

GEMEINDE REICHENAU

BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET II

WALDSIEDLUNG REICHENAU

GEMEINDE REICHENAU

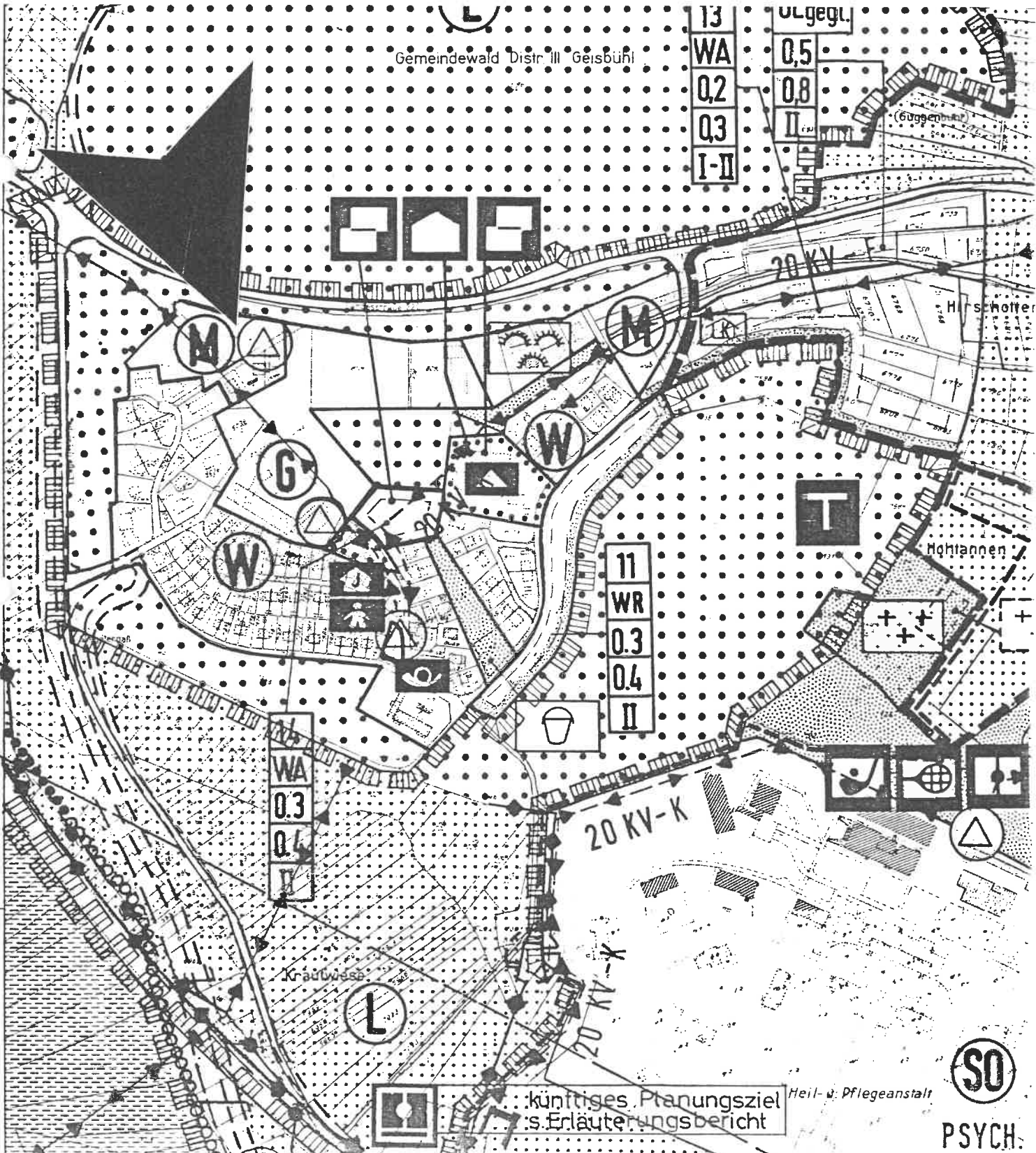
BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET II

ÜBERSICHTSPLAN

GEMEINDE REICHENAU

BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET II

ÜBERSICHTSPLAN



GEMEINDE REICHENAU

BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET II

TEXTTEIL

G E M E I N D E R E I C H E N A U

BEBAUUNGSPLAN: "SONDERGEBIET II WALDSIEDLUNG"

BEGRÜNDUNG

I. Allgemeines

Die Gemeinde Reichenau beabsichtigt das Flst. Nr. 8086 der Waldsiedlung als Sondergebiet auszuweisen. Das Grundstück ist mit einem Geschäftshaus bebaut. Das gesamte Gebäude wird durch eine Möbeleinzelhandelsfirma genutzt (Braun-Möbelcenter).

Das bestehende Geschäftshaus soll umgebaut und erweitert werden. Angestrebt wird die Vergrößerung der Verkaufsnutzfläche und die völlige Neugestaltung der Fassaden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "4. Bauabschnitt der Waldsiedlung" weist in diesem Gebiet ein allgemeines Wohngebiet gem. Paragr. 4 BauNVO aus.

