

# GEMEINDE REICHENAU

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### zum Bebauungsplan "Mittelzeller Straße II und Untere Rheinstraße"

---

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

Der Bebauungsplan enthält Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen.

Für den **Bereich des Einfachen Bebauungsplans** gemäß § 30 Abs. 3 BauGB (Bereich westlich des Weges Flst. Nr. 8887) gelten nur die nachfolgenden Festsetzungen:

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

##### 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Gartenbaubetriebe allgemein zulässig.

#### 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

**Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 oder § 35 BauGB.**

#### 3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Gebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig.

#### 4. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT § 9 (1) Nr. 18a BauGB

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

Die als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzten Grundstücke bzw. Grundstücksteile (Flst. Nr. 8864 bis 8869) sind von Bebauung freizuhalten.

#### 6. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten auf Grundstück Flst. Nr. 8870

## 7. 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.

**Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 oder § 35 BauGB.**

Für den **Bereich des Qualifizierten Bebauungsplans** gemäß § 30 Abs. 1 BauGB (Bereich östlich des Weges Flst. Nr. 8887) gelten alle nachfolgenden Festsetzungen:

## 8. ART DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 1 - 15 BauNVO

### 8.1 MISCHGEBIET (MI) § 6 BauNVO

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

### 8.2 ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA) § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Gartenbaubetriebe allgemein zulässig.

## 9. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 16 - 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

### 9.1 Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag als Höchstgrenze § 20 BauNVO

### 9.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie Balkone im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bis zu einer GRZ von max. 0,6, im MI bis zu einer GRZ von max. 0,7 überschritten werden.

Sofern die überbaubare Grundstücksfläche kleiner ist als die max. zulässige Grundfläche, gilt das kleinere Maß.

### 9.3 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH):  
Die EFH (Oberkante Rohdecke EG) darf im Mittel max. 0,5 m über der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- Traufhöhe (TH):

Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut) darf im Mittel über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen betragen:  
- bei Gebäuden mit max. 2 Vollgeschossen max. 7,0 m

- Firsthöhe (FH):

Der First darf max. 4,5 m über der Traufe liegen.

Die Gesamtgebäudehöhe darf im Mittel über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen 10,5 m nicht überschreiten.

Ausnahmen von den festgesetzten Erdgeschossfußboden-, First- und Traufhöhen sind bei Änderungen an bestehenden Gebäuden zulässig. Die vorhandenen Höhen dürfen aber, sofern sie bereits über den festgesetzten Höhen liegen, nicht überschritten werden.

Sofern die öffentliche Verkehrsfläche als Bezugspunkt nicht herangezogen werden kann (Gebäude in zweiter Reihe), ist das gewachsene Gelände maßgebend.

## 10. BAUWEISE

### § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Im gesamten Bereich des qualifizierten Bebauungsplans ist die offene Bauweise festgesetzt; gemäß Planeintrag sind alternativ nur Einzel- oder Doppelhäuser (ED) zulässig.

## 11. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

### § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Gebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern sind insgesamt max. 4 Wohnungen zulässig (2 Wohnungen je Doppelhaushälfte).

Bei Doppelhäusern sind 3 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte nur ausnahmsweise zulässig, wenn die erforderlichen Stellplätze ohne Beeinträchtigung der Freibereichsgestaltung und der Nachbargrundstücke angelegt werden können.

## 12. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

### § 23 BauNVO

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

Dachüberstände, Balkone u.ä. sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 13. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

### § 9 (1) Nr. 2 BauGB

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

## 14. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

### § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 14.1 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.

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

14.3 Zufahrten über die landwirtschaftlichen Flächen bzw. von landwirtschaftlichen Wegen aus sind nicht zulässig.

**15. NEBENANLAGEN** **§ 14 BauNVO**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist je Grundstück max. 1 Nebengebäude zulässig. Die Zulässigkeit sonstiger Nebenanlagen richtet sich nach § 14 BauNVO.

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

Die als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzten Grundstücke bzw. Grundstücksteile (Flst. Nr. 8888 bis 8890, teilweise) sind von Bebauung freizuhalten.

Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedigung und Bepflanzung (ausgenommen hochstämmige Bäume) von mehr als 60 cm freizuhalten.

**17. LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN** **§ 9 (1) Nr. 18a BauGB**

**18. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN** **§ 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten auf den Grundstücken Flst. Nr. 8924, 8919 und Teilen der Grundstücke Flst. Nr. 2374, 8921 und 8923 festgesetzt.

**19. 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**

Im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals „Kapelle St. Gotthard“ sind Vorhaben, die Bodeneingriffe erfordern, möglichst frühzeitig – spätestens im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren – mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg abzustimmen. Ggf. wird eine archäologische Untersuchung erforderlich sein. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden.

Da auch im übrigen Planungsgebiet 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 RP Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (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. Hinweise zur Geotechnik**

Im Planungsgebiet bilden eiszeitliche Schotter und Moräne den Untergrund. Besondere Baugrundprobleme werden nicht erwartet.

**3. Grundwasser**

Aufgrund fehlender Grundwassermessstellen mit Beobachtungsreihen des Grundwasserflurabstandes bzw. der Grundwasserspiegelhöhen im Planungsgebiet liegen keine Aussagen zur Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründungen und Untergeschosse vor. Diese Bemessungshöhen sind im Rahmen objektbezogener Baugrund- und Gründungsuntersuchungen zu ermitteln.

Reichenau, den 16.11.2009 / 12.04.2010

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Reichenau, den 14.04.2010

.....  
Dr. Wolfgang Zoll  
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: