

# GEMEINDE REICHENAU

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

”Mittelzeller Straße II und Untere Rheinstraße”

**Vorentwurf**

---

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** **§ 9 BauGB**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** **§§ 1 - 15 BauNVO**
- 1.1 MISCHGEBIET (MI) § 6 BauNVO
- Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art sind gem. § 1(5) und (6) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO unzulässig.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** **§§ 16 - 20 BauNVO**
- Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 20 BauNVO
  - Größe der Grundfläche als Höchstgrenze § 19 BauNVO
  
  - Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe (FH) § 18 BauNVO
  - Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe (TH) § 18 BauNVO
- (Die Trauf- Firsthöhen werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.)*
- Ausnahmen von den festgesetzten First- und Traufhöhen sind bei Änderungen an bestehenden Gebäuden zulässig. Die vorhandenen First- und Traufhöhen dürfen, sofern sie über den festgesetzten Höhen liegen, nicht überschritten werden.
- 3. BAUWEISE** **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**
- Im gesamten Planungsgebiet ist die offene Bauweise festgesetzt; gemäß Planeintrag sind auf einzelnen Grundstücken alternativ Einzel- oder Doppelhäuser (ED) bzw. nur Einzelhäuser (E) zulässig.
- 4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** **§ 9 (1) Nr. 6 BauGB**
- Je Gebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern sind insgesamt max. 2 Wohnungen zulässig (1 Wohnung je Doppelhaushälfte).  
Bei Doppelhäusern sind 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte nur ausnahmsweise zulässig, wenn die erforderlichen Stellplätze ohne Beeinträchtigung der Freibereichsgestaltung und der Nachbargrundstücke angelegt werden können.  
Zusätzlich sind Ferienwohnungen mit wechselnder Belegung zulässig.

- 5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 23 BauNVO**
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- 6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Eintragung der First- bzw. Gebäuderichtung zwingend festgesetzt.
- 7. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
- 7.1 Garagen und Carports (Ga) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5 m beträgt. Ausnahmsweise können davon abweichend Garagen errichtet werden, wenn die Freibereichsgestaltung und die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- 7.2 Zur Gestaltung von Garagen und Carports und Stellplätzen siehe Ziff. 1.4 der Örtlichen Bauvorschriften.
- 7.3 Zufahrten über die landwirtschaftlichen Flächen bzw. von landwirtschaftlichen Wegen aus sind nicht zulässig.
- 8. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 (1) Nr. 10 BauGB**
- Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtfeld ist von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedigung und Bepflanzung (ausgenommen hochstämmige Bäume) von mehr als 60 cm freizuhalten.
- 9. LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN § 9 (1) Nr. 18a BauGB**
- 10. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 15 BauGB**  
Zweckbestimmung: Garten
- 11. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**
- Die festgesetzten Neuanpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode herzustellen, zu schützen, dauerhaft zu pflegen und standortgerecht zu entwickeln.
- Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen ist. Abweichungen von den im Bebauungsplan eingetragenen Standorten sind in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen.
- Die Artenwahl (Pflanzliste, siehe Anlage – *wird bis zur Offenlage fertig gestellt*) orientiert sich an den Angaben im Grünordnungsplan. Die Anpflanzungszeit ist spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung.

### 11.1 ANPFLANZUNGEN VON LAUBBÄUMEN AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN

Auf den Baugrundstücken ist pro 200 qm angefangene Grundstücksfläche ein mitelkroniger hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

### 12. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

#### § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Zum Schutz von großkronigen Laubbäumen wird durch Planeintrag im Bebauungsplan eine Bindung für den Erhalt festgesetzt.

Im Traufbereich der Bäume sind Aufschüttungen oder Abgrabungen unzulässig. Die Bäume sind fach- und artgerecht zu schneiden. Bei Abgang sind sie durch einen vergleichbaren Laubbaum zu ersetzen.

---

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

#### § 6 BauGB

### 1. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE - ZUFÄLLIGE FUNDE

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mind. 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731.61229 oder 0171.3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 DSchG sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium, Ref. 25, Denkmalpflege (79083 Freiburg, Tel. 0761.208-3570, Fax. 0761.208-3599) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### 2. BAUVORLAGEN

Zusammen mit den Bauanträgen bzw. den vorzulegenden Unterlagen im Kenntnisgabeverfahren ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans zur Gestaltung der Freianlagen und zu den Anpflanzungen auf dem Baugrundstück prüffähig erkennbar ist.

Reichenau, den 08.10.2007

.....  
Steffens, Bürgermeister