird durch die vermehrte Versiegelung beeinträchtigt, so daß im Sinne einer Pflicht zur Eingriffsminimierung Regelungen zur Beschränkung der Eingriffe auf den Boden im absolut notwendigen Rahmen getroffen werden.

Um den Eingriff zu kompensieren, werden auch Regelungen zur Bepflanzung der einzelnen Baugrundstücke getroffen. Hier sollen in Anlehnung an den Bestand an Bäumen und Sträuchern ortstypische Baum- und Straucharten gewählt werden. Das Baugebiet soll dadurch eine regionstypische Durchgrünung erhalten, so daß auch der Siedlungskörper in gewissem Umfang Funktionen als Lebensraum für einheimische Tier- und Pflanzenarten übernimmt. Daher sind auch exemplarische Pflanzenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes. Die mit diesen Festsetzungen verbundene eingeschränkte Gestaltungsfreiheit und Nutzungsmöglichkeit sowie die erhöhten Pflegeaufwendungen an Gehölzen, bedingt durch Laubfall, erscheinen dem Plangeber durch die ökologischen und gestalterischen Positivwirkungen der Maßnahmen gerechtfertigt.

#### **4.8 Mit Leitungsrechten belastete Flächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen - z.T. auch durch die teilweise bauliche Vornutzung begründet - eine 20-kV-Versorgungs- und eine Abwasserleitung. Zur Sicherung der Trasse und ihrer Wartungsmöglichkeit werden die in Frage kommenden Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger belastet.

#### **4.9 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen**

Im Bebauungsplan wird auf Grundlage des schalltechnischen Immissionsgutachtens 98.0209 des Ingenieurbüros Wille, Mannheim festgesetzt, daß südlich des Nachtwaidgrabens an der westlichen Baugebietsgrenze eine Lärmschutzwand mit einer Scheitelhöhe von 3,0 m errichtet wird. Zusätzlich werden passive Schallschutzmaßnahmen am Haus (Gestaltung der Umfassungswände, Fenster) gem. DIN 4109, Teil 6 für die östlich angrenzenden Gebäude sowie eine zusätzliche Hausgruppe nördlich des Nachtwaidgrabens festgesetzt. Im Bereich nördlich des Nachtwaidgrabens wird in Fortführung der Lärmschutzwand die Errichtung eines Lärmschutzwalls festgesetzt.

##### **Begründung:**

Das schalltechnische Gutachten ermittelt für verschiedene Emissionsquellen im unmittelbaren Grenzbereich des Allgemeinen Wohngebietes Überschreitungen der zugrunde zulegenden Orientierungswerte im Bereich der schutzbedürftigen Wohnnutzung. Die vom fachlichen Gutachter vorgeschlagenen Anregungen zur Minderung der schädlichen Einwirkungen hinsichtlich aktiver Lärmschutzmaßnahmen werden aufgegriffen und durch entsprechende Festsetzungen bauplanungsrechtlich gesichert. Außerdem wird auf die Lärmbelastung durch das Freizeitgelände und Kleintierzuchtverein hingewiesen. In vertraglichen Regelungen in den Kaufverträgen, soll zusätzlich auf die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 verwiesen werden. Auf zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen, wie Anordnung von Fensteröffnungen auf die schallabgewandte Seite wird ebenfalls im Bebauungsplan hingewiesen.

### **5 GESTALTERISCHE REGELUNGEN**

Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Regelungen sind durch die Gemeindevertretung verschiedene durch § 74 LBO getragene bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen bzw. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Einfriedungen beschlossen. Der Schwerpunkt dieser Regelungen liegt in der Gestaltung der Dachflächen, Fassaden und Einfriedungen.

Dem Planbereich kommt aufgrund seiner unmittelbaren Nachbarschaft zur traditionellen Ortsmitte eine hohe städtebauliche Sensibilität zu. Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen dabei sicherstellen, daß sich das geplante Baugebiet gestalterisch in den vorhandenen Baubestand einfügt. Das Ortsbild von Reilingen ist noch weitgehend durch seine historische Bebauung geprägt. Die angrenzende Bebauung weist noch die klassischen ortstypischen Gestaltungsformen auf, deren besonderes Merkmal überwiegend geschlossene, steil geneigte Dächer sowie die Kleingliedrigkeit der sonstigen Gestaltungselemente sind.

Durch die getroffenen örtlichen Bauvorschriften soll bewirkt werden, daß sich das neue Baugebiet an den Proportionen und den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raumes orientiert. Das Dach prägt als grundlegendes Bauteil und herausragendes Gestaltelement die Gesamterscheinung eines Baugebietes. Aus diesem Grunde orientieren sich die bauordnungsrechtlichen Vorschriften an den traditionellen regionsspezifischen Bauformen.

Gestalterisch unpassende Einfriedungen können das Erscheinungsbild des Straßenraumes negativ prägen. Aus diesem Grunde wurden Regelungen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, die zum einen die Höhe, zum anderen die Materialien der Einfriedungen beschränken. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Eigentümer wurde im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zugunsten der Belange des Ortsbildes zurückgestellt.

## 6 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Da sich allerdings nur zwei größere Grundstücksbesitzer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Gemeinde und Fa. Haag) befinden, wird eine freiwillige Bodenordnung angestrebt. Mit den sonstigen Beteiligten wird gleichfalls eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis angestrebt. Ansonsten dient der Bebauungsplan als Grundlage für eine gesetzliche Umlegung.

## 7 VORAUSSICHTLICHE KOSTEN

Die Gemeinde besitzt größere Flächen innerhalb des Plangebietes. Über den Verkauf dieser Flächen werden die mit dem Baugebiet verbundenen Kosten refinanziert. Grundsätzlich kann man davon ausgehen, daß die Kosten für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung vollständig über zu erhebende Beiträge und Gebühren abgedeckt werden.

## 8 STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

<b>Flächenbezeichnung:</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
<b>Fläche des Geltungsbereiches:</b>	2,87	100,0
<b>Nettowohnbauland WA:</b>	1,8	63,7
<b>Nettowohnbauland SO:</b>	0,43	16,5
<b>Öffentliche Grünflächen:</b>	0,23	4,2
<b>Öffentliche Verkehrsfläche:</b>	0,32	12,1
<b>Wasserflächen</b>	0,1	3,5

Anzahl der Bauplätze: ca. 65

Reilingen 04. Okt. 1999

*Klein*

KLEIN  
BÜRGERMEISTER



*ausgefertigt:*

Reilingen 26. Jan. 2000

*Klein*

KLEIN  
BÜRGERMEISTER

