41989\306
Stand: 28.06.93

GEMEINDE REICHENAU

BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET TELLERHOF"

INHALTSVERZEICHNIS

I.	SATZUNG	Seite 2
II.	BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	Seite 5
III.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	Seite 10

GEMEINDE REICHENAU

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET TELLERHOF"

I. SATZUNG

Aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8-10 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466); der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt GBl. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S. 426), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg vom 03.10.1983 (GBl. S. 577, berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1991 (GBl. S. 860) hat der Gemeinderat am 05.07.1993 den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Tellerhof" als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 05.07.93 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1.	Den zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom	05.07.1993
2.	Den Bebauungsvorschriften vom	05.07.1993

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigefügt:

1.	Begründung vom	05.07.1993
2.	Übersichtsplan vom	05.07.1993
3.	Pflanzenliste vom	05.07.1993

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens in Kraft.

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Desweiteren sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften, sowie von Mängeln der Abwägung und Behebung von Fehlern innerhalb eines Jahres (§ 215 (1) Nr. 1 BauGB) bez. innerhalb von 7 Jahren (§ 215 (1) Nr. 2 BauGB) geltend zu machen.

Reichenau, den 06. JULI 1993

GEMEINDE 3 REICHENAU

Reisbeck, Bürgermeister

II. B E G R Ü N D U N G

INHALTSÜBERSICHT:

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2. Ziele und Zwecke der Planung

3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit

5. Erschließung und Bebauung - Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung

6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungkonflikte, Flächenbilanz (Umweltverträglichkeitspüfung) und sonstige Auswirkungen

7. Abwägung der Belange

8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10. Kosten

11. Planungsstatistik/ Flächenbilanz

GEMEINDE REICHENAU

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET TELLERHOF"

Begründung:

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Das zu überplanende Gebiet liegt auf der Insel Reichenau im Gewann "Tellerhof" und "Vögelisberg".

Das Gebiet wird im nördlichen Bereich durch die Landesstraße, L 221 ("Pirminstraße"), begrenzt. Im westlichen Bereich befindet sich die Ortsrandslage von Mittelzell mit einem unbeplanten Mischgebiet. Südlich des Plangebiets sind landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden.

Im Osten schließt der Bebauungsplan "Sondergebiet Gemüse-Vermarktungseinrichtungen" an.

Insgesamt sind im Plangebiet 19 Grundstücke bzw. Teilgrundstücke vorhanden. Mit Ausnahme der Wegegrundstücke und des Flurstücks 9367 sind alle übrigen Flächen in privater Hand.

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 2,31 ha.

2. Ziel und Zwecke der Planung:

Die Gemeinde hat beschlossen, für das vorgenannte Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die ständige Nachfrage einheimischer Handwerksbetriebe nach überbaubarem Bauland zwingt die Gemeinde entsprechende gewerblich nutzbare Flächen auszuweisen.

Es sollen vorwiegend einheimische Betriebe angesiedelt werden. Konkret liegen Anfragen eines Gipsergeschäftes und einer Autowerkstatt vor, die ihre Betriebe auslagern bzw. modernisieren wollen.

Außerdem sollen auch solche Betriebe angesiedelt werden, die im Gemeindegebiet nicht mehr existieren.

Es ist geplant, mittel- und langfristig dafür zu sorgen, die vorhandenen Arbeitsplätze zu erhalten und darüber hinaus zusätzliche zu schaffen.

Das Ausweisen von gewerblichen Nutzflächen ist ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Arbeitsmarktsitutation. Die einheimische Bevölkerung soll zumindest teilweise auch in Zukunft die Möglichkeit haben, im Gemeindegebiet einen Arbeitsplatz finden zu können.

Bereits im ersten Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die zur Überplanung vorgesehene Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen. Zur Realisierung von Gewerbeflächen kann nur auf diesen ausgewiesenen Standort zurückgegriffen werden, da weitere Flächen für eine solche Nutzung nicht zur Verfügung stehen; auch im Flurbereinigungsverfahren wird die Gewerbefläche ausgewiesen.

3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung; städtebauliche Zielsetzung:

Der mit Datum vom 20.05.1983 genehmigte und seit dem 01.07.1983 wirksame Flächennutzungsplan des Verwaltungsraumes Konstanz weist für das Gebiet gewerbliche Nutzflächen aus.

