

Gemeinde Reichenau, Landkreis Konstanz

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Gaißbühl-Bleiche"

Rechtsgrundlagen:

- 1.) §§ 1, 2, 2a, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 18. Aug. 1976 (BGBl. Nr. 105 S. 2256) i.d.F. der letzten Änderung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949)
- 2.) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) Neufassung vom 15.9.77 (BGBl. Nr. 63 S. 1763)
- 3.) §§ 3, 7, 9, 15, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20. Juni 1972 (GBl. S. 352) i.d.F. der letzten Änderung vom 12.2.1980 (GBl. S. 116) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 22.12.1975 (Ges.Bl.1976 Nr.1 S. 1)
- 4.) §§ 1 bis 3 der Verordnung über Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Jan. 1965 (BGBl. I S. 21).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG u. BauNVO)
 - 1.01 Bauliche Nutzung
 - 1.01a Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

<u>Reines Wohngebiet (WR)</u> gem. § 3 Abs. 1, 2 u. 4 BauNVO	Ausnahmen nach Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zugelassen. Gem. den Eintragungen im Plan dürfen in dem Gebiet die Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
<u>Allgemeines Wohngebiet (WA)</u> gem. § 4 Abs. 1, 2 u. 4 BauNVO	Ausnahmen nach Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zugelassen. Gem. den Eintragungen im Plan dürfen in Teilen des Gebietes die Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
 - 1.01b Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1)

Wird entsprechend den Einschrieben im Plan festgesetzt durch: Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 18 BauNVO) Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO) Geschoßflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 20 BauNVO)
--

- Die Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl ist gem. § 16 Abs. 5 BauNVO nach den örtlichen Verhältnissen festgesetzt. Ausnahmen nach § 17 Abs. 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
- 1.02 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
- Entsprechend den Eintragungen im Plan ist die offene Bauweise (o) festgesetzt. Die als Einzelhäuser festgesetzten Gebäude dürfen eine Länge von 16,0 m nicht überschreiten (s.2.03).
- 1.03 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 5 Abs. 1 Nr. 2 BBauG u. § 23 BauNVO)
- Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.
- 1.04 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
- Entsprechend den Einzeichnungen im Plan ist die Firstrichtung verbindlich festgelegt. Die eingezeichneten Hausschemata gelten nur als Richtlinien.
- 1.05 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO u. § 23 BauNVO)
- Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenzenflucht und der Erschließungsstraße sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, und zwar Kleintierhaltungen, Sichtschutzmauern, Werbeanlagen und Gerätehäuschen unzulässig.
- Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.
- 1.06 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG und § 12 Abs. 1 BauNVO)
- Garagen und Stellplätze sind nach Maßgabe von § 12 BauNVO zugelassen (s. 2.04)
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen zulässig.
- 1.07 Sichtflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
- Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder Bebauung und sichtbehindernden Bepflanzung, Lagerung, Einfriedigung und dergl. freigehalten werden. Als max. Höhe gilt 0,80 m über der Fahrbahn. Fahrzeuge dürfen auf dieser Fläche nicht abgestellt werden.
- 1.08 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)
- a) Je Grundstück soll mindestens ein hochwachsender Baum und zusätzlich noch andere Gehölze angepflanzt werden.

- b) Die vorhandenen bzw. angepflanzten Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- c) Gem. Planeintrag sind in Verbindung mit den Verkehrsflächen Flächen für Einzelbäume festgesetzt. Es sind hier hochwachsende Laubbäume (Solitäre) anzupflanzen und zu unterhalten.
- d) Auf den festgesetzten Grünflächen sind hochwachsende Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu unterhalten. Es sind ungiftige Pflanzenarten zu verwenden.
- e) Die mit der unter c) und d) festgesetzten Begrünung verbundenen Einschränkungen der anschließenden Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.

1.09 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BBauG und § 16 Abs. 3 BauNVO)

Soweit im Plan die Höhenlage (H) der baulichen Anlagen eingetragen sind, gelten diese als Höchstgrenze auf NN bezogen. Als Ausnahme kann eine Abweichung zugelassen werden, sofern dies infolge der Anschlußhöhe der Kanalisation erforderlich wird.

