

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Gemeinde Reute für das Baugebiet "Wolfsacker".

A. Rechtsvorschriften

1. §§ 1, 2, 8, 9, 10 und 11 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 25.6.1960 (BGBl. I S. 341),
2. §§ 1 bis 25 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26. Juni 1962 in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237),
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlzVO) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21),
4. § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208), i.d.F. vom 30.1.1973 (Ges.Bl. S. 19),
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6. April 1964 in der Fassung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 351),
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129), i.d.F. vom 22. Dez. 1975 (Ges.Bl. 76, S. 1 ff.)

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

=====

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" Reines Wohngebiet nach § 5 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 5 Abs. 5 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese generell zulässig.

§ 3

Nebenanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Versorgungs-

anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

2. Im Bereich der Sichtdreiecke ist die Errichtung der o.g. Anlagen ausgeschlossen.

II. Maß der baulichen Nutzung

=====

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:

- | | |
|----------------------------------|------------------|
| a. der Zahl der Vollgeschoße (Z) | nach § 18 BauNVO |
| b. der Grundflächenzahl (GRZ) | nach § 19 BauNVO |
| c. der Geschoßflächenzahl (GFZ) | nach § 20 BauNVO |

Bei der Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen. Im gesamten Baugebiet wurde die Zahl der Wohnungen auf höchstens 2 pro Wohngebäude beschränkt.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße, der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

=====

§ 6

Bauweise

1. Als Bauweisen sind die "offene Bauweise" nach § 22, Abs. 2 BauNVO und eine "abweichende Bauweise" (besondere Bauweise) nach § 22, Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
2. Die ausgewiesene Bauweise nach § 22, Abs. 4 BauNVO - besondere Bauweise - entspricht der "offenen Bauweise" nach § 22, Abs. 2, jedoch ohne Begrenzung der Höchstlänge für Baukörper und Hausgruppen auf 50 m.
3. Die Festsetzung der Bauweisen erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Eintragung von Baugrenzen im "Zeichnerischen Teil".

2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, jedoch nicht im Bereich der Sichtdreiecke.

§ 8

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde festzulegen und im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Einzeichnungen nachzuweisen.
2. Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände ("festgelegte Geländeoberfläche") bis zum Schnittpunkt Mauerwerk (außen) - Unterkante Dachhaut maximal betragen:
 - a. bei eingeschößigen Gebäuden 4,20 m
 - b. bei zweigeschößigen Gebäuden 7,00 m.
3. Die Sockelhöhe (Differenz O.K. Erdgeschoßfußboden - Höhe Gehweg Mitte Längsseite Haus) darf bei 1-geschößigen Gebäuden höchstens 75 cm, bei 2-geschößigen Gebäuden höchstens 60 cm betragen.
4. Die Kniestockhöhe darf bei Gebäuden mit mindestens 45° Dachneigung bis zu 80 cm betragen, bei Gebäuden mit geringerer Dachneigung höchstens 40 cm.
5. Die zulässige Dachneigung wird durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.
6. Als Dachform sind sowohl Satteldächer als auch Walmdächer zulässig.
7. Dachgaupen sind nur bei Gebäuden mit mindestens 30° Neigung bis zu einer Gesamtlänge von höchstens 1/3 der Gesamtlänge des Hauses zulässig.
8. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baugenehmigungsbedingungen zu behandeln.

§ 9

Garagen und Stellplätze

1. Garagen und Stellplätze sind einschließlich ihrer Zufahrten im "Zeichnerischen Teil" festzusetzen.
2. Von diesen Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn öffentliche oder private Belange dem nicht entgegenstehen.
3. Zwischen Garage und Fahrbahnrand ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.

4. Als Dachneigung für Garagen ist "Flachdach" vorgeschrieben. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn entsprechende Abstände von den Grundstücksgrenzen eingehalten werden oder die Garagen mit Hauptbaukörpern zusammengezogen werden.

§ 10

Einfriedigungen

1. Im Bereich der Straßeneinmündungen, insbesondere aber im Bereich der Sichtdreiecke, ist das Planzen von sichtbehindernden Sträuchern untersagt.
2. Als Einfriedigungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen vor der Baulinie oder Baugrenze sind Rasenkantensteine oder Betonsockel bis 50 cm Höhe mit Heckenpflanzung oder Jägerzaun bis 60 cm Höhe zulässig.

§ 11

Pflanzgebot

Der Bebauungsplan enthält ein Pflanzgebot nach § 9, Abs. 1, Ziff. 15. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

§ 12

Elektroversorgung

1. Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.
2. Die Aufstellung der Niederspannungsverteilerschränke für Elektrizitäts- und Fernsprecheinrichtungen und von Beleuchtungsmasten der öffentlichen Straßenbeleuchtung auf privaten Grundstücken, unmittelbar neben der Grenze zum Gehweg bzw. der Straße, auch auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, ist vom Eigentümer zu dulden. Art, Anzahl und Einbauorte der Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsmasten werden vom Elektroversorgungsunternehmen in Einvernehmen mit der Gemeinde zu geeigneter Zeit festgelegt.

Heute, den .14. Juni. 1976.....



.....
Der Bürgermeister

K u r y

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Reute:

Büro für Städtebau + Planung

Harthaus Allwayer, Freier Architekt, Dipl. Ing.

76 Freiburg i. Brsg., Goethestr. 17, Tel. 54474, den 27. 06. 1976

.....
Der Planer