Westlich schließt sich an das Plangebiet eine Gemengelage an, in welcher Mischnutzungen vorhanden sind, überwiegend jedoch die Wohnnutzungen.

Es ist daher vorgesehen, den westlichen Planbereich entlang des Rosendornweges als Gewerbegebiet mit Einschränkungen auszuweisen. Dadurch soll erreicht werden, daß in städtebaulicher Hinsicht eine verträgliche Abstufung der Gebietstypen geschaffen wird. In dem eingeschränkten Gebiet sollen zum Beispiel Karosseriespenglereien, Schreinereien und Kfz-Werkstätten nicht zulässig sein. Solche Betriebe wären im östlichen Bereich des Plangebietes anzusiedeln.

Eine zusätzliche Gliederung soll eine städtebaulich günstige Situation schaffen. Das Plangebiet ist daher in drei Bereiche unterteilt. Dadurch ist die Möglichkeit gegeben, die Ansiedlung der gewerblichen Betriebe differenziert vorzunehmen.

Die geplanten Grundstücksgrößen werden ca. 700 bis 1.300 m2 betragen. Es besteht allerdings die Möglichkeit, einzelne Grundstücksparzellen zusammenzulegen.

Die gemäß § 17 BauNVO höchstzulässigen Nutzungsziffern sollen bezüglich der Geschoßflächenzahl nicht ausgeschöpft werden, um eine ortsuntypische Verdichtung der Gesamtsituation zu vermeiden.

Die Festsetzung einer reduzierten Grundflächenzahl in Verbindung mit einer Baumassenzahl soll die Kubatur der künftigen Gebäude bestimmen.

Ebenfalls soll festgesetzt werden, daß Wohnungen im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden. Die zulässige Zahl pro Baugrundstück darf eine Wohneinheit nicht überschreiten. Dadurch soll verhindert werden, daß das Plangebiet zweckentfremdet wird. Die Wohneinheiten sollen ausschließlich Aufsichtspersonen und Betriebsleitern zur Verfügung stehen. Sie dürfen nicht vor der Erstellung des Betriebsgebäudes errichtet werden.

4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit

Das Plangebiet ist Teil eines Talzuges, der sich von Mittelzell in west-östlicher Richtung erstreckt. Die Hanglagen sind teilweise mit Obst-Hochstämmen bewachsen. Die Flächen im Plangebiet werden größtenteils landwirtschaftlich genutzt (Gemüsebau).

Für den Erhalt des Landschaftsbildes ist es von großer Bedeutung, daß sich die Bebauung in einzelne Baukörper gliedert (offene Bauweise) und durch landschaftsgerechte Bepflanzungen eingefügt wird.

Freizuhaltende "Grünkorridore" sollen das Plangebiet gliedern und die Talseiten miteinander verbinden.

5. Erschließung und Bebauung:

Das Plangebiet wird über die Landesstraße L 221 ("Pirminstraße") über den Rosendornweg und im Osten über die "Marktstraße" erschlossen.

Der mittig vorhandene, von Osten nach Westen verlaufende Wirtschaftsweg (Flurstück Nr. 9323) soll ausgebaut werden und führt entlang der südlichen Grundstücksgrenze von Flurstück Nr. 9359 und 9369 auf den Rosendornweg. Mit dieser Erschließungsstraße wird die nördliche Erschließung des Baugebiets "Sondergebiet Gemüsevermarktungseinrichtungen" nach Westen verlängert. Der im südlichen Grenzbereich befindliche Wirtschaftsweg soll ebenfalls ausgebaut werden. Das geplante Erschließungssystem hat den Vorteil, daß die Grundstücksflächen wirtschaftlich ausgenutzt werden können.

Die Wirtschaftlichkeit wurde anhand von zwei Planvarianten untersucht, wobei sich die zuvor genannte Variante als die flächensparendste erwies.

Aus städtebaulichen Gründen und zur Erzielung einer besseren Ausnutzung von Grund und Boden erfolgt eine höhere Ausnutzung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, wie ursprünglich im Flächennutzungsplan vorgesehen. Die Fortschreibung des FNP ist im Gang.

Im Bereich der Einmündung Rosendornweg / L 221 ist die Aufstellung eines beheizbaren Spiegels geplant, um die Übersichtlichkeit im Einmündungsbereich zu verbessern. Diesbezüglich wird beim LRA Konstanz ein verkehrsrechtlicher Antrag gestellt.

6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte, Flächenbilanz und sonstige Auswirkungen:

Geplant ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO.

Nutzungskonflikte, insbesondere im Bereich der bestehenden Bebauung sollen ausgeschlossen werden. Nutzungskonflikte könnten sich ergeben, wenn sich entlang des Rosendornweges Betriebe ansiedeln würden, die wesentlich störend sind. Es ist daher vorgesehen, im Anschlußbereich an die vorhandene Bebauung das Gewerbegebiet so einzuschränken, daß das Bestandsgebiet mit überwiegender Wohnnutzung nicht wesentlich gestört wird. Bei der Gliederung bzw. Nutzungseinschränkung ist beachtet, daß die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

7. Abwägung der Belange:

Die Schaffung von gewerblichen Nutzflächen ist für die Strukturverbesserung im gewerblichen Bereich von großem öffentlichem Interesse.

Nach Abwägen aller Belange ist das geplante Baugebiet besonders geeignet, Handwerks- und sonstige gewerbliche Betriebe anzusiedeln.

8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden:

Die Grundstücksteile befinden sich überwiegend in Privateigentum. Das Umlegungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Im Plangebiet werden Grünflächen ausgewiesen, die gliedernd wirken, die Bebauung in die Landschaft einfügen und als "Grünkorridore" die Hangseiten verbinden. Zusätzlich werden Pflanzgebote festgelegt.

Die Art der Bebauung (offene Bauweise) und ihre Dimensionierung (maximale Höhenentwicklung) sind so festgelegt, daß eine möglichst harmonische Einbindung in die Landschaft erfolgen kann.

Weitere Festsetzungen betreffen die Ausgestaltung der befestigten Flächen und der Gebäude (Fassadenbegrünung). Dem Bebauungsplan wird eine Pflanzenliste beigefügt.

Im Bereich Göldern (Bereich Festland), werden für die Herausnahme von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet drei Sekundärbiotope mit ca. 6,5 ha als Ausgleichsflächen gesichert.

Überdimensionierte Leuchtreklamen sind aus Gründen des Landschaftsschutzes nicht erwünscht. Die Zulässigkeit bez. die Gestaltung soll im baurechtlichen Genehmigungsverfahren der Einzelbauvorhaben geprüft werden.
Bei notwendigen Anlagen für die Außenbeleuchtung sollen nur umweltfreundliche Leuchtmittel, wie z.B. Natrimdampf, Niederdrucklampen, zur Verwendung kommen.

10. Kosten

Die Kosten der Erschließung des Plangebietes betragen für die Gemeinde Reichenau:

1.	Straßen- und Wegebau	DM	950.000,-
2.	Kanalisation	DM	1.200.000,-
3.	Wasserversorgung	DM	150.000,-
4.	Stromversorgung	DM	100.000,-
5.	Beleuchtung	DM	70.000,-

11. Planungsstatistik/ Flächenbilanz

1.	Fläche des Plangebietes insgesamt	2,22 ha
2.	Überbaubare Fläche	1,69 ha
3.	Verkehrsflächen	0,45 ha
4.	Private Grünflächen	0,08 ha

Der Planer

Reichenau, den 05.07.93

E. Böhler
freier Architekt

Reisbeck,
Bürgermeister

GEMEINDE REICHENAU

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET TELLERHOF"

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986. (BGBl.I.S. 2253), zuletzt geänd. durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBL.I.S. 466)
2. Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (GBl. S. 132).
3 Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planz V90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S. 58).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (Gesetzblatt S. 770, berichtigt GBl. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 GBl. S. 426).

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgelegt:

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

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i. V. § 1 (4,5,6 und 9) BauNVO

1.1 GE I und GE II

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.1.1 Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die zulässigen Wohnungen dürfen nicht vor Erstellung des Betriebsgebäudes errichtet werden.

1.1.2 Die Wohnnutzung ist auf eine Wohneinheit je Betriebsgrundstück begrenzt. Die Wohneinheit ist in das Betriebsgebäude zu integrieren.

