GEMEINDE REIMLINGEN
LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN

SCHLOßSTRAßE 1
86756 REIMLINGEN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN „REIMLINGEN SÜD" 4. ÄNDERUNG

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 207/1(TF), 619, 620/17, 620/10, 639(TF), 644/5, 645, 646 UND 647(TF) JEWEILS GEMARKUNG REIMLINGEN

BEGRÜNDUNG MIT SATZUNG UND PLANZEICHNUNG

ENTWURF VOM 31.07.2014
ZULETZT GEÄNDERT 23.10.2014

VERFASSER:

KONTAKT

PLANUNGSBÜRO GODTS
Römerstraße 6
73467 Kirchheim am Ries
fon (0 73 62) 92 05 -17
mail info@godts.de
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Umweltplanung
Freianlagenplanung

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass der Bebauungsplan- Änderung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Reimlingen Süd“ der Gemeinde Reimlingen ist notwendig, da Bedarf an zusätzlichen Haus-Typen vorhanden ist.
Außerdem hat die Gemeinde beschlossen, die zukünftige Entwicklung im Bereich des Grundstückes Flurnummer 618 mit dem Zweck der künftigen Erschließung darzustellen.
Da die bisherigen Festsetzungen nicht mehr „zeitgemäß“ sind, werden diese für den in der Planzeichnung dargestellten Änderungsumgriff vollständig ersetzt durch die Festsetzungen der 4. Bebauungsplanänderung. Die ursprünglichen Festsetzungen bis zur 3. Änderung gelten für den übrigen Bereich weiterhin unverändert.

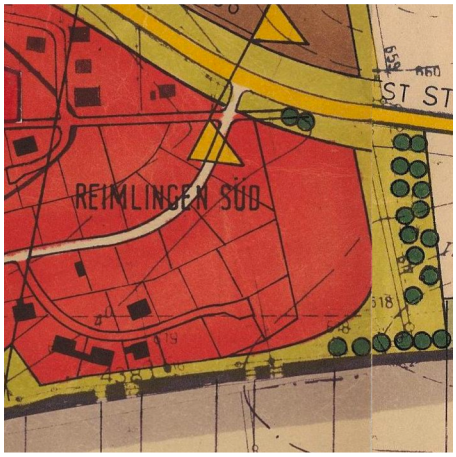
Aufgrund des Änderungsbeschlusses vom **31.07.2014** wurde der Entwurfsverfasser mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Reimlingen Süd“ der Gemeinde Reimlingen beauftragt.

2 Vorprüfung entsprechend §13a (1) BauGB:

1. Die Gesamtfläche der Bebauungsplanänderung beträgt 14.467m^2. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 im Wohngebiet (9.739m^2) beträgt die „zulässige Grundfläche“ 3.896m^2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des §19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe somit weniger als 20.000m^2.
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welche die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist nicht begründet da es sich hier um ein Wohngebiet handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB.

3 Planungsrechtliche Situation



Die Gemeinde Reimlingen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan.
Mit den vorgesehenen Festsetzungen kann der Bebauungsplan vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13 (3) BauGB nicht zur Anwendung.

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a (2) Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.

4 Lage

Das Baugebiet „Reimlingen Süd“ liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Reimlingen, angrenzend an bestehende Bebauung.

5 Hinweis zur Begründung

Die Begründung zum Original-Bebauungsplan „Reimlingen Süd“ gilt abgesehen von den Änderungen der 4. Bebauungsplanänderung weiterhin.

B SATZUNG

Die Gemeinde Reimlingen erlässt aufgrund der §§2(1), 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Reimlingen Süd“ 4. Änderung als Satzung.

Die textlichen Festsetzungen werden für den Änderungsbereich (siehe hierzu Bebauungsplan Planzeichnung) insgesamt wie folgt ersetzt:

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet „Reimlingen Süd“ gilt die vom Planungsbüro Godts ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 25.06.2014, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet des Geltungsbereiches wird als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des §4 der BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse.
Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt. Bei Häusern mit einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen (II=I+D).

3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf:
bei **Wohngebäuden** höchstens

- bei zwei Vollgeschossen (II=I+D) 4,40 m betragen,
- bei zwei Vollgeschossen (II) 6,40 m betragen.

bei **Garagen und Nebengebäuden** (im Sinne von Art.6 Abs.9 Satz1 BayBO) höchstens

- 3,00 m im Mittel betragen. Die Firsthöhe darf max. 6,00 m betragen,
- mit Pultdach 3,00 m traufseitig und 6,00 m am First betragen. Sollte die Anordnung der firstseitigen Wandhöhe zum Nachbar hin erfolgen und dabei die zulässige Wandhöhe von 3,00 m überschritten werden, ist die Abstandsflächen-Regelung im Sinne von Art.6 Abs.4 BayBO (Bayerische Bauordnung) anzuwenden.

3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

Bei Grundstücken, die höher als oder gleich hoch wie die Erschließungsstraße liegen:

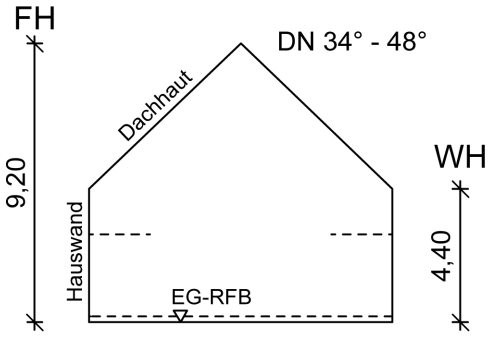
- Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (EG-RFB) darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Bei Grundstücken, die tiefer als die Erschließungsstraße liegen:

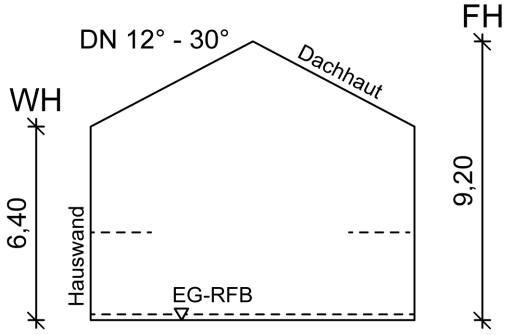
- Der Erdgeschoss- Rohfußboden (EG-RFB) darf maximal 0,30 m über Oberkante Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) liegen, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte und einem Abstand von maximal 5 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude; bei einem größeren Abstand als 5 m ist je zusätzlich angefangenem Abstandsmeter der EG-RFB um 10 cm tiefer anzuordnen.
  Der EG-RFB muss dabei jedoch am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht tiefer als 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen, Firsthöhen und Dachformen bei Wohngebäuden

Satteldach (SD)

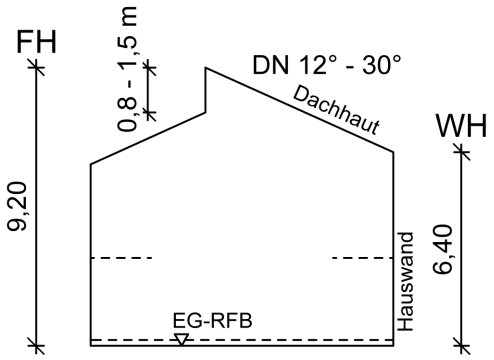


leicht geneigtes Satteldach (SD)
Walmdach (WD)



versetztes Pultdach (vPD)

sowie Kombinationen
der Dachformen



DN = Dachneigung, FH = Firsthöhe,
WH = Wandhöhe, EG-RFB = Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden

4 Bauweise, Baugrenzen

Im Planbereich gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis 20 qm auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.
Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art.6 der BayBO.

