

### VORBEMERKUNGEN

Der Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich "Ortskern-Hauptstraße/ Neugasse" wurden am 12.05.2003 als Satzung beschlossen; sie traten mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft. Nunmehr wird im Rahmen dieser 1. Bebauungsplanänderung der Geltungsbereich geringfügig räumlich erweitert.

*!!!Textliche Ergänzungen in der vorliegenden 1. Änderungen sind kursiv dargestellt!!!*

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung treten alle bisherigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im gesamten Planbereich außer Kraft.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 21 vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818).
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2004 (BGBl. 2005 I, S. 186).
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl., S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)

Der Bebauungsplan besteht aus zeichnerischen (Rechtsplan) und schriftlichen (Textteil) Festsetzungen.

Als Beigabe gelten

- die zugehörige Begründung.
- der zugehörige Umweltbericht.
- die städtebauliche Konzeption vom 31.01.2005 (unmaßstäblich verkleinert).
- das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Grunau & Wille (Revision 1 vom 08.11.1993).
- die Baugrunderkundung und allgemeine Gründungsbeurteilung des Büros WPW vom 19.11.1993.

Separat erlassen wird eine Satzung über örtliche Bauvorschriften (Plan und Text) im Sinne von § 74 LBO, die dem vorliegenden Textteil beigefügt ist.

## **I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Textteil)**

### **1. BAULICHE NUTZUNG (§ 9, Abs. 1, Ziff. 1, BauGB)**

#### **1.1 *Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO)***

##### **1.1.1 *Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO***

Innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig (§ 6, Abs. 2, Ziff. 1-4).

Nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i. S. v. § 6, Abs. 3 BauNVO.

##### **1.1.2 *Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO***

*Innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) sind Wohngebäude zulässig. Nicht zulässig sind die in § 4, Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen.*

##### **1.1.3 *Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)***

Untergeordnete Nebenanlagen, welche dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

Nebenanlagen, welche der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Abwasser dienen, können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien.

### **1.2 *Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 a BauNVO)***

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die GRZ als Obergrenze festgelegt. Eine Einschränkung ergibt sich darüber hinaus durch Festsetzungen der überbaubaren Flächen (Baulinien, Baugrenzen) und der Zahl der Vollgeschoße (s. Nutzungsschablonen); das Maß der baulichen Nutzung ist dadurch hinreichend charakterisiert.

Die in den Nutzungsschablonen dargelegten Obergrenzen der GRZ können ausnahmsweise um 0,1 überschritten werden, um bei Um- und Neubauten die besondere städtebauliche Charakteristik der Innerortslage darstellen zu können. Grundlage für diese Regelung ist § 17, Abs. 2 und 3 BauNVO.

### **1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen *in den Mischgebieten MI<sub>1</sub>, MI<sub>2</sub>, MI<sub>3</sub> und MI<sub>4</sub>*, gemessen von der Bezugshöhe (Niveau Gehweghinterkante der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße) bis zu Oberkante Dach, betragen höchstens 12,5 m (gemessen in der Gebäudemitte). *Im Mischgebiet MI<sub>5</sub> gilt eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,5 m Höhe.* Die darin enthaltene Sockelhöhe darf 0,5 Meter nicht überschreiten.

*Die maximal zulässigen Gebäudehöhen im allgemeinen Wohngebiet WA<sub>1</sub>, gemessen von der Bezugshöhe (Straßenniveau der zugeordneten rückwärtigen Erschließungsstraße) bis zur Oberkante Dach, betragen höchstens 11,5 m (gemessen in der Gebäudemitte).*

### **1.2.2 Dachform und Dachneigung**

Dächer s. Nutzungsschablone und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

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

In Abweichung von der offenen bzw. geschlossenen Bauweise müssen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verschiedene städtebauliche Besonderheiten durch die Formulierung von „besonderen Bauweisen“ ergänzt werden.

Auf der Grundlage der Begründung gilt für

**MI<sub>1</sub>** die besondere Bauweise **b<sub>1</sub>** für die Grundstücke Flst. Nr. 235/1, 238, 239 und 240.

#### Vorderes Baufeld (entlang der Hauptstraße):

Entsprechend dem Planeintrag ist eine giebel- oder traufständige Bebauung für die Gebäude entlang der Hauptstraße möglich.

Die Gebäude müssen auf der südlichen Grundstücksgrenze in Grenzbebauung an den Straßenraum angebaut werden (Baulinie). Innerhalb der überbaubaren Flächen kann eine Grenzbebauung an eine oder beide Grundstückslängsseiten (Ost- bzw. Westseite) zugelassen werden.

Die maximale Bautiefe von 17,0 m (entsprechend Planeintrag) darf nicht überschritten werden.

