

# 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

### 1.1.1 Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Gebietsteile, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

### 1.1.2 Sondergebiet Einzelhandel (gem. § 11 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebiets ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer Geschoßfläche von maximal 1.750 qm zulässig.

Die Verkaufsfläche wird auf maximal 1.175 qm begrenzt.

### 1.1.3 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

### 1.1.4 Grundfläche GR/ Grundflächenzahl GRZ (gem. § 17, 19 BauNVO)

#### 1.1.4.1 Mischgebiete

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) in den Mischgebieten auf maximal 0,6 festgesetzt.

#### 1.1.4.2 Sondergebiet zur Errichtung eines Verbrauchermarktes

Für das Sondergebiet werden folgende Grundflächen als Obergrenzen festgesetzt:  
Gebäude: 1.600 qm

Sonstige versiegelte Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen): 2.700 qm

### 1.1.5 **Geschoßfläche GF/ Geschoßflächenzahl GFZ** (gem. § 16, 20 BauNVO)

#### 1.1.5.1 **Mischgebiete**

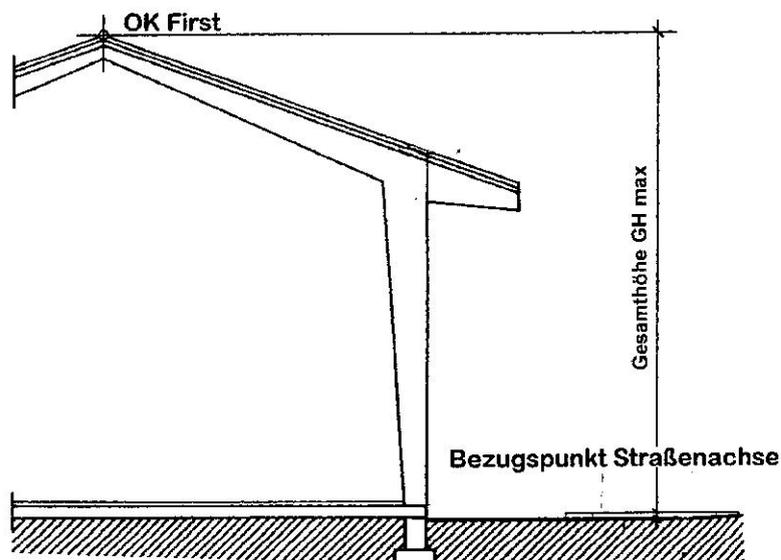
Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Geschossflächenzahl (GFZ) in den Mischgebieten auf maximal 1,2 festgesetzt.

#### 1.1.5.2 **Sondergebiet Einzelhandel**

Für das Sondergebiet wird eine maximale Geschoßfläche von 1.750 qm festgesetzt.

### 1.1.6 **Höhe baulicher Anlagen** (gem. § 18 BauNVO)

Gebäude mit geneigtem Dach



#### 1.1.6.1 **Bezugspunkte**

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Straßenachse in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade.

#### 1.1.6.2 **Gebäudehöhen GH<sub>max</sub>**

Für die Baugebiete wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt.

Für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten, maßgebend. Technische Aufbauten oder Schornsteine dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten.

## **1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

### **1.2.1 Abweichende Bauweise a1** (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes gilt die abweichende Bauweise a1. Zulässig sind Gebäude auch über 50 m Länge innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Eine Grenzbebauung entlang der südlichen Grenze ist zulässig.

### **1.2.2 Abweichende Bauweise a2** (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind Einzelhäuser in offener Bauweise oder als Grenzbebauung mit Abstandsfläche nur nach einer seitlichen Grenze (halboffene Bauweise). Die Grenze, an die angebaut werden darf, ist in der Planzeichnung festgesetzt.

## **1.3 Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

## **1.4 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

An den Fassaden der Gebäude im Mischgebiet (Nutzungsschablone 2) mit einer Überschreitung des Orientierungswertes von 60 dB(A) am Tag bzw. 50 dB(A) in der Nacht (siehe Planzeichnung) sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 auszubilden (Tabelle 6).

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Außerdem sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung der Räume gewährleisten.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel tagsüber in dB (A)	Raumarten A: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume B: Büroräume	Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen $R_w$ in dB
III	61-65	A	40
		B	30
IV	66-70	A	40
		B	35
V	71-75	A	45
		B	40

erf. Schalldämm-Maße (erf. $R_{w, res}$ )	Schalldämm-Maße für Wand/ Fenster in ..dB/..dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
35	35/30		35/32		40/32	
	40/25	35/30	40/30	40/30	50/30	45/32
40	40/32				40/37	
	45/30	40/35	45/35	40/35	60/35	40/37
45	45/37	45/40	50/40	50/40	50/42	60/42
	50/35	50/37			60/40	

Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen im belüfteten Zustand sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht nicht überschritten wird.

Hiervon kann auch ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Wohnungen so ausgerichtet werden, dass die an den betroffenen Fassaden liegenden Fenster die Aufenthaltsräume nur belichten und die Räume von Fassadenrichtungen her belüftet werden, an denen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor den Fenstern dieser Fassaden weniger als von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht beträgt.

Reilingen, 18. Nov. 2007

*Klein*

Klein  
 Bürgermeister



## HINWEISE

### **Ordnungswidrigkeiten (gem. § 213 BauGB)**

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

### **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.

### **Grenzabstände von Pflanzen**

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 11 - 22 des Gesetzes über das Nachbarrecht des Landes Baden-Württemberg. Auf den Vorrang von Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 27 des Gesetzes über das Nachbarrecht des Landes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

### **Schutz des Mutterbodens**

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

### **Baugrund/Grundwasser/Unterkellerungen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Bebauungsplanes „Fröschau-Wörsch“ wurde eine Baugrunderkundung von WPW Beratende Ingenieure, Institut für Erd- und Grundbau GmbH, Mannheim, vom 11.02.1993, durchgeführt. Für den Erweiterungsbereich östlich des Fröschaugrabens wurde die Fa. WPW Geoconsult mit einem Ergänzungsgutachten beauftragt. Die Gutachten können bei der Gemeinde Reilingen eingesehen werden.

Gemäß dem Gutachten befindet sich der maximale Grundwasserstand bei 101,3 m üNN. Diese Kote sollte bei der Gründung der Bauwerke beachtet werden.

Es wird 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. Für die Herstellung von Kellern sind Grundwasserabsenkungen erforderlich.

Generell sind Abdichtungen gegen drückendes Wasser erforderlich.

Auf Unterflurtanks zur Lagerung von Heizöl außerhalb von Gebäuden ist aufgrund der flach anstehenden Grundwasserstände zu verzichten.

Drainagen sind bei Erstellung von Gebäuden nicht zulässig.

### **Altlasten/ Bodenschutz**

Das Wasserrechtsamt hat im Rahmen der Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass sich auf dem Grundstück 334 die Verdachtsfläche Obj.-Nr. 3082 befindet. Hier waren zwischen 1950 bis 1989 diverse umweltrelevante Betriebe (Tankstelle, Schlosserei, Kfz-Werkstätten) tätig.

Im Jahr 2000 wurde seitens des Wasserrechtsamtes eine umwelttechnische Erkundungsmaßnahme durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse lagen durchweg im unauffälligen Konzentrationsbereich. Das Wasserrechtsamt weist darauf hin, dass es sich hierbei lediglich um eine punktuelle Aussage zur Schadstoffsituation handelt. Dies bedeutet, dass es nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei zukünftigen Erdarbeiten auf dem Grundstück 334 lokal abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird.

Falls bei der Durchführung von Erdarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar- Kreises zu verständigen.

### **Stellplätze und Zufahrten**

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in wasserdurchlässiger Ausführung, in Form von Dränpflaster, einzurichten.

## PFLANZENLISTE

### Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides  
Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus  
Bergahorn  
Fagus sylvatica  
Rotbuche  
Fraxinus excelsior  
Esche  
Quercus robur  
Stieleiche  
Tilia cordata  
Winterlinde  
Ulmus laevis  
Flatterulme  
Ulmus minor  
Feldulme

Mind.: Hochstamm,  
3x v., StU 12-14 cm

### Bäume 2. Ordnung

Acer campestre  
Feldahorn  
Carpinus betulus  
Hainbuche  
Malus sylvestris  
Wildapfel  
Prunus avium  
Wildkirsche  
Pyrus communis  
Wildbirne  
Sorbus domestica  
Speierling  
Sorbus torminalis  
Elsbeere

mind.: Heister,  
150-200 cm h

### Sträucher

Berberis vulgaris  
Berberitze  
Cornus sanguinea  
Hartriegel  
Corylus avellana  
Hasel  
Crataegus monogyna  
eingr. Weißdorn  
Prunus spinosa  
Schlehe  
Rosa canina  
Hundsrose  
Sambucus nigra  
Schwarzer Holunder

mind.: Sträucher  
Normalware,  
100 - 150 cm Höhe