

## B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zur Änderung des Bebauungsplanes "Wiesenstraße" (1. Änderung und Erweiterung) der Gemeinde Reute (Landkreis Emmendingen)

### § 1

#### Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich enthält "Allgemeines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO und "Mischgebiet" nach § 6 BauNVO.

### § 2

#### Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind unter den in der BauNVO genannten Voraussetzungen zulässig.

### § 3

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
  - a) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO,
  - b) der Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO.
2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

### § 4

#### Bauweise und Firstrichtung

1. Die Bauweise wird als "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.
3. Die Stellung der Gebäude (Haupt-Firstrichtung):  
Siehe Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.
4. Für die im Bebauungsplan festgesetzten oder zulässigen Grenzgaragen gilt die "Besondere Bauweise":

Die zulässige mittlere Höhe an der Grenze sowie die zulässige Gesamthöhe im grenznahen Bereich nach LBO, können um das Maß überschritten werden, welches sich bei Ausnutzung der im Bebauungsplan zugelassenen Dachneigung (30 - 45°) und einer Maximallänge von 6,0 m ergibt. Wird die Maximallänge an der Grenze nach LBO von 9,0 m ausgenutzt, darf das Giebeldreieck nur auf einer Basislänge von 6,0 m errichtet werden, der Rest ist abzuschleppen.

Hinsichtlich der maximalen Traufhöhe wird auf die Bebauungsvorschriften (§ 6 Abs. 2) verwiesen.

## § 5

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

## § 6

### Gestaltung der Gebäude

1. Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Einzeichnungen nachzuweisen.
2. Die Traufhöhe der Gebäude darf von OK Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt Außenmauer UK Dachhaut betragen:

Höhenangaben sh. "Zeichnerischer Teil" - Nutzungsschablone

a) Bei Garagen 2,75 m über OK Gehweg Straße.

3. Die Sockelhöhe ist im "Zeichnerischen Teil" als maximales Maß, gemessen von OK Gehweg Straße bis OK Erdgeschoßfußboden, angegeben.
4. Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Für die Garagen und Nebengebäude wurde eine Dachneigung zwischen 30 - 45°, für bauliche Versorgungsanlagen (z. B. Trafostationen) 15 - 30° festgesetzt.
5. Dachform und Dachgaupen:
  1. Festgesetzt werden Satteldächer mit gleicher Dachneigung. Ausnahmsweise sind Abwalmungen bis zu 1/4 der Firstlänge zulässig.
  2. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung 45 - 48° sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte im unteren Dachteil zulässig. Bei Dachgaupen über 1,20 m Länge muß der Abstand vom Ortgang mindestens 2,00 m betragen. Bei Dacheinschnitten muß die Dachfläche bis zur Brüstungshöhe erhalten bleiben.
  3. Doppelhäuser und Doppelgaragen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen (insbesondere Dachneigung und Höhen).
  4. Für die Dachdeckung ist rotes bzw. rotbraunes, nichtglänzendes Material zu verwenden. Blecheindeckungen sind nicht zulässig.

## § 7

### Einfriedigungen

1. Im Bereich der Straßeneinmündungen, im besonderen aber im Bereich der Sichtdreiecke, ist das Pflanzen von sichtbehindernden Sträuchern untersagt.

2. Als Einfriedigung der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen von der Baugrenze sind Rasenkantensteine oder Betonsockel bis 30 cm Höhe mit Heckenbepflanzung oder Jägerzaun bis 80 cm Höhe zulässig.

## § 8

### Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

1. Die Standorte von Garagen einschließlich ihrer Zufahrten (Stauräume) von den öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Stellplätzen ist im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes festgesetzt. Hinsichtlich der Ausnahme der festgesetzten (Doppel-)Garagen geht der Bebauungsplan davon aus, daß Garagen bis zur Länge von 9,00 m LBO zulässig sind, soweit nicht im "Zeichnerischen Teil" eine kürzere Länge festgesetzt ist. Soweit Stellplätze nicht festgesetzt sind, sind diese im straßennahen Bereich zu errichten.
2. Ein anderer als der im Bebauungsplan vorgesehene Standort kann zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen.

Städtebauliche Gründe in diesem Sinn sind insbesondere:

- a) gestalterisch städtebauliche Gesichtspunkte, z. B. einheitliches Straßenbild, Zusammenfassung mehrerer Garagenkörper, Einbeziehung der Garagen in das Hauptgebäude, Zusammenfassung der Garagen zur Gemeinschaftsanlage;
- b) verkehrliche Gründe, (Stauraum zu den öffentlichen Verkehrsflächen, einzuhaltende Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen, Zufahrten an verkehrsunünstigen Stellen, Konzentration des Verkehrs an einigen Stellen);
- c) gesundheitliche und nachbarliche Gründe (Schaffung ruhiger Wohnbereiche, Schutz vor Lärm).

Ferner können andere Garagenstandorte zugelassen werden bei vom Bebauungsplanvorschlag abweichenden Grundstückseinteilungen bzw. Grundstücksgrenzen.

3. Garagen aus Profilblech und Asbestzement sind nicht zulässig.
4. Für Gebäude mit 2 Vollgeschossen sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen, bei Einfamilienhäusern mindestens 2 Stellplätze. Für Einliegerwohnungen ist 1 Stellplatz nachzuweisen.
5. Für Grenzgaragen gilt eine "besondere Bauweise" (§ 4 Abs. 4 Beb.-Vorschriften).
6. Garagenzufahrten und Zufahrten zu den überdachten Stellplätzen (Carports) sind im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Ihre Breite (auch bei Doppelgaragen) ist auf 4,00 m beschränkt. Eine größere Zufahrtsbreite kann dann zugelassen werden, wenn nicht öffentliche Parkplätze, Straßenlaternen oder sonstige öffentliche Versorgungseinrichtungen dadurch beeinträchtigt werden.

## § 9

### Grundstücksgestaltung

1. Größere Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sind nicht zulässig.
2. Bei Auffüllungen sind die Höhenverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

## § 10

### Elektroversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über Erdkabel durch das Badenwerk.

§ 11

Hinweis zum Grundwasserschutz

Die Kellerböden im Wohngebiet sollten über dem Grundwasserstand liegen oder sind als wasserdichte Wannen auszubilden.

Hinweise zur Stromversorgung

Auf die Hinweise der Badenwerk AG für eine ordnungsgemäße Erschließung des Baugebietes wird verwiesen.

Hinweise zur Abfallwirtschaft

Über die Verwertung der überschüssigen Erdmassen ist ein Nachweis zu erbringen.

-----

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieser textlichen Festsetzung sowie der Inhalt des "Zeichnerischen Teiles" unter Beachtung des gesetzlichen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Reute übereinstimmt.

Reute, den 20. Februar 1992



*Köberle*  
.....

Köberle, Bürgermeisterstellvertreter

Mit Verfügung des Landratsamtes

Emmendingen vom 31. Dez. 1992  
wurde keine Verletzung von Rechts-  
schriften geltend gemacht (§ 11  
Abs. 3 BauGB).

*gez. Dr. Stratz*  
Dr. Stratz



beglaubigt

*Schmidt*  
(Angestellte(r))