1.1.3 Die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 3,4 sind nicht zugelassen.

1.1.4 Die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 sind nicht zugelassen.

1.1.5 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen, wenn nicht eine handwerkliche Hauptnutzung vorliegt. Bei Vorliegen einer handwerklichen Hauptnutzung sind 100 m2 Fläche für den Verkauf von Produkten, die im Zusammenhang mit dem handwerklichen Betrieb stehen, zulässig.

1.2 GE III

Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören;

Zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe, wie Handwerksbetriebe aller Art, wenn von den Betrieben keine wesentlichen Störungen ausgehen.

1.2.1 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die zulässigen Wohnungen dürfen nicht vor Erstellung des Betriebsgebäudes errichtet werden.

1.2.2 Die Wohnnutzung ist auf eine Wohneinheit je Betriebsgrundstück begrenzt. Die Wohneinheit ist in das Betriebsgebäude zu integrieren.

1.2.4 Die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 sind nicht zugelassen.

1.2.5 Nicht zugelassen sind zusätzlich folgende Betriebe:

1. Karosseriewerkstätten
2. Kfz-Werkstätten
3. Spritz- und Lackierwerkstätten
4. Blechnereien
5. Fensterbaubetriebe
6. Schreinereien
7. Zimmereien
8. Baubetriebe, Gartenbaubetriebe
9. Schlossereien

Weitere Betriebe mit vergleichbaren Emissionen sind ebenfalls nicht zugelassen.

1.2.6 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen, wenn nicht eine handwerkliche Hauptnutzung vorliegt. Bei Vorliegen einer handwerklichen Hauptnutzung sind 100 m2 Fläche für den Verkauf von Produkten, die im Zusammenhang mit dem betreffenden handwerklichen Betrieb stehen, zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO) für GE I - GE III

festgesetzt sind im Plan:

für das Gewerbegebiet

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

Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

3 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

Die Festsetzungen in den Nutzungsschablonen sind zu beachten.

4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

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

Der Bezugspunkt ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Der Bezugspunkt darf höchstens 0,50 m über Oberkante Straßenachse (OK Fertigbelag), gemessen in der Mitte der vorderen Baugrenze, liegen.

Die Wandhöhen (WH) werden wie folgt festgelegt:

- GE I, GE II WH max. 6,00 m

- GE III WH max. 6,25 m

Die Firsthöhe (FH) wird wie folgt festgelegt:

- GE I, GE II FH max. 9,00 m

- GE III FH max. 11,00 m

5 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

5.1 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind folgende Grundflächen mitzurechnen:

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.

5.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO wird wie folgt festgesetzt:

- GE I, GE II Grundflächenzahl 0,8

- GE III Grundflächenzahl max. 0,6

6 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

Die Baumassenzahl wird wie folgt festgesetzt:

- GE I BMZ max. 4,0
- GE II BMZ max. 5,0
- GE III BMZ max. 4,5

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

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

Grenzbebauung ist zulässig zwischen den Grundstücken Flst.Nr. 9896 und 9897, Flst.Nr. 9900, 9901 und 9899. Die maximalen Gebäudelängen dürfen 50 m nicht überschreiten.

10 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist im Plan durch Planzeichen festgelegt.

11 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

12 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.

Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind Nebenanlagen nicht zulässig.

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

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unmittelbar an den Erschließungsstraßen zulässig.

Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen eine Gesamtbreite von 12,50 m nicht überschreiten. Dies entspricht einer Stellplatzeinheit von 5 Stellplätzen. Sollten mehrere Stellplatzeinheiten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden müssen, so sind diese zu gliedern. Zwischen den Stellplatzeinheiten ist eine Grünfläche von mindestens 5 m Breite anzulegen.

Je Grundstück kann eine Zufahrtsbreite (von der öffentlichen Verkehrsfläche aus) von höchstens 7,50 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.

14 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 maximal 80 cm hoch sein.

15 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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.

16 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Plan sind Standorte für zu pflanzende Bäume festgelegt. Die damit verbundenen Einschränkungen sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

Je 400 m2 Grundstücksfläche sind mindestens 1 hochwachsender Laubbaum oder 10 Sträucher zu pflanzen.

Es sind die in der Pflanzenliste angegebenen Arten zu verwenden.