Die jetzige Nutzung dieses Bereiches widerspricht dieser Festsetzung. Bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung müßte eine Konkretisierung, bzw. eine Neuausweisung des Gebietstypes erfolgen. Das Regierungspräsidium empfiehlt, an dieser Stelle ein Sondergebiet gem. Paragr. 11 BauNVO auszuweisen.

Die Ausweisung eines Sondergebietes ist notwendig, da das Möbelhaus nach seiner Erweiterung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im baurechtlichen Sinne zu beurteilen ist.

Der gesamte Bereich der Bebauungsplanänderung soll aus dem bisherigen Bebauungsplan herausgelöst werden, wobei die Festlegung des Sondergebietes nur für das zu ändernde Gebiet Gültigkeit hat. Die übrigen Teile des Bebauungsplanes "4. Bauabschnitt Waldsiedlung" bleiben bezüglich ihrer Rechtswirksamkeit unberührt.

II. Planungsgebiet

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes wird im östlichen und südlichen Bereich durch die Bebauung

G E M E I N D E R E I C H E N A U

BEBAUUNGSPLAN: "SONDERGEBIET II WALDSIEDLUNG"

des 4. Bauabschnittes begrenzt. Nördlich verläuft die Landesstraße L 220. Die Bebauungsplanänderung berührt das Grundstück Flst. Nr. 8086 und Teile der das Grundstück umgebenden Erschließungsstraßen.

Die tangierenden Gebietstypen sind gemäß den Festsetzungen des 4. Bauabschnittes Mischgebiet und Gewerbegebiet.

III. Äußere Verkehrserschließung

Das zu ändernde Plangebiet ist rundum durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Änderungen an den Erschließungsstraßen sind nicht vorgesehen.

IV. Innere Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Flst. Nr. 8086 erfolgt wie bisher über die vorhandenen Gemeindestraßen. Bezüglich der betriebsbedingten Zu- und Abfahrt wird jedoch eine eindeutige verkehrrechtliche Anordnung getroffen, damit das Wohngebiet nicht zusätzlich durch Liefer und Kundenverkehr belastet wird.

Die nach Paragr. 39 LBO erforderlichen Stellplätze werden auf den Baugrundstücken selbst angelegt.

V. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Die erforderlichen Erschließungsanlagen sind vorhanden. Kosten für eventuelle Änderungen gehen voll zu Lasten des Grundstückeigentümers.

VI. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Schädliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung sind nicht zu erwarten. Der vorhandene Möbeleinzelhandel wird zwar bezüglich seiner Verkaufsnutzfläche erweitert, jedoch ändert sich dadurch die vorhandene Gebietsstruktur grundsätzlich nicht.

Aufgestellt am 30.01.1990

Reichenau, den 28. MRZ 1990

Böhler, Architekt

Reisbeck, Bürgermeister



G E M E I N D E R E I C H E N A U

BEBAUUNGSPLAN: "SONDERGEBIET II WALDSIEDLUNG"

S A T Z U N G

Über die zweite Änderung des Bebauungsplanes "4. Bauabschnitt, Waldsiedlung".

Aufgrund der Paragr. 1, 2, 3 und 8-10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, berichtigt BGl. 1984, S. 519) in Verbindung mit Paragr. 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 23.07.1984 (GBl. S. 474) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1984 (GBl. S. 675) und vom 22.02.1988 hat der Gemeinderat am 20.02.1990 die zweite Änderung des Bebauungsplanes 4. Bauabschnitt für das Gebiet "Waldsiedlung Reichenau" als Satzung beschlossen.

Paragraph 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Plan vom 14.02.1990.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan "4. Bauabschnitt der Waldsiedlung" vom 10.05.1968 geändert.

Paragraph 2

Inhalt der Änderung

1. Die zeichnerischen Festsetzungen in dem in Paragraph 1 erwähnten Plan werden durch den Änderungsplan vom 14.02.1990 ersetzt.

G E M E I N D E R E I C H E N A U

BEBAUUNGSPLAN: "SONDERGEBIET II WALDSIEDLUNG"

2. Im Geltungsbereich des Änderungsplanes werden die bisherigen Bebauungsvorschriften des in Paragraph 1 erwähnten Planes durch die Bebauungsvorschriften vom 30.01.1990 ersetzt.

Paragraph 3

Bestandteile des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan besteht aus

1. den zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom 14.02.1990
2. den Bebauungsvorschriften vom 30.01.1990

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigefügt

1. Begründung vom 30.01.1990
2. Übersichtsplan vom 30.01.1990

Paragraph 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne vom Paragr. 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach Paragr. 73 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt.

Paragraph 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens in Kraft. Gleichzeitig treten die bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich dieser Satzung außer Kraft.

