

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "In der langen Breite" der Gemeinde Reute (Landkreis Emmendingen)

A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich enthält "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Die nach § 4 Abs. 3 vorgesehenen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind vor der Baugrenze und deren Verlängerung zur Straßenseite hin nicht zulässig, im übrigen Bereich unter den in § 14 BauNVO genannten Voraussetzungen zulässig.

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

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung und Festsetzung der Höhenlage der Gebäude

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung:
 - a) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO,
 - b) der Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO.
 - c) der Traufhöhe (siehe "Zeichnerischer Teil")
Die Traufhöhe der Gebäude darf von OK Gehweg-Mitte Gebäude bis zum Schnittpunkt Außenmauer Dachhaut (siehe LBO) betragen:
 1. Für Wohngebäude = siehe "Zeichnerischer Teil" - Nutzungsschablone -
 2. Für Garagen 3,0 m über OK Gehweg
 - d) der Sockelhöhe (siehe "Zeichnerischer Teil")
Die Sockelhöhe darf von OK Gehweg Mitte Gebäude bis OK Erdgeschoßfußboden betragen:
Für Wohngebäude: siehe "Zeichnerischen Teil" - Nutzungsschablone -
2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 5 Bauweise und Firstrichtung

1. Als Bauweise wird "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 5 BauNVO festgesetzt.
2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.
3. Stellung der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet (Haupt-Firstrichtung): Siehe Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche

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

§ 7 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

1. Die Standorte der Garagen und Carports einschließlich ihrer Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen sind im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Stellplätze sind im straßennahen Bereich zu errichten. Die Breite der Zufahrten ist auf das Maß der im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagenbreite beschränkt. Eine größere Zufahrtsbreite kann nur dann zugelassen werden, wenn dadurch öffentliche Parkplätze, Straßenbäume bzw. deren Baumscheiben, Straßenlaternen oder sonstige öffentlichen Versorgungseinrichtungen nicht beeinträchtigt werden.
2. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann ein anderer als der im Bebauungsplan vorgesehene Standort ausnahmsweise zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Städtebauliche Gründe sind in diesem Sinne 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, (Stauräume zu den öffentlichen Verkehrsflächen, einzuhaltende Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen, Zufahrten an verkehrsgünstigen Stellen, Konzentration des Verkehrs an einigen Stellen);
 - c) bauliche Gründe geplante und bestehende Versorgungsanlagen wie z. B. Straßenbeleuchtung, Hydranten, Versorgungsanlagen (Post und Fernmelde) usw.;
 - d) gesundheitliche und nachbarliche Gründe (Schaffung ruhiger Wohnbereiche, Schutz vor Lärm).
3. Garagen, die mit ihren Längs- oder Rückseiten an Verkehrsflächen stehen, müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten, der zu bepflanzen ist.

§ 8 Pflanzgebot

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt:

Innerhalb des Planungsgebietes sind standortgerechte, vorzugsweise heimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.

Qualität und Größenbindung der Bäume:

Hochstämme, mind. 14 - 16 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt.

Bei allen Baumpflanzungen muß die Baumscheibe mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein.

Durch Planeintrag werden Pflanzgebote für Einzelbäume, Baumreihen und Strauchpflanzungen festgesetzt.

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, daß geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Hauseingang, Leitungstrassen etc.) als Ausnahme zugelassen werden.

Pflanzung entlang der Erschließungs- und Stichstraßen mit mittelkronigen Laubbäumen (auf Strahlungshitze - Verträglichkeit achten)

z.B.: Spitzahorn, Baumhasel, Stadtbirne, Feldahorn, Robinie, Kugelhorn

Artenliste für Obstbaumreihe

Apfel (Bohnapfel, Brettacher, Jakob Lebel)

Schweizer Wasserbirne

Brennkirsche (Dollenseppler)

Nußbaum

Artenliste für 2-3 reihige Strauchpflanzung (Ortsrand):

Hainbuche, Feldahorn, Hasel, Liguster, Bluthartriegel, Strauchweiden, Heckenrose, Schlehe, Wolliger Schneeball, Eibe, schwachwüchsige Obstgehölze (z.B. Sauerkirsche) u.a.