Hinteres Baufeld (Scheunen-/Gartenzone):

Im „Scheunenbereich“ ist eine weitere Bauzone (Dach traufständig zur Hauptstraße) ausgewiesen, die über entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen wird. Hier sind gemäß Planeintrag Grenzbebauungen entlang der beiden Grundstückslängsseiten (Ost- bzw. Westseite) zulässig.

- MI<sub>2</sub>** die besondere Bauweise **b<sub>2</sub>** mit dem Geltungsbereich der östlichen Teilfläche des Grundstückes, Lgb. Nr. 241.  
Das neu zu errichtende Gebäude muß direkt an den angrenzenden Straßenraum (im Süden) angebaut werden. Innerhalb der überbaubaren Fläche ist eine Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze zulässig.  
Nach Westen ist im Erdgeschoß ein Grenzabstand von 1,0 m (siehe Planeintrag) einzuhalten. Ab dem 1. Obergeschoß ist ein Gebäudevorsprung nach Westen bis maximal 0,5 m zulässig.  
Die Gebäude dürfen die Länge von 16,0 m nicht überschreiten.
- MI<sub>3</sub>** die besondere Bauweise **b<sub>3</sub>** für die Grundstücke Flst. Nr. 246 und 247 mit giebel- oder traufständiger Bebauung.  
Auf die jeweilige Grundstückssüdseite, zur Hauptstraße hin, müssen die Gebäude im östlichen und zentralen Bereich des Baufensters direkt an den Straßenraum angebaut werden. Im westlichen Bereich tritt die Baulinie zur Verbesserung der Sichtwinkel nach Norden zurück.  
Innerhalb der überbaubaren Flächen kann eine Grenzbebauung (entsprechend Planeintrag) an eine oder beide Grundstückslängsseiten zugelassen werden, so daß u. a. die Gebäude entlang der Gartenstraße unmittelbar an den Straßenraum angrenzen können.
- MI<sub>4</sub>** die besondere Bauweise **b<sub>4</sub>** mit dem Geltungsbereich der Grundstücke Flst. Nr. 234 und 236.  
Für Gebäude auf dem Grundstück, Flst. Nr. 236, ist jeweils eine beidseitige Grenzbebauung auf den Grundstückssost- und -westseiten möglich. Das südliche Baufenster ist entsprechend Planeintrag von der Hauptstraße zurückgesetzt.  
Auf dem Grundstück, Flst. Nr. 234, besteht eine entsprechende Baumöglichkeit entlang der Neugasse. Eine Grenzbebauung auf der Grundstückssost- und -südseite ist zulässig; die maximale Bautiefe von 10,0 m darf nicht überschritten werden.
- MI<sub>5</sub>** die besondere Bauweise **b<sub>5</sub>** mit dem Geltungsbereich der östlichen Teilgrundstücke Flst. Nm. 232 und 233. Dort sind Gebäude giebel- oder traufständig direkt an die Gehweghinterkante anzubauen; außerdem ist Grenzbebauung entlang der südlichen Grundstückslängsseiten zulässig (siehe Bestand).

**WA<sub>1</sub>** die besondere Bauweise **b<sub>6</sub>** mit dem Geltungsbereich der westlichen Teilgrundstücke Flst. Nrn. 232 und 233. Dort sind (zur Neugasse bzw. neuen Erschließungsstraße) traufständige Wohngebäude in beidseitiger Grenzbebauung entlang der jeweiligen (nördlichen und südlichen) Grundstückslängsseiten zulässig. Die Erschließung dieser Gebäude erfolgt durch die zu verlängernde rückwärtige Erschließungsstraße.

## 2. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHN EINHEITEN

In den Plangebiet MI<sub>4</sub> und WA<sub>1</sub> ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen aus städtebaulichen Gründen auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude (Einzel-Reihen- oder Doppelhaus) beschränkt.

## 3. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den besonders ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.

Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen sollen in das jeweilige Gebäude integriert werden.

In Ausnahmefällen können nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen nachgewiesen werden.

## 4. ARKADEN

Entlang der Hauptstraße sind entsprechend den zeichnerischen Eintragungen und planungsrechtlichen Festsetzungen in neu zu errichtenden Gebäuden in der Erdgeschoßzone Arkaden anzubringen.

Die begehbaren Flächen im Bereich der Arkaden sind mit einem Gehrecht (g<sub>1</sub>) zugunsten der Allgemeinheit zur Nutzung der Arkadenbereiche zu versehen.

Das Innenmaß der Arkaden muß entsprechend Planeintrag zwischen 1,5 und 2,5 Metern betragen. Die Geschosse über den Arkaden sind bis zu Baulinie vorzuziehen.