1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG)

Anfüllungen und Abtragungen sind nur insoweit zugelassen, als sie die bestehenden Geländebeziehungen nicht beeinträchtigen.

Kellerlichtgräben und Rampen für Kellergaragen sind nicht zulässig.

1.11 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Die im Plan eingetragene Grünfläche ist als öffentliche Grünanlage mit teilweiser Nutzung als Kinderspielplatz festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 111 LBO)

2.01 Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände
(§§ 7, 8 und 9 LBO)

Soweit im Plan zeichnerisch oder durch Eintragung nichts anderes festgesetzt ist, gelten die Vorschriften der LBO. Garagen müssen an Erschließungsstraßen einen seitlichen Grenzabstand zu den Erschließungsstraßen von mind. 3,0 m aufweisen. Im übrigen Bereich ist Grenzbau mit Garagen i.S.d. § 7 Abs. 3 LBO zulässig.

2.02 Dachform
(§ 111 Abs. 1 Nr.1 LBO)

Für die Dachneigung sind die Eintragungen im Plan maßgebend.

~~Es ist Walmdach und Satteldach zugelassen.~~ Bei Doppelhäusern muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Firstrichtung nach Eintragung im Plan. Bei Gebäuden mit einer Länge von mindestens 12,0 m kann als Ausnahme Walmdach zugelassen werden.

2.03 Äußere Gestaltung
(§ 111 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Für das gesamte Bebauungsplangebiet muß in architektonischer und technischer Hinsicht eine gut gestaltete, aufeinander abgestimmte bauliche Einheit erreicht werden.

Die Gebäudehöhe - gemessen an der Außenseite der Umfassungswände - von O.K. Erdgeschoß-Rohboden bis O.K.Sparren bei

1-geschossigem Gebäude = 3,50 m
2-geschossigem Gebäude = 6,20 m

darf nicht überschritten werden.

Die Gebäudelänge ohne Garage darf bei Einzelhäusern max. 16,00 m
Doppelhäusern max. 20,00 m

betragen.

Dachflächenfenster dürfen die Größe von 1,20 m² (Durchsichtfläche) nicht überschreiten. Sie sollen sich in harmonischer Weise in die Dachfläche einordnen.

Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit mind. 35° Dachneigung zulässig. Sie sind max. bis zur halben Hauslänge gestattet.

Je Gebäudeseite ist, soweit grundsätzlich zugelassen, nur eine Gaupenart gestattet. (Dachgaupe als Dachaufbau oder als sog. Negativgaupe).

Der Einbau von Dachöffnungen und Dachbalkonen in die Dachfläche ist unzulässig. Der Einbau von Negativgaupen ist bei Neubauten auf einer Dachseite zulässig, wobei diese bis zur halben Hauslänge, jedoch höchstens 6 m lang sein darf.

Die Stehwände der Negativgaupen müssen gedeckte Farbtöne, der Dachfarbe angepaßt, aufweisen.

Der Dachvorsprung muß - waagrecht gemessen - ohne Dachrinne mind. 0,30 m betragen.

Für die Dacheindeckung sind Biberschwanzziegel, Dachpfannen und Betondachsteine oder gleichartiges in braunen Farbtönen zugelassen.

Bei Doppelhäusern ist für das jeweilige Gesamtgebäude einheitliches Bedachungsmaterial zu verwenden.

Je Gebäude ist max. eine Außenantenne zugelassen.

Grundstücksgestaltung:

- 1) Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken dürfen die gegebenen Geländeverhältnisse nicht beeinträchtigen (s. 1.09).
- 2) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
- 3) Vorgärten sollen als Ziergärten, Nutzgärten oder Rasenflächen angelegt und unterhalten werden.