Unterpflanzung (Baumscheiben)

Zwergspiere, Zwerghartriegel, Bodendeckerrose, Zwergmispel u.a.

Öffentliche Grünflächen gemäß § 15 und 20 BauGB:

Als Grünflächen werden ausgewiesen und von der Gemeinde angelegt und unterhalten:

-Spielplatz am Herrenweg

B: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Gestaltung der Gebäude

1. Die Dachneigung für die Wohngebäude ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.
 - 1.1 Als Dachform sind symmetrische Sattel- und Walmdächer zulässig.
 - 1.2 Die Dachneigungen für Garagen:
 - a) bei freistehenden Garagen (Garagen ohne Anbau auf dem Nachbargrundstück) mit Pultdach max. 6°
 - b) soweit die Garagen mit einer angrenzenden Garage geplant sind, ist eine Dachneigung bis max. 3° (Flachdach) zulässig.
2. Im Planungsgebiet sind bei einer Dachneigung von 30° - 48° Dachgauben in einer maximalen Länge von 1/3 der Dachlänge unterhalb des Kehlgebälkes zulässig.
Als Dachform sind Satteldächer oder flachgeneigte Dächer zulässig.
3. Doppelhäuser und Doppelgaragen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Hierzu ist besonders auf die Dachneigung und Traufhöhe Rücksicht zu nehmen.

§ 2 Einfriedigungen

1. Einfriedigungen der Vorgartenbereiche (vor der straßenseitigen Hausflucht) entlang den öffentlichen Straßen und Wegen sind in ihrer Höhe auf 80 cm beschränkt.
2. Gartenseitig (hinter der straßenseitigen Hausfront) dürfen die Grundstücke nach Nachbarrecht eingefriedigt werden.
3. Sichtschutzwände im Terrassenbereich sind auf eine Tiefe von 4 m, gemessen von der Hauswand, bis zur Höhe von 1,80 m, gemessen von OK Terrasse, zugelassen.
4. Entlang der Straße mit gemischt genutzten Verkehrsflächen (ohne Gehwege) ist ein Sicherheitsstreifen von mindestens 25 cm von festen Einfriedigungen freizuhalten.

§ 3 Grundstücksgestaltung

Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sind bis zu 1/3 der angrenzenden Gebäudelänge zulässig.

Hinweise

Ersatzmaßnahmen nach § 8a BNatSchG:

- | | |
|-------------------|--|
| Ersatzmaßnahme 1: | Obstbaumreihe und Feldhecke Flst-Nr. 1354
(im Plan dargestellt) |
| Ersatzmaßnahme 2: | Biotopgestaltung am Waldbäche
(Plandarstellung im Textteil) |
| Ersatzmaßnahme 3: | Regenwasserrückhalt- und Versickerung im Gewinn
Hundslachgraben (Plandarstellung im Textteil) |

Die Maßnahmen werden von der Gemeinde durchgeführt. Die Unterhaltung erfolgt durch die Gemeinde.

Es wird empfohlen, Flachdächer von Garagen (0-3°) nach Möglichkeit zu begrünen.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann auch in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung verwendet werden. Die Zisternen sollten so dimensioniert sein, daß je 50 m² Dachfläche 1 cbm Volumen zur Verfügung steht. Eine Verwendung des Niederschlagswassers im häuslichen Bereich (z.B. Toilettenspülwasser) ist wegen erheblicher hygienischer Bedenken aus der Sicht der Fachbehörden nicht zugelassen.

Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege) sollen auf das Mindestmaß beschränkt, und mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden versehen, und soweit als möglich aus wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, großfugiges Pflaster mit Rasenfuge, Forstmischung usw.) hergestellt werden.

Die Grenzabstände laut Nachbarrecht sind bei der Strauchpflanzung entlang landwirtschaftlicher Grundstücke (Westgrenze) einzuhalten.

Die Pflege der Hausgärten sollte extensiv und schonend erfolgen, damit die Gärten von heimischen Tierarten als Lebensraum angenommen werden. Auf Spritzmittel sollte weitestgehend verzichtet werden.

Reute, den 20. Juni 1996



Kury, Bürgermeister