5 Grünordnung

Die plangemäße Eingrünung des Baugebietes ist im Zuge der Erschließung des jeweiligen Bauabschnittes vorzunehmen.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

5.1 Pflanzgebot auf öffentlichen Grünflächen „Ortsrandeingrünung“

Im Randbereich des Plangebietes werden öffentliche Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern aus der Artenliste festgesetzt.
Die Bepflanzung ist von der Gemeinde in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebietserschließung durchzuführen Bei Ausfall ist ein Ersatz entsprechend der Artenliste zu pflanzen.
Die Pflanzen sind in einwandfreier Qualität bei einer Baumschule zu beziehen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
Auf den privaten Grünflächen „Ortsrandeingrünung“ ist die Errichtung von Baulichen Anlagen, Komposthaufen, Holzhaufen, o.ä. unzulässig.

Artenliste:
Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14-16 cm in 1 m Höhe gemessen

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia cordata „Greenspire“	Winter-Linde (Straßenbaum)
Quercus robur	Stiel-Eiche

Sowie regionaltypische Obstbäume (Hochstamm, Stammumfang mind. 7 cm in 1 m Höhe)

Sträucher Mindestpflanzqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

5.2 Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Zur Gliederung des Gebietes bzw. Straßenraumes sind pro angefangene 500m^2 private Grundstücksfläche mindestens ein mittel- oder zwei kleinkronige Bäume aus nachfolgender Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage von mindestens einem Baum ist exemplarisch in der Planzeichnung dargestellt. Dieser eine Baum ist pro Bauplatz zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger/straßenzugewandter Baugrenze anzuordnen.

Artenliste:
Mittelkronige Bäume (Bäume II. Ordnung)
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von min. 7 cm in 1 m Höhe gemessen

Corylus colurna	Baum-Hasel
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche

Kleinkronige Bäume (Bäume III. Ordnung)
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von min. 7 cm in 1 m Höhe gemessen

Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sowie regionaltypische Obstbäume (Hochstamm bewährter Sorten).

5.3 Öffentliche Grünflächen „Spielplätze“

Spielplätze sind gem. DIN 18034 zu gestalten. Giftige Pflanzen dürfen nicht verwendet werden.

6 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art.81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

6.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.4 ersichtlich.

Die Dacheindeckungen sind in roten, rotbraunen oder grauen, anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

Kniestöcke sind bis höchstens 0,75 m zugelassen, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.
Kniestöcke sind bei einer Dachneigung unter 22° nicht erlaubt.

Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 30° zugelassen. Die Summe der Einzelbreiten darf 50 % der Gesamtfirstlänge des Gebäudes jedoch maximal 5m Einzelbreite nicht überschreiten.
Bei Giebelgauben (Satteldachgauben) ist eine Dachneigung von 30° bis 48° einzubehalten.

Zwerchhäuser sind mit einer maximalen Tiefe von 2 Meter zulässig.

Als Höhenversatz des Dachversatzes sind bei versetzten Pultdächern maximal 1,50 m, gemessen von Oberkante Dachhaut des niedrigen Pultes bis Unterkante Sparren des höher gelegenen Pultes, zulässig. Das tiefer liegende Pult ist auf der Talseite zu situieren.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 0,5 m zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 0,3 m.

Nebengebäude, Garagen und Anbauten
Für untergeordnete Nebengebäude bis 75 cbm, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Für Garagen sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Pultdächer sind jedoch für Nebengebäude, Garagen und Anbauten nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

6.2 Gestaltung der Gebäude

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Grelle und glänzende Baustoffe und Anstriche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

6.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Auf- und Abtragungen) sind zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Garagenzufahrt) und Herstellung von Terrassen bis maximal 1,0 m zulässig.

7 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauer)

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,20 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten. Einfriedungen dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,80m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Mauern sind als Einfriedungen generell unzulässig.
Sockel sind bis 20 cm Gesamthöhe, jedoch nicht zur landschaftszugewandten Seite zugelassen.

Einfriedungen sind in den privaten Grünflächen „Eingrünung“ zur freien Landschaft hin unzulässig. Innerhalb der Eingrünung ist eine Einfriedung jedoch zulässig, wenn sie mindestens 2 m von der landschaftszugewandten Grundstücksgrenzenseite entfernt ist.

8 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art.8 Abs.1 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
- Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.
- Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art.8 Abs.2 (DSchG Denkmalschutzgesetz)
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.

