

Gemeinde Reichenau, Landkreis Konstanz

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Grub"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)
  - 1.01 Bauliche Nutzung
    - 1.01 a Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO). Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
    - 1.01 b Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO) Wird entsprechend den Einschrieben im Plan festgesetzt durch:  
Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 18 BauNVO)  
Grundfläche (§§ 16 (2), 19 (2) BauNVO)  
Geschoßfläche (§§ 16 (2), 20 (2) BauNVO)  
Die Grundfläche und Geschoßfläche ist gem. § 16 Abs. 2 nach den örtlichen Verhältnissen festgesetzt. Die Höchstwerte gem. § 17 BauNVO dürfen nicht überschritten werden. Ausnahmen nach § 17 Abs. 5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
  - 1.02 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG) Entsprechend den Einschrieben im Plan.  
Es ist offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Gebäude dürfen eine Länge von 18,0 m nicht überschreiten.
  - 1.03 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG) Entsprechend den Einzeichnungen im Plan.
  - 1.04 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nicht zugelassen.  
Die Ausnahme hiervon gilt für Kinderspielplätze, Sichtschutzwände, Pergolen, Anlagen der Verkehrs-sicherung und der des Gebietes dienenden Versorgungsanlagen.

1.05 Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 e BBauG)

Garagen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit GA bezeichneten Flächen zugelassen. Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Ausnahme:

Bei festgesetzten Garagenstandorten kann die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Verlegung gestatten.

1.06 Sichtflächen (SF)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder Bebauung und sichtbehindernden Bepflanzung, Einfriedigung u. dergl. freigehalten werden. Als max. Höhe gilt 0,80 m über der Fahrbahn. Einzelne nichtstörende hochwachsende Bäume sind zugelassen. Fahrzeuge dürfen auf dieser Fläche nicht abgestellt werden.

1.07 Gehrecht, Fahrrecht,  
Leitungsrecht  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Soweit das Hindurchführen von Ver- und Versorgungsleitungen durch Grundstücke erforderlich wird und im Plan keine Festlegung getroffen ist, ist dies von den Grundstückseigentümern zu dulden.

1.08 Anpflanzungen von Bäumen  
und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Je Grundstück soll mindestens ein hochwachsender Baum und zusätzlich noch andere Gehölze angepflanzt werden.

1.09 Höhenlage der baulichen  
Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. d BBauG)

Für die Höhenlage (O.K. Erdgeschoß-Rohboden) sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. (s. Längsprofil) Höhenbezugspunkt = - 0,45 m (Schachtdeckel).

Die Sockelhöhe (vom bestehenden natürlichen Gelände bis O.K. EG-Rohboden darf max. 0,70 m betragen.

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

Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken dürfen die gegebenen Geländeverhältnisse nicht beeinträchtigen. (s. 2.05).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BBauG in Verb.m.  
§ 111 LBO)

- 2.01 Fenster-, Grenz- und Gebäudeabstände (§§ 7, 8 und 9 LBO) Soweit im Plan zeichnerisch oder durch Eintragung nichts anderes festgesetzt ist, gelten die Vorschriften der LBO.
- 2.02 Dachform (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Für das ganze Gebiet ist Satteldach vorgeschrieben. Die Dachneigung ist mit  $30 - 40^\circ$  festgesetzt. Als Ausnahme können in der Höhe versetzte Pultdächer mit  $10 - 25^\circ$  Neigung zugelassen werden. Firstrichtung nach Eintragung im Plan.
- 2.03 Höhenlage der Gebäude (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) siehe 1.09
- 2.04 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 max. zulässige Gebäudehöhe - gemessen von O.K. Erdgeschoß-Rohboden bis First - ist im Längsprofil verbindlich festgesetzt. Die Kniestockhöhe darf max. 0,50 m betragen. Es kann bis zur halben Hauslänge ein Kniestock bis 0,70 m Höhe als Ausnahme zugelassen werden. Durch gestalterische Maßnahmen ist eine negative Erscheinung des Kniestockes zu verhindern. Die Höhe des Kniestockes wird von Oberkante der letzten Vollgeschoßdecke bis Oberkante Sparren in der Ebene der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses gemessen. Die Gebäudelänge darf max. 18,00 m betragen. Dachflächenfenster dürfen die Größ von  $1,20 \text{ m}^2$  (Durchsichtfläche) nicht überschreiten. Sie sollen sich in harmonischer Weise in die Dachfläche einordnen. Als Dachaufbauten sind Dachgauben bis zur halben Hauslänge gestattet. Voraussetzung ist eine Dachneigung des Gebäudes von mind.  $35^\circ$ . Negativgauben sind nur auf der Nordseite der Gebäude zugelassen. Sie dürfen max.  $1/2$  und sollen mindestens  $1/3$  der Hauslänge betragen. Im Bereich der Negativgaube muß die Dacheindeckung in einheitlichem Material bis auf Brüstungshöhe erfolgen. Der Dachvorsprung muß - waagrecht gemessen - ohne Dachrinne mind. 0,30 m betragen.

Als Bedachungsmaterial sind Tonziegel, Betondachsteine, dunkle Asbestschieferplatten und kleinformatige engobierte Wellasbestplatten zugelassen.

2.05 Gestaltung der unbebauten  
Grundstücksflächen  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Grundstücksgestaltung:

- 1) Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken, dürfen die gegebenen Geländeverhältnisse nicht beeinträchtigen.

Ausnahmsweise werden Abgrabungen vor Aufenthaltsräumen im KG zugelassen, und zwar in den Abmessungen, die nach den Bestimmungen der LBO festgesetzt sind. Um eine Einbindung in das Gelände zu erreichen muß eine entsprechende Bepflanzung im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde angeordnet werden.

- 2) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

- 3) Vorgärten sollen als Ziergärten oder Rasenflächen angelegt und unterhalten werden.

a) 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 0,80 m Gesamthöhe gestattet.

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

Die Nebengebäude und Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen gestalterisch guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Sie sind möglichst in ein Gesamtgebäude zu integrieren.

Für die Stellung der Garagen gilt 1.05.

In den Untergeschossen sind keine Garagen zugelassen.

Bei freistehenden Garagen und Garagengruppen ist nur flachgeneigtes Satteldach bis max. 20° oder Flachdach bis 2 % Neigung gestattet. Es soll möglichst Flachdach zur Ausföhrung kommen.

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

- mit flachgeneigtem Dach = 2,50 m
  - mit Flachdach (Gesamthöhe) 2,50 m
- nicht überschreiten.

Garagen, die nicht als Grenzbauten erstellt werden, sind bis 3,00 m Höhe zugelassen.

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 zur öffentlichen Verkehrsfläche 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 zeitlich nicht vor Erstellung des Hauptgebäudes errichtet werden.

### 3.0 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 zuständige staatliche Vermessungsamt oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur aufzustellen.

Neben den üblichen Planunterlagen im Sinne der LBO Baden-Württemberg kann die Baurechtsbehörde die Darstellung des Bauvorhabens mit näherer Umgebung verlangen. Dies kann je nach Erfordernis durch Lichtbilder oder Modell erfolgen.

Die Baurechtsbehörde und die Gemeinde können ferner verlangen, daß die Umrisslinien der Bauten am jeweilig vorgesehenen Standort durch Stangen, Latzen usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

4.0 Ausnahmen und Befreiungen

Planungsrecht:

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

Baurecht:

Bei Ausnahmen und Befreiungen von baurechtlichen Vorschriften gilt § 94 der LBO für Baden-Württemberg

Insel Reichenau, den **30. März 1976** .....

Der Bürgermeister:



*[Handwritten signature]*  
-----