Einfriedigungen:

Es sind Einfriedigungen bestehend aus Beton- oder Naturstein-Stellplatten bis 15 cm Höhe über Gehweg oder Gelände mit Hecken aus geeigneten bodenständigen Sträuchern oder Gehölzen bis 1,20 m Gesamthöhe gestattet. Höhere Hecken als Sichtschutzmaßnahmen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m im Bereich zwischen der Baugrenzenflucht und der Erschließungsstraße unzulässig.

Stützmauern sind nicht zugelassen.

2.04 Nebengebäude und Gemeinschaftsanlagen
(§ 111 Abs.1 Nr. 1 + 4 LBO)

Die Nebengebäude und Garagen müssen dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sein und sind mit diesem in einen gestalterisch guten baulichen Zusammenhang zu bringen bzw. in die Gebäude zu integrieren.

In den Untergeschossen der Gebäude sind keine Garagen zugelassen.

Bei freistehenden Garagen und Garagengruppen ist nur flachgeneigtes Satteldach bis max. 20° oder Flachdach bis 2 % Neigung gestattet. Garagengruppen müssen in sich einheitliche Dachform und einheitlichen Dachabschluß aufweisen.

Die Gebäudehöhe - gemessen an der Außenseite der Umfassungswände - von O.K. Einfahrt bis O.K. Sparren darf bei Garagen auf der Grundstücksgrenze

- mit geneigtem Dach	=	2,50 m
- mit Flachdach (Gesamthöhe)	=	2,50 m

nicht überschreiten.

Bei Garagen mit Grenzabstand darf die Gebäudehöhe - gemessen wie vor- 2,80 m betragen.

Bei Garagen mit geneigtem Dach muß dasselbe Bedachungsmaterial und der gleichartige Dachabschluß wie beim Hauptgebäude gewählt werden.

Garagen müssen einen Stauraum von mindestens 5,5 m bis zum äußersten Rand der Verkehrsfläche (Fahrbahnrand bzw. rückwärtiger Gehwegrand) aufweisen. Er muß planiert und befestigt sein und zur Zufahrtsstraße hin stets offen gehalten werden. Eine Absperrung mit Sicherungsketten und dergl. ist unzulässig.

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

3.0 Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BBauG)

Bei evtl. zutage tretenden vor- und frühgeschichtlichen Funden ist gem. §§ 10 und 20 Denkmalschutzgesetz der Kreisarchäologe unverzüglich zu benachrichtigen
(77 Singen, Hegau-Museum,
Hauptstraße 57, Tel. 07731/61229).

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Kreisarchäologe rechtzeitig vom Arbeitsbeginn zu benachrichtigen.

Zur Erschließung der Baugrundstücke im Bereich der Grundstücke Nr. 6906, 6909, 6912 u. 6913 sind jeweils nur Einzelzufahrten von der L 221 aus zugelassen. Die Grundstücke selbst sind gegen die Landesstraße durch eine Einfriedigung mit einem Tor abzuschließen.

4.0 Planvorlagen
(§ 90 LBO)

Zur Kontrolle der Einhaltung der Sockelhöhe, der Abstände und der Grundfläche der Neubauten, ist ein entsprechender Nachweis in doppelter Fertigung an das Bürgermeisteramt vorzulegen. Die Vorlage muß erfolgen, bevor mit der Gründung begonnen werden darf.

Der Nachweis ist entweder durch das Staatliche Vermessungsamt, einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Ortsbauamt Reichenau zu erstellen.

Die Bauvorhaben
Die Bauvorhaben


Neben den üblichen Planunterlagen im Sinne der LBO Baden-Württemberg kann das Kreisbauamt und die Gemeinde die Darstellung des Bauvorhabens mit näherer Umgebung verlangen. Dies kann je nach Erfordernis durch Lichtbilder oder Modell erfolgen. Das Kreisbauamt und die Gemeinde können ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten am jeweilig vorgesehenen Standort durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

5.0 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BBauG sind zulässig, soweit diese im Bebauungsplan vorgesehen sind. Für die Erteilung von Befreiungen ist § 31 Abs. 2 BBauG maßgebend.

Reichenau, den 9. Febr. 1982




(Reisbeck)
Bürgermeister