## 5. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

g<sub>1</sub> = Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Nutzung der Arkadenbereiche

g<sub>2</sub> = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung der „Scheunenzone“ zugunsten/zulasten des jeweils betroffenen Grundstückseigentümers.

## 6. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil schraffiert dargestellten Verkehrsfläche (rückwärtige Erschließungsfläche) ist als verkehrsberuhigte Straße im Sinne des § 42, Abs. 4a StVO zu gestalten; die Verwaltungsvorschriften zur StVO sind hierbei zu beachten.

## 7. REGELUNG FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

Im gesamten Geltungsbereich können bei Bodeneingriffen archäologische Funde des Mittelalters und der frühen Neuzeit zutage treten (§ 2 DschG Baden-Württemberg). Aus diesem Grund sind dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg die mit Bodeneingriffen verbundenen Baugesuche und Vorhaben (Kanalisation/Leitungsgräben u. ä.) frühzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

## 8. BEREICH FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN i.S.d. BImSchG (LÄRMBELÄSTIGUNG)

(§ 9, Abs. 1, Ziff. 24 BauGB)

Um in Teilbereichen die Anwohner vor unzumutbarer Lärmbelästigung, insbesondere vor dem Verkehrslärm der L 599, Hauptstraße, zu schützen, werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, an den Gebäuden erforderlich:

1. Aufenthaltsräume in Gebäuden, die direkt an der L 599, Hauptstraße, liegen, erhalten Fenster der Schallschutzklasse 3 (SSKL 3) nach DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719, sofern sie straßenseitig oder rechtwinklig hierzu angeordnet sind.
2. Die von der Hauptstraße abgewandten Gebäudeseiten erhalten Fenster der nächst niederen SSKL (gilt nur für Fenster in Aufenthaltsräumen).
3. Bei Büroräumen reduzieren sich die Anforderungen um jeweils eine Schallschutzklasse.
4. Die in 1.-3. genannten Teilbereiche, für die aufgrund der hohen Lärmbelästigung Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm an den Gebäuden verlangt werden, sind im zeichnerischen Teil der Bebauungspläne entsprechend gekennzeichnet (Umgrenzung von Bereichen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes).

In den rückwärtigen Bereichen des Plangebietes ist nicht mehr der Verkehrslärm der Hauptstraße pegelbestimmend. Vielmehr muß in diesen ruhigeren Wohnberei-

chen mit erhöhten Störpegeln durch das Glockengeläute der katholischen und evangelischen Kirchen gerechnet werden.

**9. PFLANZGEBOT**

Spezielle Standorte zum Anpflanzen von Bäumen sind im Plan zeichnerisch gekennzeichnet. Zusätzlich zu diesem Pflanzgebot ist pro angefangene 200 qm private Grundstücksfläche mindestens ein *einheimischer Laubbäume (Stammumfang 10/12 cm)* anzupflanzen.

**10. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG UND ALLGEMEINE GRÜNDUNGSBEURTEILUNG**

Mit Datum vom 19.11.1993 legte die Fa. WPW, Beratende Ingenieure, Institut für Erd- und Grundbau GmbH, Mannheim, ein entsprechendes Gutachten (Nr. iFEG 93.6054) vor. Auf die Ausführungen wird verwiesen. Das Gutachten gilt als Beigabe zum Bebauungsplan.

**11. Altlastenverdachtsflächen**

*Gemäß HISTE- Altlastenerkundung wurde auf dem Grundstück Hauptstr. 112/ 114, FlstNr. 246 (Obj.-Nr. 3074), eine Schreinerei betrieben, aus der sich ein Altlastenverdachtsmoment ergibt. Demnach sind sämtliche Erdarbeiten auf diesem Grundstück gutachterlich zu betreuen. Wird abfallrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung zuzuführen.*

*Rüsfelgigt:*  
Gemeinde Reilingen, den 16. Okt. 2006

Im Auftrag der Gemeinde Reilingen

PLANUNGSBÜRO  
NORBERT GEISSEL



Bauleitplanung  
Städtebauliche Erneuerung  
Dorf- und Gemeindeentwicklung

Stand: September 2006



Klein  
Bürgermeister

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN (Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO)

### 1. FASSADENGESTALTUNG

Für Gebäude, Garagen und überdachte Stellplätze gelten folgende Grundsätze:  
Die Hauptfassadenflächen sind mit Putz in gedeckten Farbtönen oder in Naturstein auszuführen. Fassadenverkleidungen (außer Holzverschalungen) sind nicht zulässig). Blechverkleidungen sind dann zulässig, wenn sie in matten Farbtönen ausgebildet werden.

Fassadenflächen ohne Fenster- und Türöffnungen (mit einer Gesamtlänge über 7,0 m) sind mit Kletterpflanzen (z. B. Wilder Wein, Efeu, Gemeine Waldrebe, Mauere Wein etc.) zu begrünen.

