

GEMEINDE REICHENAU

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan "Mittelzeller Straße II und Untere Rheinstraße" Vorentwurf

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 GEBÄUDE

Grundrissgestaltung: Die Grundrisse der Gebäude sind als ein lang gestrecktes Rechteck auszubilden. An- und Vorbauten sind nur zulässig, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäudekörper stehen und sich architektonisch einfügen.

Vollgeschosse: Im Dachraum sind Vollgeschosse unzulässig. Aufenthaltsräume im Kellergeschoss sind unzulässig.

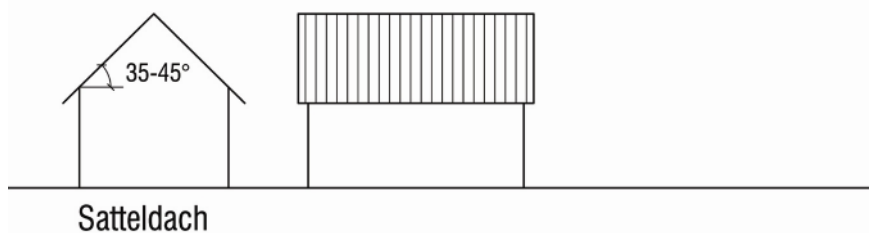
Wandoberfläche: Für die Gestaltung der Wandoberflächen der Haupt- und Nebengebäude sowie der Garagen sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:
- verputzte Oberflächen
- Holzschalungen.

Die Gebäude sind mit zurückhaltenden Farben zu gestalten. Grelle, reine Farben und reines Weiß sowie leuchtende Farben sind unzulässig. Die Farbgebung ist mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen.

1.2 DÄCHER:

Dachform: Es sind nur Satteldächer mit symmetrischer Dachneigung zulässig.

Dachneigung: gemäß Planeintrag 30° - 40° bzw. 35° - 45°
(nachfolgende Skizze als Beispiel)



Dachdeckung: Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben rot bis braun, matt. Glänzende Dachziegel sind unzulässig. Die Dachdeckung (Material und Farbe) ist bei Doppelhäusern einheitlich vorzunehmen. Solaranlagen u.ä. sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie sich in die Gesamtgestaltung der Dächer einfügen. Sie sind symmetrisch auf dem Dach anzuordnen bzw., sofern Gaupen vorgesehen sind, auf den Dächern der Gaupen.

Dachgaupen:

Zulässig sind SchlepPGAupen oder stehende Giebelgaupen. Giebelgaupen müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach haben.

Die Gesamtlänge der Gaupen darf $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten.

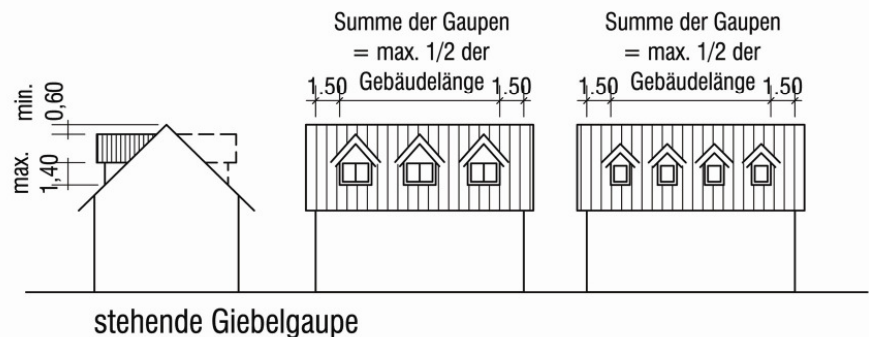
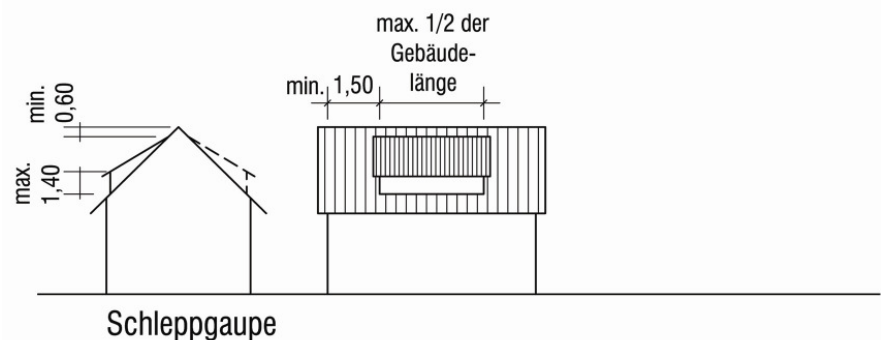
Sie müssen von der Giebelwand einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.

Der obere Ansatz des Daches der Gaupe muss senkrecht gemessen vom First einen Abstand von mind. 0,60 m halten.

Die Dachfläche muss unterhalb der Gaupen durchlaufen.

Je Gebäude ist nur eine Gaupenart zulässig. Dabei gelten Doppelhäuser als ein Gebäude.

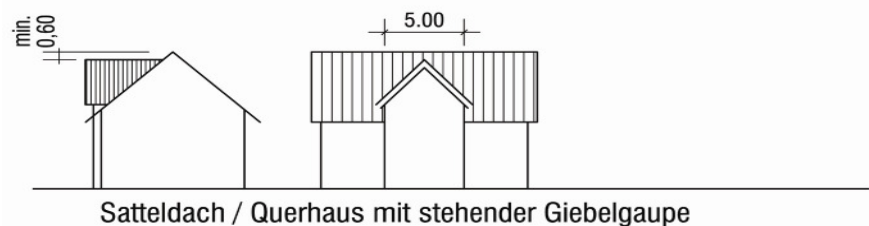
Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen darf zwischen Oberkante Dachfläche des Hauptdaches und Unterkante Sparren der Gaupe gemessen nicht mehr als 1,40 m betragen.