17. Fassadenbegrünung

Ungegliederte, geschlossene Wandflächen sind, soweit betriebstechnisch durchführbar, mit kletternden und rankenden Pflanzen entsprechend der Pflanzenliste zu bepflanzen.

18 Dachform

Flachdächer sind nicht zugelassen.

Dachgaupen sind als Schleppgaupen ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Ihre Gesamtlänge ist auf maximal die Hälfte der Gebäudelänge zu begrenzen.

19 Einfriedigungen

Einfriedigungen als Maschendrahtzäune und Holzzäune sind im GE I und GE II zulässig. Die Höhe der Einfriedigungen wird auf 1,75 m begrenzt.

Im GE III sind Einfriedungen als Maschendraht- und Holzzäune nicht zulässig.

Die Einfriedigungen von Grundstücken an öffentlichen Straßen und Wegen sind weitgehend einheitlich zu gestalten. Wünschenswert sind Hecken und einfache Zäune mit Heckenhinterpflanzung.

20 Werbeanlagen, Automaten und 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. Dies gilt besonders für Werbeanlagen, Leuchtreklamen, Fahnen, Aussenbeleuchtung und dergleichen. Einzelheiten dazu sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

21 Gestaltung der Grundstücke

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Stützmauern sind ausnahmsweise in den Fällen zulässig, wenn Garagenzufahrten oder Straßeneinschnitte es erfordern. Ihre Höhe ist auf maximal 80 cm beschränkt. Die restliche Höhe ist abzuböschen.

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

22 Befestigte Flächen

Asphalt- und Verbundsteinpflaster sind auf die notwendigsten Flächen zu begrenzen.

Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen sollen mit wasserdurchlässigen Materialien angelegt werden (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

23 Entwässerung

Das Regenwasser der Grundstücksflächen (Straßen und Höfe) wird wie das Schmutzwasser in den Schmutzwasserkanal abgeleitet. Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt in den dafür verlegten Oberflächenwasserkanal, der direkt dem Gnadensee zugeleitet wird.

Sofern auf den Betriebsgrundstücken ölige Abwässer entfallen, sind diese über Ölabscheider der Ortskanalisation zuzuleiten.

24 Bauvorlagen

Mit den Bauvorlagen ist ein geeignetes Grünkonzept zu erbringen. Außerdem ist die Grundstücksentwässerung darzustellen und bei der Gemeinde zur Genehmigung einzureichen.