### 2. FENSTER UND TÜREN

Fenster sind als stehende Formate, in Ausnahmefällen auch in quadratischen Formaten, auszuführen. Holz ist als Material zu bevorzugen. Türen und Fenster sollen in Holz ausgeführt werden.

### 3. DACHGESTALTUNG

*Für Gebäude, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gelten die jeweiligen Eintragungen in den Nutzungsschablonen. Dächer über untergeordnete Anbauten und Nebengebäuden können ausnahmsweise auch geringere Dachneigungen aufweisen.*

Die Dacheindeckung von Anbauten muß in Material und Farbe mit dem Dach des Haupthauses übereinstimmen. Als Dacheindeckung sind naturrote Ziegel zu verwenden. *Dachaufbauten sind als Schleppgauben (nur Einzelgauben bis 1,4 Meter Breite) zulässig, die bezüglich ihrer Gesamtlänge maximal 50 % der Trauflänge in Anspruch nehmen dürfen. Dachaufbauten müssen vom Ortgang (Giebelwand) einen Abstand von mindestens 1,5 Meter einhalten. Ausnahmsweise sind Wechselgiebel bis zu einer Breite von ¼ der jeweiligen Traufseite zulässig.*

### 4. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen sind innerhalb des Plangebietes lebende Einfriedungen aus standortgerechten Gehölzen als freiwachsende oder geschnittene Hecken und ggf. darin einbezogenen Zäunen bis maximal 1,8 m zulässig. Im Bereich angrenzender öffentlicher Flächen ist bei Hecken ein Mindestabstand von 0,5 m von der zugeordneten Grundstücksgrenze einzuhalten.

*Ausnahmsweise sind entlang der öffentlichen Gehweg-/ Straßenflächen (Haupt- und Gartenstraße sowie Neugasse) auch tote Einfriedungen bis 1,8 Meter Höhe zulässig; sie sind dann als Senkrecht-Staketenzäune aus Holz oder Metall oder als massive Mauerscheiben (oder Kombination daraus) anzulegen. Die Farbgestaltung muß mit der Farbe des Hauptgebäudes korrespondieren.*

## 5. GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen dauerhaft zu vermeiden. Alle Flächen, die nicht bebaut werden und als Weg, Zufahrt, Stellplatz etc. dienen, sind einzugrünen und zu bepflanzen.

Die einheimischen Bäume der im Plan festgesetzten Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Flächen sind in der ersten Pflanzperiode nach der jeweiligen Baumaßnahme zu pflanzen, in der Folgezeit dauernd zu pflegen und nach ihrem natürlichen Abgang durch Gehölze der gleichen Art zu ersetzen.

## 6. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind *generell nur in den Mischgebieten* und dort nur auf der jeweiligen Straßenseite der Gebäude zulässig. Sie sind auf die Erdgeschoßzone zu beschränken und müssen sich in ihrer Größe der Maßstäblichkeit der Fassade unterordnen.

Die Höhe der Werbeanlagen und der Schriftbänder darf 0,3 m nicht überschreiten. Unzulässig sind Großflächenwerbungen, Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung jeglicher Art.

## 7. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

### 7.1 Gestaltung

Die besonders ausgewiesenen Bauflächen für Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einem geneigten Satteldach zu versehen. Die in den Nutzungsschablonen dargestellten Dachneigungen können dabei ausnahmsweise unterschritten werden. In Ausnahmefällen sind auch Pultdächer (0° bis 10° Dachneigung) zulässig; sie sind dann extensiv zu begrünen.

Stellplätze und private Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenpflaster, Rasengittersteine, Feinschotter o.ä. auszuführen. Garagenzufahrten können auch als Fahrstreifen ausgepflastert werden.

**7.2 Anzahl der notwendigen Stellplätze**

Auf der Grundlage von § 74, Abs. 2, Nr.2 LBO in Verbindung mit § 37 LBO wird im vorliegenden Bebauungsplan die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wie folgt geregelt:

2 Stellplätze pro Wohnung.

Beim Stellplatznachweis für sonstige Einrichtungen gilt der Mittelwert, der in der VwV Stellplätze dargestellten Verpflichtung.

**6. ORDNUNGSWIDRIGKEIT**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen hiermit nach § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Rückgefertigt:  
Gemeinde Reilingen, den 16. Okt. 2006

Im Auftrag der Gemeinde Reilingen

PLANUNGSBÜRO  
NORBERT GEISSEL



Bauleitplanung  
Städtebauliche Erneuerung  
Dorf- und Gemeindeentwicklung

Klein  
Bürgermeister

Stand: September 2006