

GEMEINDE REICHENAU
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
zum Bebauungsplan
"Mittelzeller Straße II und Untere Rheinstraße"

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:

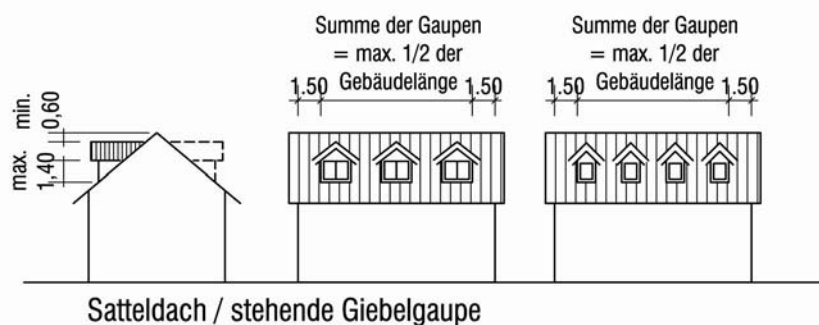
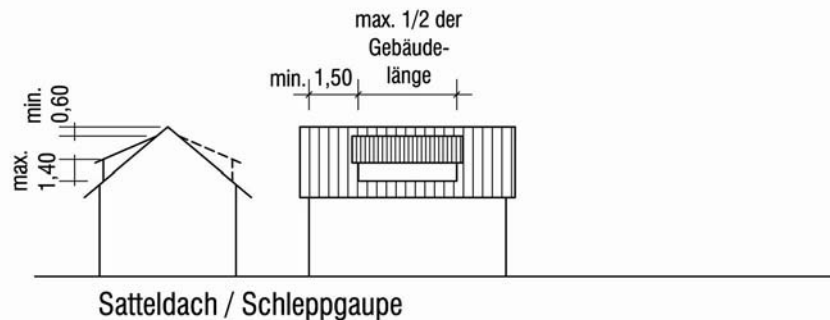
Dachform: Es sind nur Satteldächer mit symmetrischer Dachneigung zulässig.

Dachneigung: gemäß Planeintrag 30° - 45°

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 symmetrisch auf dem Dach anzuordnen bzw., sofern liegende Gaupen vorgesehen sind, auf den Dächern der Gaupen.

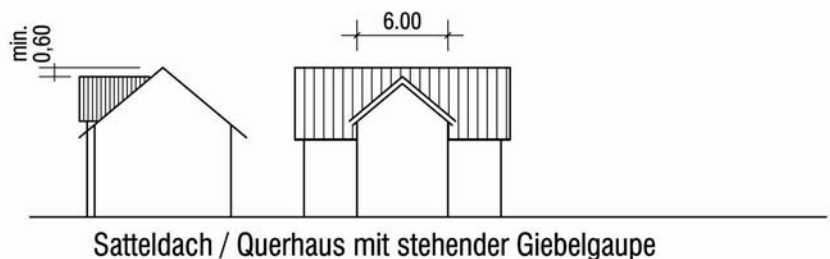
Dachgaupen: Zulässig sind Schleppgaupen oder stehende Giebelgaupen. Giebelgaupen müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach haben.
Die Gesamtlänge der Gaupen darf $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Sie müssen von der Giebelwand einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.
Der obere 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. 6 m zulässig. Sie sind mit einem Giebeldach 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 bis zu einer Größe von max. 1,5 m² zulässig. Je Dachseite sind max. 2 Dachflächenfenster zulässig.

Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind unzulässig.

Balkone und Wintergärten: Balkone und Wintergärten sind im Bereich der Dächer unzulässig.

Dachüberstände: An den Traufseiten ist ein Dachüberstand von mindestens 40 cm vorgeschrieben.

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

Neu errichtete 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. Ausnahmen von den Vorschriften nach Satz 1 sind bei Änderungen an bestehenden Gebäuden zulässig, sofern die Hauptfassade in einer Flucht liegt.

1.4 GARAGEN UND CARPORTS

1.4.1 Garagen können alternativ in die Hauptgebäude integriert, angebaut oder freistehend errichtet 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 im Untergeschoss sind nicht zulässig.

1.4.4 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 Die Pflanzstandorte von lebenden Einfriedigungen (lockere Gehölzgruppen, Hecken) sind mindestens 50 cm hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

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 von Hecken sind unzulässig. Je Grundstück darf max. 1 hoch wachsendes Nadelgehölz gepflanzt werden.

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

Niederspannungsleitungen und Telefonkabel 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

- 7.1 Auf den Baugrundstücken ist ein ausreichendes Retentionsvolumen nachzuweisen (ca. 15 l pro qm befestigte Fläche), so dass auch während Starkniederschlägen kein Regenwasser in die Kanalisation gelangt.
Der Nachweis ist im Rahmen des Entwässerungsgesuchs zu erbringen.
- 7.2 Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen darf nicht direkt in das Kanalisationssystem eingeleitet werden.
- 7.3 Der direkte Anschluss von Überläufen von Zisternen an die Kanalisation ist nicht zulässig.

Reichenau, den 16.11.2009 / 12.04.2010

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Reichenau, den 14.04.2010

.....
Dr. Wolfgang Zoll
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: