



Die Darstellung des Katasters stimmt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem am 16.09.1991 durch das Staatliche Vermessungsamt beglaubigten Plan überein.
Leimen, den 17.08.1992

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
Wahl BauN und § 9 (1) BauNVO
- Quartiergebiete
§ 8 BauNVO
- Eingeschränktes Gewerbegebiet
siehe schriftliche Festsetzungen 1.1.4
- Mäß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauNVO und § 10 BauNVO
 - Gewerflächenanteil z.B. 0,8
 - Grundflächenanteil z.B. 0,4
 - Zahl der Vollgeschosse z.B. II
 - als Höchstgrenze z.B. II
 - zwingend z.B. II
- Nutzungsschilone
- Bauweise, Baulinien, Begrenzung
§ 9 (1) BauNVO, § 22 u. 23 BauNVO
 - Offene Bauweise sh. schriftl. Fests. 1.2.1
 - 1.2.1.1 nur Einzelhäuser zulässig sh. schriftl. Fests. 1.2.2
 - 1.2.1.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sh. schriftl. Fests. 1.2.3
 - 1.2.1.3 nur Hausgruppen zulässig sh. schriftl. Fests. 1.2.4
 - Geschlossene Bauweise sh. schriftl. Fests. 1.2.5
 - Ausweichende Bauweise "a1" sh. schriftl. Fests. 1.2.6
 - Ausweichende Bauweise "a2" sh. schriftl. Fests. 1.2.7
 - Besondere Bauweise sh. schriftl. Fests. 1.2.8
 - Baugruppen
 - Stellung baulicher Anlagen festsetzung der Richtung der Gebäudeneben- Längsbalken-Festrichtung
- Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 (1) 5 BauNVO
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - 1.1 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Kindertages
- Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BauNVO
 - Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Ziffern für Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Parkfläche Landesrathauslicher Hof
- Ein- bis Ausfahrten und Anfahrflächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 11 BauNVO
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten für den Gemeinbedarf Feuerwehreinrichtungen § 9 (1) 11 BauNVO
- Höhenlage der anfahrflächen Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauNVO
 - 1.2.1 Geländehöhe z.B. 100,75
 - 1.2.2 Straßenhöhe z.B. 100,75
- Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 (1) 12 und 14 BauNVO
 - Elektrizität Trafostation
- Wasserversorgungs- und Hauptwasserleitungen
§ 9 (1) 13 BauNVO
 - Zu an Hausleitung der Wasserwerk AG
 - Hauptwasserleitung Wasserwerk "Süd- kreis Mannheim"
- Grünflächen
§ 9 (1) 15 BauNVO
 - Parkanlage öffentlich
 - Spielplatz, bis 12 Jahre öffentlich
 - Sportfläche als Bestandteil von Anlagen 1.5. von § 12 (2) BauNVO
- Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern sowie Bindungen für Einfriedigungen
§ 9 (1) 12 BauNVO
 - Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 a BauNVO
- Sonstige Planzeichen u. Festsetzungen
 - Umgrenzung von Flächen für Hausanlagen, Stellplätze, Garagen und Dienstfahrzeulanlagen § 9 (1) 4 und 22 BauNVO
 - Stellplätze Garagen
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauNVO
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) 1 BauNVO
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 (2) BauNVO § 1 (4) u. § 1 (5) BauNVO
 - Außere Gestaltung baulicher Anlagen § 73 (1) 1 BauNVO
 - 11.1 Dachform: Satteldach
 - 11.2 Dachneigung z.B. 20g-30g

Schriftliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (1) BauNVO und BauNVO
- Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauNVO
 - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet
§ 8 BauNVO
Tankstellen nach § 4 (3) 5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - 1.1.2 Gewerbegebiet
§ 8 BauNVO
Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 (5) Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelgewerbes nach § 8 (2) BauNVO nicht zulässig.
 - 1.1.3 Gewerbegebiet
§ 8 BauNVO
Ausnahmen
Vergnügungstätten nach § 8 (3) 3 sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - 1.1.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet
§ 8 BauNVO
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind mit Bezug auf § 1 (5) - (9) BauNVO nur zulässig:
Lagerhäuser im Sinne von § 8 (2) 1 BauNVO (Ladevorgänge außerhalb von Gebäuden sind in dieser Zone nicht zulässig), Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne von § 8 (2) 2 BauNVO sowie Wohnungen im Sinne von § 8 (3) 1 BauNVO. Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind nach § 1 (6) Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten.
- Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen
§ 9 (1) 2 BauNVO § 22 BauNVO
 - 1.2.1 Offene Bauweise
Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
 - 1.2.2 Offene Bauweise
nur Einzelhäuser
Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzelhäuser
 - 1.2.3 Offene Bauweise
und Doppelhäuser
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzel- und Doppelhäuser.
 - 1.2.4 Offene Bauweise
nur Hausgruppen
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Hausgruppen.
 - 1.2.5 Geschlossene Bauweise
gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO.
 - 1.2.6 Abweichende Bauweise
"a1"
Einseitige Grenzbebauung an der Nordgrenze.
 - 1.2.7 Abweichende Bauweise
"a2"
Einseitige Grenzbebauung an der Südgrenze.
 - 1.2.8 Besondere Bauweise
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, jedoch gewerbliche Gebäude können an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.
- Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
§ 9 (1) 4 BauNVO
 - 1.3.1 Garagen
Garagen sind, soweit nicht besonders ausgewiesen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im seitlichen Bauwisch zulässig. Abstand zur Straße: Bei Senkrechtaufstellung mind. 5,5 m, bei Parallelaufstellung mind. 2,0 m.
 - 1.3.2 Stellflächen
Stellflächen sind, soweit nicht besonders ausgewiesen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sowie im seitlichen Bauwisch zulässig.
- Pflanzgebot
§ 9 (1) 25 BauNVO
 - 1.4.1 Wohngebiete
In Wohngebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Zugangs-, Zufahrts- oder Stellflächen genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 (1) 10 BauNVO
 - 1.5.1 Sichtwinke
Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,7m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- Höhenlage baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauNVO
 - 1.6.1 Festlegung der Fußbodenoberkante
Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens wird mit max. 60 cm über der Bezugshöhe festgelegt. Als Bezugshöhe gilt gemäß § 11 (2) LBO die im Mittel gemessene Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche.
 - 1.6.2 Traufhöhe
Wohngebäude: Die Traufhöhe wird mit max. 4,15 m festgelegt, gemessen von der Fußbodenoberkante des obersten Vollgeschosses bis Schmittpunkt Wand-Dachhaut.

2. Baurechtliche Festsetzungen
§ 73 und 74 LBO

2.1 Außere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 73 (1) 1 LBO
2.1.1 Dachform und Dachneigung
Wohngebiete: 20-30 Grad Satteldach
Gewerbegebiet GE und GEe: Satteldach und Walmdach bis 30 Grad, Flachdach

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 73 (1) 5 LBO
2.2.1 Geländegestaltung
Geländemodellierungen ohne Stützmauern bis 1,20 m über natürlichem Gelände sind zulässig, soweit sie einen Abstand von 3,0 m von benachbarten Baugrundstücken aufweisen. Max. Neigung 1 : 4.

2.3 Einfriedigungen
§ 73 (1) 5 LBO
2.3.1 Einfriedigungen
Gegen die öffentliche Verkehrsfläche bis 80 cm Gesamthöhe bei einem Sockel bis 20 cm Höhe zulässig.
Im Gewerbegebiet sind aus Sicherheitsgründen offene Einfriedigungen bis 2,0 m zulässig.

2.4 Ausnahmen
§ 31 (1) BauGB
§ 57 (2) LBO
2.4.1 Dachneigung
Die Dachneigung darf max. um 5 Grad überschritten werden.
2.4.2 Dachform
Von der Festsetzung Satteldach sind auch Ausnahmen als Walmdach und Puttdach zulässig.
2.4.3 Firstrichtung
Eine Änderung um 90 Grad ist möglich.
2.4.4 Garagen
Als Ausnahme kann die Erstellung von Garagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen.

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

3. Baurechtliche Festsetzungen
§ 73 (1) 1 BauGB
§ 57 (2) LBO
2.4.1 Dachneigung
Die Dachneigung darf max. um 5 Grad überschritten werden.
2.4.2 Dachform
Von der Festsetzung Satteldach sind auch Ausnahmen als Walmdach und Puttdach zulässig.
2.4.3 Firstrichtung
Eine Änderung um 90 Grad ist möglich.
2.4.4 Garagen
Als Ausnahme kann die Erstellung von Garagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen.

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

RHEIN-NECKAR-KREIS

Gemeinde REILINGEN

Bebauungsplan
Ortserweiterung Nord-West
4. Änderung

Maßstab
1:1000

Rechtsgrundlage
Aufgrund der §§ 1, 2, 3, 4, 8 und folgende des Baugesetzbuches (BauGB) von 06.12.1986 (BGBl. I S. 2353) 2, 9 und 17 des Wohnbauförderungsgesetzes (WohnbaufG) von 17.02.1990 (BGBl. I S. 508) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO - des Bundesministers für Bauministerium, Bauminister und Städtebau) in der Fassung von 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung von 3.10.1983 (GBl. 1983 S. 577) in Verbindung mit den §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung von 28.11.1983 (GBl. 1983 S. 776), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.09.1988 (GBl. 1988 S. 511).

PLANZEICHEN
gemäß § 5 1-3 PlanZV von 18.12.1990

Verfahrensvermerk
Auftraggeber: Gemeinde Reilingen
Auftrag: Aufstellung des Bebauungsplanes
Bearbeitung: Ingenieurbüro GERNARD WEISE
Leimen, den 17.08.92

Genehmigung
Der Bebauungsplan ist gemäß § 9 (2) BauNVO genehmigt.
Leimen, den 27. Okt. 1992

Genehmigung
Der Bebauungsplan ist gemäß § 9 (2) BauNVO genehmigt.
Leimen, den 27. Okt. 1992