GEMEINDE REICHENAU

BEBAUUNGSPLAN "PFAFFENMOOS"

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Rechtsgrundlagen**
   1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
      1.1 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch BauGB - MaßnahmenG in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)
      1.2 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz Inv.ErlWoBauLG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
   2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466)
   3. Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planz V90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
   4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (Gesetzblatt S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 1993 (GBl. S. 533).

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgelegt:

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

   1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

   Ausnahmen

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

   1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   2. sonstige nicht störende Gewerbegebiete

   1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

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

   festgesetzt sind im Plan:

   2.1 für das Allgemeine Wohngebiet

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

   2.2 für das Mischgebiet

   - 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:

- Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH): max 0,30 m, bzw. 1,20 m über Straßenniveau, gemessen in der Mitte der vorderen Baugrenze. Die verbindlichen Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) werden auf der Grundlage der Straßenplanung in den Bebauungsplan übernommen.
- Wandhöhe (Wh): max. 4,00 m, 6,25 m gemessen ab Erdgeschoßrohfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Wand (außen) und Oberkante Dachhaut.
- Firsthöhe (Fh): max. 10,50 m, 11,00 m, 12,00 m gemessen ab Erdgeschoßrohfußbodenhöhe bis Oberkante First in eingedecktem Zustand.

Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

4. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

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

mitzurechnen.

Die nach § 17 BauNVO 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

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

Einzelhaus, Wh 6,25 m, zweigeschossig: max. 9 WE / 12 WE (siehe Planeintrag)

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 der 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.

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, Einfriedungen 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 Begründung der Rechte erfolgt jeweils durch Vertrag.

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. Bei der Sporthalle ist auf dem Hauptkörper ein Walmdach vorgesehen (Bestand).

Zulässig sind Schleppgaupen, Giebelgaupen, Fenstererker, Zwerchgiebel.

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

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

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

Bei Doppelhausbebauung bzw. Reihenhausbebauung darf die Dachneigung der einzelnen Häuser 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.

Als Dachform wird Satteldach, Walm- und Pultdach zugelassen. Die Mindestdachneigung beträgt 25°. Bei Anbringung einer extensiven Bepflanzung können auch Flachdächer bzw. Pultdächer mit geringerer Neigung auf den Garagen zugelassen werden.

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 sollte mindestens 0,80 m betragen.

15. Einfriedungen

Es sind nur geschnittene und ungeschnittene Hecken zulässig, wobei die in der Pflanzenliste angegebenen Pflanzarten zu verwenden sind.

Beidseitig der Erschließungswege zu der Reihenhausanlage sind geschlossene Hecken nicht zulässig.

Randeinfassungen dürfen maximal 20 cm hoch sein.

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.

16. 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.

17. 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.

18. Anpflanzungen 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 sollen nur die in der Pflanzenliste (Anlage) aufgeführten Bäume, Sträucher, Hecken, Stauden, Berankungen gepflanzt werden.

19. Gestaltung der Grundstücke

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht wesentlich beeinträchtigen. Maßgeblich für die Beurteilung sind die zukünftigen Straßenhöhen.

Sützmauern sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die sichtbare Höhe ist auf 100 cm begrenzt.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) bzw. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind als Grünanlagen herzustellen und zu unterhalten. Je Baugrundstück sind bei den Einzelhäusern mindestens zwei hochwachsende Laubbäume 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.

20. Entwässerung

Sämtliche häuslichen Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal zu entwässern. Die Oberflächenwasser sind getrennt im Oberflächenwasserkanal zu entsorgen.

21. Bodenfunde

Wenn bei den Aushubarbeiten frühgeschichtliche Siedlungen oder Gräbern gefunden werden, sind die Reste im Boden zu belassen, der Kreisarchäologe muß sofort benachrichtigt werden

(Tel. 07731/61229). Die Ausgrabungsarbeiten sind auf die Dauer der archäologischen Untersuchungen einzustellen.

22. 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 Baurechtsbehörde verlangt werden, daß das Bauvorhaben durch Stangen und Latten auf dem Baugrundstück in Umrissen dargestellt wird.

23. Organisatorische Schallschutzmaßnahmen

Aus Gründen des Schallschutzes ist der sportliche Übungsbetrieb in der Sporthalle täglich so zu beenden, daß der Parkplatz spätestens um 22.00 Uhr geräumt ist.

Die PKW - Stellplätze werden aus denselben Gründen für die Sporthalle auf 18 begrenzt. Die übrigen -ursprünglich vorgesehenen - 7 Stellplätze werden durch Absperrketten verschlossen und nur im Ausnahmefall bei geselligen Veranstaltungen frei gegeben.

24. Ausnahmen und Befreiungen

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

25. Ordnungswidrigkeiten

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

Gemeinde Reichenau, den 04.03.1996

Der Planer

Ortsbauamt Reichenau
M. Zimmermann, Dipl. Ing. FH

Die Gemeinde Reichenau

Steffens, Bürgermeister
15.04.1996

GEMEINDE 2 REICHENAU

GEMEINDE REICHENAU

BEBAUUNGSPLAN: "PFAFFENMOOS"

- Pflanzenliste -

A) Bäume 1. Ordnung

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

B) Bäume 2. Ordnung für Gärten und Straßen

wie oben, zusätzlich

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

C) Sträucher für Randbepflanzungen und freiwachsende Hecken

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

D) Gärten und Vorgartenbereiche

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

E) Berankung von Fassaden und Carports

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

F) Hecken

-	Carpinus betulus	-	Hainbuche
-	Ligustrum vulgare	-	Liguster

Reichenau, den 04.03.1996

Der Planer

Ortsbauamt Reichenau
M. Zimmermann, Dipl. Ing. FH

Die Gemeinde Reichenau

Steffens, Bürgermeister
15.04.1996

GEMEINDE 2 REICHENAU