Querhäuser:

Querhäuser (Wiederkehren) sind bis zu einer Breite von max. 5 m zulässig. Sie sind mit einem Giebdach abzuschließen.

Der obere Ansatz des Daches des Querhauses muss senkrecht gemessen vom First einen Abstand von mind. 0,60 m halten.



Querhäuser und Gaupen auf der gleichen Dachseite sind unzulässig.

- Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind unzulässig.
Sie sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ein System von Solaranlagen bzw. –kollektoren vollständig integriert sind.
- Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Balkone und Wintergärten: Balkone und Wintergärten sind im Bereich der Dächer unzulässig.
- Sonstiges: Räume über dem 1. Dachgeschoss dürfen nur über die Giebelseiten belichtet werden.
Dachöffnungen über dem 1. Dachgeschoss sind unzulässig.

1.3 GESAMTGESTALTUNG VON DOPPELHÄUSERN

Doppelhäuser müssen jeweils in einer Höhe durchgehende Traufen und Firste, eine einheitliche Dachneigung und ein einheitliches Dachdeckungsmaterial haben. Die Fassaden müssen in einer Flucht liegen.

1.4 GARAGEN UND CARPORTS

1.4.1 Garagen können alternativ in die Hauptgebäude integriert, angebaut oder freistehend errichtet werden.

Werden die Garagen an das Hauptgebäude angebaut, müssen deren Dächer annähernd die gleiche Neigung und das gleiche Dachdeckungsmaterial wie die Hauptgebäude aufweisen, wenn sie nicht als Terrassen genutzt werden.

Freistehende Garagen sind mit symmetrischen Satteldächern mit der gleichen Dachdeckung wie das Hauptgebäude und einer Dachneigung von mind. 25° zu errichten.

1.4.2 Freistehende Flachdachgaragen sind unzulässig.

Carports mit Flach- oder Pultdächern sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie sich harmonisch in die Gesamtgestaltung der Grundstücke einfügen, die Dächer extensiv begrünt und die Außenwände mit rankenden Pflanzen eingegrünt werden.

1.4.3 Garagen und Nebengebäude dürfen nicht vor Erstellung des Hauptgebäudes errichtet werden.

2. WERBEANLAGEN

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an den Hauptgebäuden im Erdgeschoß und in der Brüstungszone des 1. OG zulässig. Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:

- selbstleuchtende Anlagen
- Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- Werbeanlagen mit wechselnden Bildern
- mobile Werbeanlagen und Plakatständer.

3. EINFRIEDIGUNGEN DER BAUGRUNDSTÜCKE

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

3.1 Einfriedungen sind als lockere Gehölzgruppen, Hecken oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune einheitlich und zurückhaltend anzulegen. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege dürfen sie nicht höher als 1,20 m, zwischen den Baugrundstücken nicht höher als 1,80 m sein.

3.2 Einfriedigungen sind 50 cm hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Die Zwischenfläche ist zu begrünen und zu pflegen.

3.3 Als Einfriedigungen nicht zulässig sind: Nadelgehölze, Kunststoffherzeugnisse, Sichtschutzzäune, Mauern und Sockelmäuerchen.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

4.1 Die Versiegelung der nicht überbauten Teile der Baugrundstücke ist auf das zwingend erforderliche Maß zu begrenzen. Asphaltierungen oder Pflasterungen mit Beton-Verbundsteinen sind unzulässig.

4.2 Die Garagenvorplätze, Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster.

4.3 Hausvorbereiche, die nicht für Stellplätze oder Zugänge benötigt werden, sind gärtnerisch zu gestalten.

4.4 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen den natürlichen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Sie sind bis zu max. 0,50 m zulässig.
Kellerlichtgräben und Rampen für Kellergaragen sind nicht zulässig.

4.5 Stützmauern sind grundsätzlich unzulässig.

4.6 Zisternen oder andere Behälter, die nicht in die Gebäude eingebaut werden, müssen innerhalb der nicht überbaubaren Fläche der Baugrundstücke insgesamt unterirdisch angelegt, mit Erde überdeckt und begrünt werden.

4.7 Anpflanzungen von Nadelgehölzen in Form Hecken sind unzulässig. Je Grundstück darf max. 1 hoch wachsendes Nadelgehölz gepflanzt werden.

5. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN § 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verkabeln.

6. ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG § 74 (2) Nr. 2 LBO

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf den Baugrundstücken herzustellen.

7. REGENWASSERVERSICKERUNG § 74 (1) Nr. 3 LBO

Sofern eine Versickerung technisch möglich ist, sind auf allen Baugrundstücken Flächen zur Regenwasserversickerung anzulegen. Das Regenwasser von Dach und sonstigen Flächen (Wegen, Stellplätze, Terrassen usw.) ist im Bereich der Grundstücke breitflächig über belebte Bodenschichten gemäß ATV 138 zu versickern.

8. GESTALTUNG DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN UND DER PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN

- 8.1. Einfriedungen und Stützmauern jeder Art einschließlich der verfahrensfreien Vorhaben gemäß Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO bedürfen der Genehmigung.
- 8.2. Die Landwirtschaftsflächen an der Unteren Rheinstraße auf Flst. 8866 bis 8868 und 8888 bis 8890 sind von baulichen Anlagen frei zu halten.

Reichenau, den 08.10.2007

.....
Steffens, Bürgermeister