

Am 12.3.2010
von M. Liesche erhalten
als gültige Version
Ri

- Blatt 5 -

GEMEINDE REICHENAU

BEBAUUNGSPLAN: "LINDENALLEE - WEST"

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, geändert durch VO vom 19.12.1986 (BGBl. I, S. 2665), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Vierten Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127).
3. Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planz V90) vom 18.12.1990 .
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (Gesetzblatt S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.02.1988 (GBl. S. 55).

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgelegt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1 Ausnahmen

Im Allgemeinen Wohngebiet können gemäß § 4 Abs. 3 folgende Nutzungen bzw. Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

festgesetzt sind im Plan:

für das Allgemeine Wohngebiet

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe baulicher Anlagen (h)

Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erforderlichen Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

- Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH): max. 0,30 - 1,20 m über Straßenniveau, gemessen in der Mitte der vorderen Baugrenze. Die verbindlichen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH), werden auf der Grundlage der Straßenplanung in den Bebauungsplan übernommen.
- Wandhöhe (Wh) : max. 3,50, 6,25 m, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Wand (außen) und Oberkante Dachhaut.
- Firsthöhe (Fh) : max. 8,50, 12,50 m, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante First in eingedecktem Zustand.

Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

4.1 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (BauNVO)
3. Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die nach § 17 Bau NVO höchstzulässige Grundflächenzahl von 0.4, kann bei der Errichtung von Hausgruppen ausnahmsweise auf 0.5 erhöht werden. Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind zu beachten.

5 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

5.1 Gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß die Zahl der Wohneinheiten wie folgt begrenzt ist:

- Einzelhaus, Wh 3,50 m, eingeschossig: max. 3 WE
- Doppelhaus, Wh 3,50 m, eingeschossig: max. 2 WE / Haushälfte
- Einzelhaus, Wh 6,25 m, zweigeschossig: max. 6 WE/9 WE
- Hausgruppen, Wh 6,25 m, zweigeschossig: max. 1 WE / Gebäude

6 Bauweise (§ 1 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen. Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

7 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist im Plan durch Planzeichen verbindlich festgelegt.

8 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23, BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

9 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur in unmittelbarem Zusammenhang mit Gebäuden zulässig. Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind Nebenanlagen nicht zulässig. Flächen mit Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

10 Stellplätze und Garagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes zulässig.

Sie sind vorzugsweise unmittelbar an den Erschließungsstraßen anzuordnen.

Bezüglich der Stellung der Garagen und Stellplätze sollten die Angaben im Gestaltungsplan beachtet werden.

Je Grundstück kann eine Zufahrtsbreite (von der öffentlichen Verkehrsfläche aus) von höchstens 5 m in Anspruch genommen werden.

Bemessungsgrundlage für die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist die Verordnung des Innenministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) vom 13.09.1989 (GBl S. 458) und die Verwaltungsvorschrift Stellplätze i.d.F. vom 24.05.1989.

11 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9, Abs. 1, Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder Bebauung und von sichtbehindernden Bepflanzungen, Lagerungen, Einfriedigungen und dergleichen freigehalten werden. Hecken und Bepflanzungen dürfen in den freizuhaltenden Sichtflächen maximal 80 cm hoch sein.

12 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Flächen sind im Plan festgesetzt.

Die Eigentümer von Grundstücken, auf denen Leitungsrechte eingetragen sind, sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen sowie die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtungen zu dulden.

13 Dachform

Es sind Satteldächer festgesetzt. Firstrichtung und Dachneigung nach Planeintrag. Der Dachvorsprung muß beim Hauptdach, waagrecht gemessen, mindestens 0,6 m betragen (Traufe). Dachaufbauten sind wie folgt zulässig bzw. unzulässig:

Zulässig sind Schleppgaupen, Giebelgaupen, Fenstererker, Zwerchgiebel.

Generell unzulässig sind: Fledermausgaupen, Schleppgaupen mit liegenden Wangen, Schleppgaupen mit schrägen Wangen, Dreiecksgaupen mit winkelförmiger Fensterfront.

Negativgaupen sind zulässig. Ihre Gesamtbreite darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten.

Die Größe von Dachflächenfenstern wird auf 1,2 m² begrenzt.

Pro Dachseite sind insgesamt zwei Dachflächenfenster zugelassen.

Dächer sind mit Ziegeln bzw. Dachsteinen einzudecken. Es sind vorzugsweise rote, braunrot-engobierte Ziegel oder rot- bzw. braunrot gefärbte Dachsteine zu verwenden.

Neben Dachflächenfenster können zusätzliche Verglasungen im Dachbereich zugelassen werden.

