

GEMEINDE REICHENAU

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan "ABTSWIESE"

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

Der Bebauungsplan enthält Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen.

Für den **Bereich des Einfachen Bebauungsplans** gemäß § 30 Abs. 3 BauGB gelten nur die nachfolgenden Festsetzungen:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 1 – 15 BauNVO

MISCHGEBIET (MI) § 6 BauNVO

Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art sind gem. § 1(5) und (6) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO unzulässig.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Für den **Bereich des Qualifizierten Bebauungsplan** gemäß § 30 Abs. 1 BauGB gelten alle nachfolgenden Festsetzungen:

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 1 - 15 BauNVO

3.1 MISCHGEBIET (MI) § 6 BauNVO

Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art sind gem. § 1(5) und (6) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO unzulässig.

3.2 ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA) § 4 BauNVO

4. 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 zwingend § 20 BauNVO
- Größe der Grundfläche als Höchstgrenze § 19 BauNVO
- Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe (FH) § 18 BauNVO
- Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe (TH) § 18 BauNVO

Die Traufhöhe darf, gemessen im Mittel

- an der jeweiligen zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Außenwand der Gebäude bzw.
- bei den Baugrundstücken an der privaten Grünfläche an der nördlichen Außenwand der Gebäude

am Schnittpunkt Erdgeschossfußbodenhöhe – Oberkante Dachkonstruktion eine Höhe von 5,0 m nicht unterschreiten und eine Höhe von 6,5 m nicht überschreiten.

Der First darf senkrecht gemessen max. 4,50 m über der Traufe liegen.

Ausnahmen von den festgesetzten First- und Traufhöhen sind bei Änderungen an bestehenden Gebäuden zulässig. Die vorhandenen First- und Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden.

5. BAUWEISE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Im gesamten Planungsgebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, ausgenommen das ganz im Nordosten des Allgemeinen Wohngebietes geplante Gebäude südlich der Abt-Hatto-Straße: für dieses Gebäude ist ein einseitiger Grenzbau zulässig.

Im zeichnerischen Teil sind Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser (E) oder alternativ Einzel- oder Doppelhäuser (ED) zulässig sind.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Gemäß Planeintrag sind max. 2 Wohnungen je Gebäude festgesetzt. 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 angelegt werden können.

7. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

8. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Eintragung der First- bzw. Gebäuderichtung zwingend festgesetzt.

9. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

9.1 Garagen und Carports (Ga) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den im Plan dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Ausnahmsweise können davon abweichend Garagen außerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden, wenn die Freibereichsgestaltung und die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

9.2 Zur Gestaltung von Garagen und Carports und Stellplätzen siehe Ziff. 1.4 der Örtlichen Bauvorschriften.

- 9.3 Im Bereich der zu begrünenden Flächen der Baugrundstücke sind Zufahrten nur gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil zulässig.
Sie sind hier zwingend mit Schotterrasen oder Rasenpflaster anzulegen.

10. NEBENANLAGEN § 14 BauNVO

- 10.1 Auf den Baugrundstücken ist je Grundstück max. ein Nebengebäude (Geschirrhütte, Gartenhaus, Gewächshaus o.ä.) mit einer Größe von max. 20 cbm zulässig.
- 10.2 Innerhalb der zu begrünenden Fläche der Baugrundstücke sind Nebenanlagen aller Art, auch Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO, unzulässig.

11. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedigung und Bepflanzung (ausgenommen hochstämmige Bäume) von mehr als 60 cm freizuhalten.

12. 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) orientiert sich an den Angaben im Grünordnungsplan. Die Anpflanzungszeit ist spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung.

12.1 ANPFLANZUNGEN VON GEHÖLZEN AUF DEN ÖFFENTLICHEN GRÜN-/ PARKIERUNGSFLÄCHEN

Im Bebauungsplan sind durch Planeintrag Festsetzungen für das Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern getroffen.

12.2 ANPFLANZUNGEN VON LAUBBÄUMEN AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN

Im Bebauungsplan sind durch Planeintrag Festsetzungen für das Anpflanzen von Laubbäumen auf der zu begrünenden Fläche der Baugrundstücke getroffen.
Auf den übrigen Baugrundstücken ist pro 200 qm angefangene Grundstücksfläche ein mittelkroniger hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

12.3 ANPFLANZUNGEN VON GEHÖLZEN AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN AM WESTLICHEN RAND DES BAUGEBIETES

Auf den Baugrundstücken am westlichen Rand des Baugebietes werden Pflanzgebote gemäß Planeintrag festgesetzt.

13. 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.

14. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

Entlang der neu geplanten Straße sind beidseitig Retentionsmulden festgesetzt. Eine Überfahrt ist nur an den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Stellen zulässig.

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. BAUGRUND

Geotechnik:

Nach geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von Nachschüttungskiesen, die in Niederungen von bindigen, evtl. auch Moränenablagerungen der letzten Vereisungsphasen. Die Gesamtmächtigkeiten dieser quartären Ablagerungen sind unbekannt. Auffüllungen vorausgegangener Nutzungen sind nicht auszuschließen.

Allgemein ist in den Niederungen mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Während die Nachschüttungskiese i.a. gut tragfähig sind, stellen die Abschwemm-massen einen möglicherweise stark setzungsanfälligen Baugrund dar. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Baugruben und Böschung etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

GRUNDWASSERSPIEGEL

Es wird empfohlen, die Bemessungshöhen des Grundwasserspiegels im Rahmen der oben vorgeschlagenen objektbezogenen frühzeitigen geotechnischen Beratung zu ermitteln.

3. 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.

4. Telekommunikationsnetz

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der T-Com so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Reichenau, den 21.11.2006/16.04.2007/30.07.2007

.....
Steffens, Bürgermeister