Reichenau, den 28. MRZ. 1990



Reisbeck, Bürgermeister



G E M E I N D E R E I C H E N A U

BEBAUUNGSPLAN: "SONDERGEBIET II WALDSIEDLUNG"

Textliche Festsetzungen

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, zuletzt geändert durch VO vom 19.Dez. 1986 (BGBl. I, S. 2665).
3. Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 30.07.1981.
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).

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

Sondergebiet gemäß Paragr. 11 BauNVO;

zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Zweckbestimmung: Möbelhaus. Das Nichtmöbelsortiment darf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche betragen. Das Nichtmöbelsortiment muß in sachlichem Zusammenhang mit dem Möbelsortiment stehen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. Paragr. 16-21 BauNVO

festgesetzt sind im Plan

- | | | | |
|-----|----------------------------|---|-----|
| 2.1 | Zahl der Vollgeschosse (Z) | : | IV |
| 2.2 | Grundflächenzahl (GRZ) | : | 0.8 |
| 2.3 | Geschossflächenzahl (GFZ) | : | 1.2 |

Die Verkaufsflächen sind auf die höchstzulässige Geschoßfläche begrenzt.

G E M E I N D E R E I C H E N A U

BEBAUUNGSPLAN: "SONDERGEBIET II WALDSIEDLUNG"

Textliche Festsetzungen

3. Überbaubare Grundstücksfläche (Paragr. 23 (1) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gem. Planeintrag durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Bauweise

Entsprechend den Eintragungen im Plan ist geschlossene (g) Bauweise festgesetzt.

5. Stellung der baulichen Anlagen gem. Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Paragr. 73 Abs. 1 LBO

Die Stellung der anzubauenden Gebäude ist nicht verbindlich festgesetzt.

6. Nebenanlagen gem. 14 BauNVO, Paragr. 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gem. Paragr. 9 (1) Nr. 4 BauGB und Paragr. 12 BauNVO; Garagen und Stellplätze sind auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig.

Die Überdachung von Stellplätzen sowie die Errichtung von Garagen ist nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es sind nur die der jeweils zulässigen Nutzung dienenden Garagen und Stellplätze gestattet.

G E M E I N D E R E I C H E N A U

BEBAUUNGSPLAN: "SONDERGEBIET II WALDSIEDLUNG"

Textliche Festsetzungen

Stellplätze:

Die nach Paragr. 39 (LBO) erforderlichen Stellplätze sind auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen anzulegen. Die Mindestanzahl wird auf 66 Stellplätze festgelegt.

8. Verkehrsflächen gem. Paragr. 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück sind entsprechend den Einzeichnungen im Bebauungsplan anzulegen. Die Einteilung in Fahrbahn und Stellplatzflächen ist vorzusehen.

9. Grünflächen gem. Paragr. 9 (1) 15 BauGB

Anpflanzung:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume anzupflanzen. Es sind einheimische Gehölze zu verwenden. Die Standorte sind im Bebauungsplan festgelegt.

Die Stellplatzflächen sind zu begrünen (Rasensteine).

Die Fassaden sind an geeigneten Stellen zu begrünen.

Die Bauherrschaft hat im Baugenehmigungsverfahren ein Grünkonzept zu erbringen.

10. Abstandsflächen

Die erforderlichen Abstandsflächen richten sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung.

G E M E I N D E R E I C H E N A U

BEBAUUNGSPLAN: "SONDERGEBIET II WALDSIEDLUNG"

Textliche Festsetzungen

11. Gestaltungsvorschriften

Dachgestaltung:

Hauptgebäude mit Flachdach; maximal 5 Grad Dachneigung.

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. Die gilt insbesondere für Werbeanlagen, Leuchtreklamen, Fahnen, Außenbeleuchtung und dergleichen. Einzelheiten dazu sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

12. Einfriedungen

Einfriedungen jeglicher Art sind nicht zugelassen.

13. Abfallbehälter

Abfallbehälter auf dem Betriebsgrundstück sind so anzuordnen, daß sie von der öffentlichen Fläche aus nicht einsehbar sind.

14. Bauvorlagen

Für Bauanträge gelten die Bestimmungen der Bauvorlagenverordnung. Den Bauanträgen sind Geländeprofile beizufügen, die die Höhenlage der Gebäude in Bezug auf das vorhandene Geländeniveau und der Lage der Kanalisation nachweisen und die Anschnitte des bestehenden und zukünftigen Geländes enthalten. Zur genauen

G E M E I N D E R E I C H E N A U

BEBAUUNGSPLAN: "SONDERGEBIET II WALDSIEDLUNG"

Textliche Festsetzungen

Beurteilung der Gebäudehöhen kann seitens der Gemeinde, bzw. 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.

15. Ausnahmen und Befreiungen

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

16. Ordnungswidrigkeiten

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

Reichenau, den 30.01.1990 Reichenau, den 28. MRZ. 1990

Der Planer

Böhler, Architekt



Reisbeck, Bürgermeister



GEMEINDE REICHENAU

BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET II

PLANTEIL