25 Bodenfunde

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

26 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

27 Ordnungswidrigkeiten

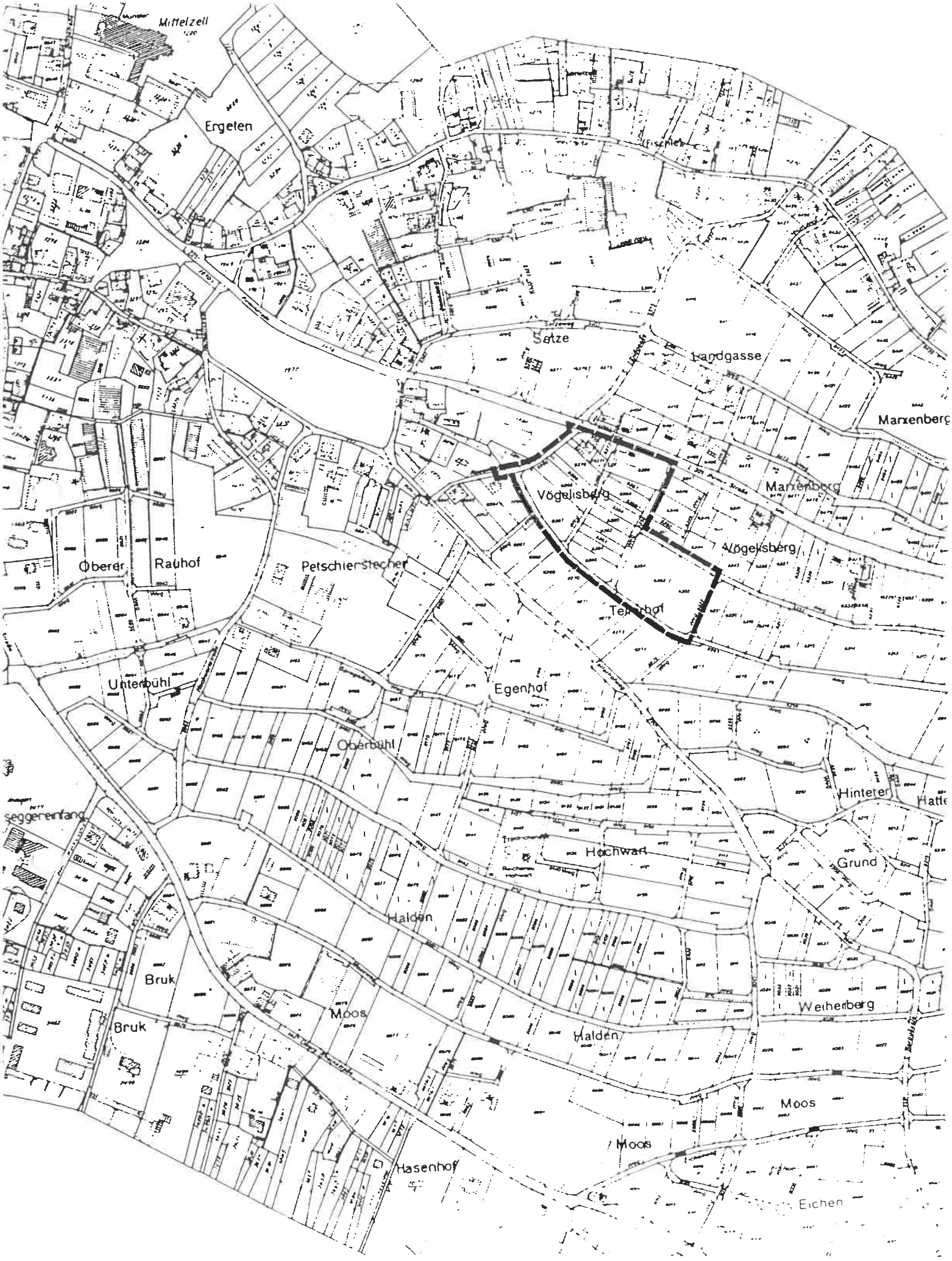
Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB nach § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB und § 73 LBO zuwider handelt.

Der Planer

Reichenau, den 05.07.1993

E. Böhler, freier Architekt

Reisbeck, Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000 05.07.1993

GEMEINDE REICHENAU

BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET TELLERHOF"

-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
- 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) Obst-Hochstämme entlang von Strassen und Wegen, auf Wiesen

- Malus domestica	-	Apfel in Sorten
- Prunus avium	-	Vogelkirsche
- Prunus domestica	-	Pflaume, Zwetschge
- Pyrus communis	-	Holzbirne

D) Laubbäume auf dem Betriebsgelände

- Corylus colurna	-	Baumhasel
- Tilia cordata		
- 'Greenspire'	-	Linde

../2

E) 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

F) Wildgehölze für Böschungen, an Wegen

- Acer campestre*	-	Feldahorn
- Cornus mas	-	Kornelkirsche
- Cornus sanguinea*	-	Hartriegel
- Corylus avellana*	-	Haselnuß
- Crataegus monogyna	-	Weißdorn
- Euonymus europaeus*	-	Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare*	-	Liguster
- Prunus spinosa	-	Schlehe
- Rosa canina	-	Hundsrose
- Rosa glauca	-	Hechtrose
- Rosa rubiginosa	-	Weinrose
- Sambucus nigra*	-	Holunder
- Sorbus aria	-	Mehlbeere
- Sorbus aucuparia	-	Eberesche
- Syringa vulgaris	-	Flieder

G) Gärten und Vorgartenbereiche

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

H) Berankung von Fassaden und Carports

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

I) Hecken

- Carpinus betulus	-	Hainbuche
- Ligustrum vulgare	-	Liguster

../3

J) Unterpflanzung entlang von Gebäuden

einheimische, anspruchslose Stauden und Kleingehölze, z.B.

- Geranium endressii	-	Storchschnabel
- Hedera helix	-	Efeu
- Lamium galeobdolon	-	Goldnessel
- Pulmonaria angustifolia		Lungenkraut
- Symphytum grandiflorum	-	Wallwurz
- Vinca minor	-	Immergrün

Aufgestellt, 05.07.1993

E. Böhler, freier Architekt