Bei Doppelhausbebauung darf die Dachneigung der einzelnen Haushälften nicht unterschiedlich sein, wobei der ersteingereichte Antrag maßgeblich ist.

Generell unzulässig sind Dachformen mit unterschiedlichen Dachneigungen.

14 Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen müssen den Hauptgebäuden untergeordnet sein und sind mit diesen in einen gestalterisch guten baulichen Zusammenhang zu bringen bzw. in die Gebäude zu integrieren.

Garagen sind möglichst an das Wohngebäude anzubauen.

Als Dachform wird Satteldach, Walm- und Pultdach zugelassen. Die Mindestdachneigung beträgt 25°.

Überdachungen von Stellplätzen mit Flachdach sind zugelassen, wenn das Flachdach mindestens mit einer extensiven Begrünung versehen wird. Die Längsseiten der überdachten Stellplätze sind mit Rankgerüsten zu versehen und einzugrünen.

Garagen müssen einen Stauraum von mindestens 5,50 m bis zum äußersten Rand der Verkehrsfläche (Fahrbahnrand bzw. rückwärtiger Gehwegrand) aufweisen. Nicht versiegelnde, wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Rasensteine werden empfohlen. Der Stauraum kann als Stellplatzfläche anerkannt werden.

Eine Absperrung mit Sicherheitsketten und dergleichen ist unzulässig. Nebengebäude und Garagen dürfen nicht vor Erstellung des Hauptgebäudes errichtet werden.

Der seitliche Abstand von Garagen und Nebengebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen muß mindestens 1,0 m betragen.

15 Baustoffe und Materialien

Die Wohngebäude sollen mit Fassaden in Putztechnik hergestellt werden. Holzfenster, aus einheimischem Holz mit Farbanstrich hergestellt, werden empfohlen. Blecheindeckungen können ausnahmsweise für Gaupen zugelassen werden. Holzverschalungen in untergeordnetem Maße, d.h. weniger als 50 % der Gesamtbaumasse sind zulässig, Glasvorbauten bzw. Anbauten und Wintergärten in Stahl- oder Holzkonstruktion sind zugelassen.

Gebäude in sichtbarer Holzbauweise sind westlich und nordwestlich des Sonnenblumenweges zulässig. Häuser in Blockbauweise mit runden Holzquerschnitten sind nicht zulässig.

16 Einfriedigungen

Einfriedigungen als Mauer, Maschendraht- und Holzlattenzäune sind nicht zulässig. Zulässig sind geschnittene und ungeschnittene Hecken, wobei die in der Pflanzenliste angegebenen Pflanzarten zu verwenden sind.

Nach Westen wird das Plangebiet durch eine freiwachsende Hecke abgegrenzt. Diese Hecke darf keine Zäune (Maschendraht-, Holzlattenzäune u.a.) enthalten. Es sind die in der Pflanzenliste angegebenen Pflanzenarten zu verwenden.

Zur Abschirmung von Terrassen sind Sichtschutzanlagen mit einer Höhe von maximal 1,80 m bis 2,00 m als freiwachsende Hecken, Mauerscheibe oder als Sichtschutzblenden aus Holz zulässig. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

17 Werbeanlagen und Automaten

Die Aufstellung von Werbeanlagen und Automaten bedarf der vorherigen Genehmigung.

18 Bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind durch bauliche oder Bepflanzungsmaßnahmen so anzuordnen, daß sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

19 Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, daß sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken. Einzelheiten dazu sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Leuchtreklamen sind generell genehmigungspflichtig.

20 Elektrische Anlagen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

21 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Durch Planzeichen sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume festgelegt. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Es dürfen die in der Pflanzenliste (Anlage) aufgeführten Bäume, Sträucher, Hecken, Stauden, Berankungen gepflanzt werden.

22 Gestaltung der Grundstücke

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen.

Stützmauern sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die sichtbare Höhe ist auf 80 cm begrenzt. Stützmauern sind vorzugsweise als Trockenmauern auszubilden und herzustellen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) bzw. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind als Grünanlagen herzustellen und zu unterhalten. Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen; je Baugrundstück ist mindestens ein hochwachsender Laubbaum anzupflanzen. Auf die in der Anlage befindliche Pflanzenliste und die Festsetzungen im Bebauungsplan wird hingewiesen.

Die Bepflanzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode erfolgen. Es sind die in der Pflanzenliste angegebenen Pflanzenarten zu verwenden.

23 Befestigte Flächen

Es wird empfohlen, die befestigten Grundstücksflächen (KFZ-Stellplätze, Zufahrten) als wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Schotterrasen oder als Rasengittersteinbelag auszuführen. Asphaltflächen, Verbundsteinpflaster und dergleichen sind ausnahmsweise zulässig.

24 Entwässerung

Sämtliche häuslichen Abwässer sind in die Schmutzwasserleitung der Ortskanalisation einzuleiten. Dach- und Hofwässer sind der Regenwasserleitung zuzuführen. Dränagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, sie sind an den Regenwasserkanal anzuschließen. Dränagenwasser kann in den Untergrund versickert werden, wenn die Einleitung in den Regenwasserkanal aus technischen Gründen nicht möglich ist.

25 Immissionsschutz

Für das Plangebiet liegt ein Lärmschutznachweis vor. Entsprechend den Ausführungen des Gutachtens sind weder aktive noch passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

26 Bodenfunde

Da mit ur- oder frühgeschichtlichen Siedlungen oder Gräbern zu rechnen ist, muß der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten (Abschieben von Humus u.a.) vom Arbeitsbeginn benachrichtigt werden (Tel. 07731/61229). Zutagekommende Gräber oder Siedlungsreste sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden. Mit Arbeitsunterbrechungen für Ausgrabungsarbeiten ist zu rechnen.

27 Bauvorlagen

Für Bauanträge gelten die Bestimmungen der Bauvorlagenverordnung. Den Bauanträgen sind Geländeprofile beizufügen, die die Höhenlage der Gebäude im Bezug auf das vorhandene Geländeniveau und der Lage der Kanalisation nachweisen und die Anschnitte des bestehenden und zukünftigen Geländes enthalten. Zur genauen Beurteilung der Gebäudehöhen kann seitens der Gemeinde bzw. der Baurechtsbehörde verlangt werden, daß das Bauvorhaben durch Stangen und Latten auf dem Baugrundstück in Umrissen dargestellt wird. Mit den Bauvorlagen ist ein geeignetes Grünkonzept zu erbringen.

28 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn sie in den vorstehenden Festsetzungen ausdrücklich erwähnt sind.

29 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 73 LBO werden gemäß § 74 LBO verfolgt.

Gemeinde Reichenau, den 18.01.1993



Der Planer

Die Gemeinde Reichenau

Böhler, freier Architekt

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Reisbeck', written over a faint circular stamp.

Reisbeck, Bürgermeister

GEMEINDE REICHENAU
BEBAUUNGSPLAN "LINDENALLEE WEST"

-Pflanzenliste-

A) Bäume 1. Ordnung

- | | | |
|-----------------------------|---|--------------|
| -Acer platanoides | - | Spitzahorn |
| -Acer pseudoplatanus | - | Bergahorn |
| -Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| -Fraxinus excelsior | - | Esche |
| -Quercus petraea | - | Traubeneiche |
| -Quercus robur | - | Stieleiche |
| -Tilia cordata | - | Winterlinde |
| -Ulmus 'Commelin' | - | Ulme |
| -Obstgehölze als Hochstämme | | |

B) Bäume 2. Ordnung für Gärten und Strassen

wie oben, zusätzlich

- | | | |
|--------------------|---|----------------------|
| -Acer campestre | - | Feldahorn |
| -Corylus colurna | - | Baumhasel |
| -Prunus padus | - | Traubenkirsche |
| -Pyrus calleryana | - | Stadtbirne |
| -Sorbus aria | - | Mehlbeere, Eberesche |
| -Sorbus intermedia | - | Mehlbeere, Eberesche |
| -Obstgehölze | | |

C) Sträucher für Randbepflanzungen und freiwachsende Hecken

- | | | |
|---------------------|---|----------------|
| -Corylus avellana | - | Haselnuß |
| -Cornus sanguinea | - | Hartriegel |
| -Cornus mas | - | Kornelkirsche |
| -Euonymus europaeus | - | Pfaffenhütchen |
| -Ligustrum vulgare | - | Liguster |
| -Lonicera xylosteum | - | Heckenkirsche |
| -Prunus spinosa | - | Schlehe |
| -Rosa canina | - | Hundsrose |
| -Sambucus nigra | - | Holunder |

D) Flächen entlang des Bahndammes

Flächige Bepflanzung als Gehölzgruppen und Feldhecken, mit Arten entspr. B) und C), zusätzlich
 -Weidenarten

E) Gärten und Vorgartenbereiche

Wie unter C), zusätzlich einheimische Blütensträucher (Flieder u.a.), Blütenstauden

F) Berankung von Fassaden und Carports

Heimische Schling, Rank-und Kletterpflanzen (Wilder Wein, Knöterich u.a.)

G) Hecken

-Carpinus betulus	-	Hainbuche
-Ligustrum vulgare	-	Liguster

Aufgestellt 18.01.1993

Büro Böhler + Böhler