10 Wasserwirtschaftliche Belange

Grundwasser / Schichtenwasser
Infolge der Hanglage können mit den Gebäuden örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden. Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wiederzuversickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Niederschlagswasserbeseitigung
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswassers vorliegt, wird die Anwendung des DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") ist zu beachten.

Für die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation sind die Anforderungen der „Technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu beachten.
Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).
Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser auf Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstigen gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.
Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Infolge starker Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.
Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen
Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.
http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht möglich. Die hydrogeologischen und geologischen Bedingungen sind kritisch. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen- Systeme realisiert werden.

11 Hinweise zur § 13a BauGB

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a (2) Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.

Von Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird, entsprechend §13 (3) BauGB, abgesehen.
Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

12 Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB). Siehe hierzu Geltungsbereich der Planzeichnung und Angaben auf dem Deckblatt.

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplan- Änderung treten alle Festsetzungen (ausschließlich für den Änderungsbereich) im Plan und Text außer Kraft.

AUFGESTELLT / AUSGEFERTIGT:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Reimlingen, den 05. Nov. 2014

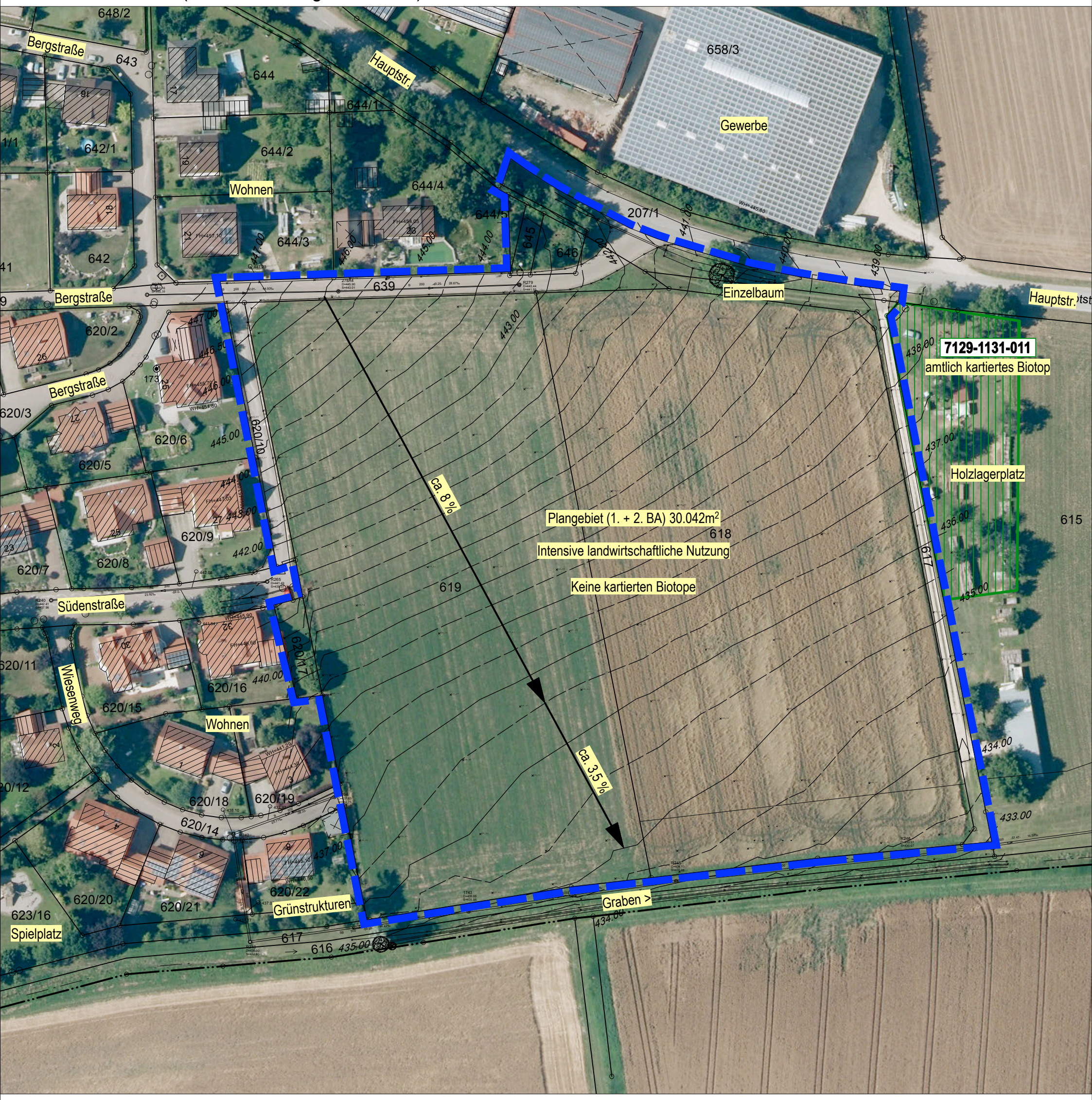
.....

Jürgen Leberle, 1. Bürgermeister

(Siegel)

C BESTAND

(Maßstab im Original 1:1.000)



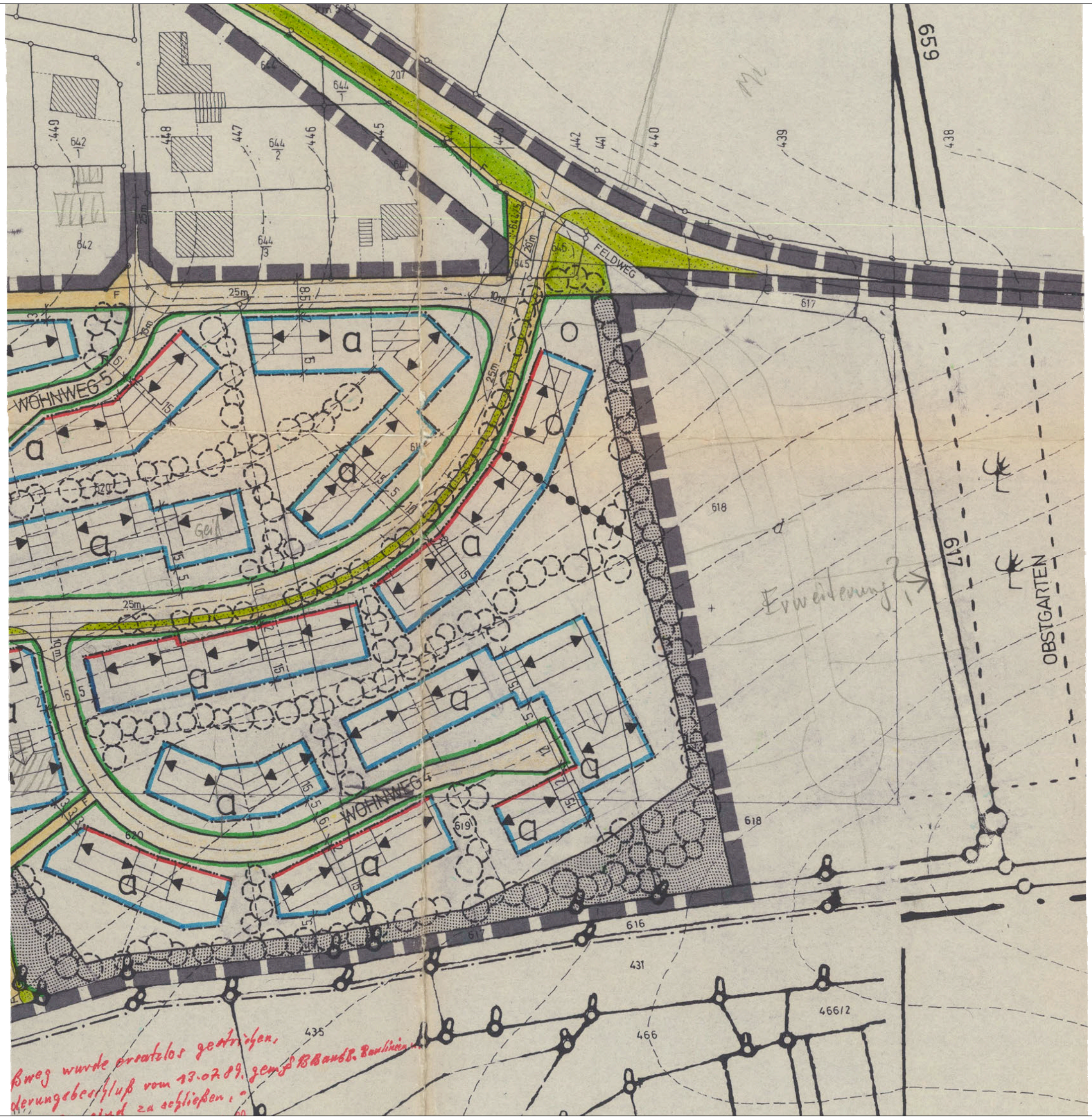
HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (11/2013)
LUFTBILD (07/2012)

EIGIS, Nördlingen <www.eigis.de>
BESTANDSVERMESSUNG (03/2014)

NORD
SÜD
0 10 50m

D BEBAUUNGSPLAN

Auszug aus dem bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Maßstab im Original 1:1.000)

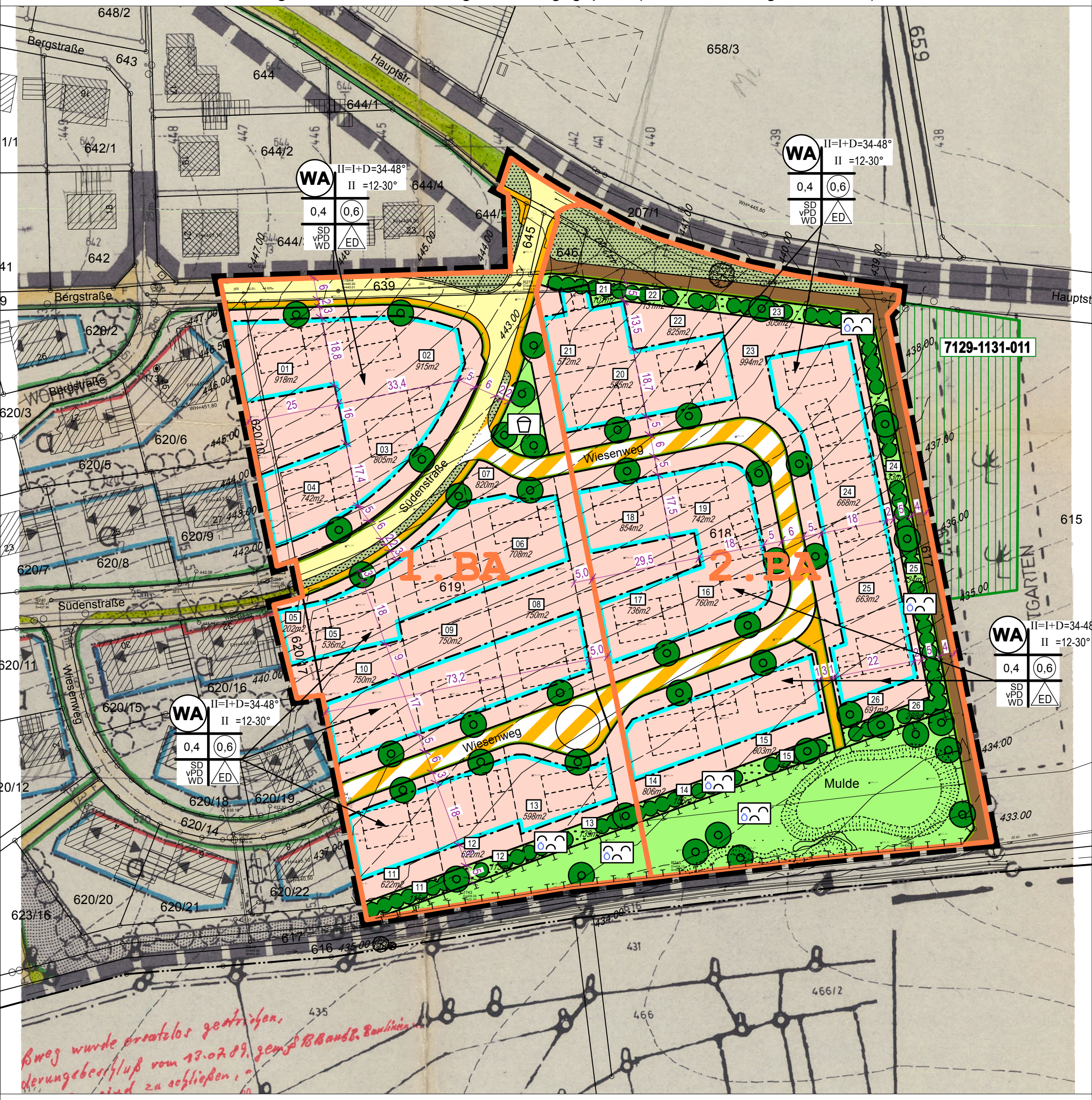


HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:
Hermann Moser, Nördlingen
BEBAUUNGSPLAN (03/1980)

NORD
SÜD
0 10 50m

E BEBAUUNGSPLANENTWURF 1. UND 2. BAUABSCHNITT

Die zukünftige bauliche Entwicklung ist wie folgt geplant (Maßstab im Original 1:1.000)



LEGENDE:
Erläuterung der Planzeichnung siehe hierzu
Legende der 4. Bebauungsplan-Änderung

NORD
SÜD
0 10 50m

F VERFAHRENSVERMERKE

1 Änderungsbeschluss

Die Gemeinde Reimlingen hat gem. §13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren in der Sitzung vom **31.07.2014** die 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **07.08.2014 im Amtsblatt Nr. 61** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **31.07.2014** wurde mit Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **15.08.2014 bis einschließlich 16.09.2014** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **07.08.2014 im Amtsblatt Nr. 61** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB statt.

3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **23.10.2014** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **23.10.2014** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.
Die Begründung wurde übernommen.

Reimlingen, den 24. Okt. 2014

Jürgen Leberle, 1. Bürgermeister (Siegel)

4 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 30.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Reimlingen Süd“ der gemeinde Reimlingen im überplanten Bereich seine Rechtskraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Die Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Ries und im Rathaus Reimlingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Reimlingen, den 05. Nov. 2014

Jürgen Leberle, 1. Bürgermeister (Siegel)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

II=I+D — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

(0,6) — Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß)

0,4 — Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche "Kinderspielplatz" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Pflanzgebot für Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Lage exemplarisch, jedoch zwingend 1 Baum pro Bauplatz zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger/straßenzugewandter Baugrenze

Pflanzgebot für Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"

Öffentliche Verkehrsfläche "Feldweg"

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" mit höchstens 7 km/h Lage der Parkflächen unverbindlich

P — Öffentl. Parkierungsfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (Lage unverbindlich)

Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des Geltungsbereiches von bestehenden Bebauungsplänen

6 2 8 — Vermaßungslinie in m

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse und Dachneigung in Grad
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform	Bauweise

SD = Satteldach
vPD = versetztes Pultdach
WD = Walmdach

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

619 — Bestehende Flurstücke mit Nummer

Vorschlag Grundstückseinteilung

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Gebäudevorschlag

437.00 — Höhenlinien, Abstand 0,5 m Angabe der Höhe in Meter über NN

Vorschlag geplante Regenrückhaltung

7129-1131-011 — Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer

1 896m2 — Bauplatznummer *Größe der Bauparzelle*

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 30.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Reimlingen Süd" in Reimlingen im überplanten Bereich seine Rechtskraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Die Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Ries und im Rathaus Reimlingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Reimlingen, den 05. Nov. 2014

Jürgen Leberle, 1. Bürgermeister

(Siegel)