



Bebauungsvorschriften

INHALT

1	RECHTSGRUNDLAGEN	2
1.1	Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)	2
2.4	Neben- und Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO).....	2
2.5	Bauweise, überbaubare Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22, 23 BauNVO).....	3
2.6	Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)	3
2.7	Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	3
	HINWEISE.....	4
	Wasserschutzgebiet	4
	Geologie: Hinweis des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau aufgrund Stellungnahme vom 10.08.2023	4



Bebauungsvorschriften

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

1 RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137)

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Punkte 2.2.2, 2.4.2, 2.6.2 und 2.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 25.07.2019 (mit Rechtskraft vom 01.08.2019) werden wie folgt geändert. Die Festsetzung 2.5.4 wird neu hinzugefügt. Alle weiteren Festsetzungen bleiben unverändert.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.2.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen (insbesondere Tiefgaragen) sind nicht mit einzurechnen. Es darf von der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 (4) S. 2 BauNVO Gebrauch gemacht werden.

2.4 Neben- und Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

2.4.2 Ergänzende Sonderregelungen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA):

WA1:

- Im Bereich des WA1 (Geschosswohnungsbau) sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO bis zu einer Größe von 40 m³ umbauten Raum zulässig.
- Im Bereich des WA1 (Geschosswohnungsbau) sind Anlagen für Müll bis max. 15 m³ umbauten Raum auch vor der Baugrenze zulässig. Die Anlagen müssen jedoch einen Abstand von 0,5 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Wärmepumpen können zwischen Anlagen für



Bebauungsvorschriften

Müll und der Baugrenze zugelassen werden, wenn diese direkt an die Anlagen für Müll anschließen.

- Im Bereich des WA1 (Geschosswohnungsbau) sind Anlagen zur Unterbringung von Fahrrädern bis 75 m³ umbauten Raum zulässig, sofern sie an den Seiten offen sind.

WA2, WA3, WA4 und WA5:

- Im Bereich der Gebiete WA2, WA3, WA4 und WA5 (EFH, DH und RH) ist die Größe der Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO auf 30 m³ umbauten Raum beschränkt.

WA4:

- Im Bereich des Gebiets WA4 sind Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO unter den dort genannten Voraussetzungen auf den Privatgrundstücken – unabhängig von den Regelungen unter Ziffer 2.4.1 – auch vor der straßenseitigen Baufensterflucht zulässig.

2.5 Bauweise, überbaubare Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22, 23 BauNVO)

2.5.4 Die überbaubare Fläche darf mit Balkonen als untergeordnete Bauteile von je maximal 2 m x 3 m ausnahmsweise überschritten werden. Gleiches gilt für Terrassenüberdachungen mit denselben Maßen. Die gesetzliche Überschreitungsmöglichkeit nach § 23 Abs. 3 Satz 2 bleibt hiervon unberührt.

2.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

2.6.2 Im Bereich WA1 (Geschosswohnungsbau) sind die Stellplätze für die Mehrfamilienwohnhäuser in einer Tiefgarage sowie ergänzend in den dafür festgesetzten Flächen für oberirdische Stellplätze nachzuweisen. Die Lage der Tiefgaragen ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Tiefgarage ist, soweit nicht überbaut, mit mindestens 0,2 m Erdreich abzudecken und zu begrünen.

2.7 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Wohngebieten WA2, WA3, WA4 und WA5 sind maximal

- 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und
 - 1 Wohneinheit je Reiheneinheit und je Doppelhaushälfte
- zulässig.

Im Wohngebiet WA1 sind

- innerhalb der Baufenster, die mit 14 m x 24 m definiert sind, maximal 8 Wohneinheiten pro Gebäude und
- innerhalb der Baufenster, die mit 16 m x 28,5 m definiert sind, maximal 11 Wohneinheiten pro Gebäude

zulässig.



Bebauungsvorschriften

HINWEISE

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserschutzgebiets „Mauracherberg - Teninger Allmend“. Die Rechtsverordnung vom 05.05.2022 ist zu beachten.

Geologie: Hinweis des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau aufgrund Stellungnahme vom 10.08.2023

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hochflutlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.

Reute, 18.09.2023

Michael Schlegel, Bürgermeister



Verbandsbauamt
Gemeindeverwaltungsverband
Denzlingen – Vörstetten – Reute

– als Planverfasser –

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Reute übereinstimmen.

Reute, 18.09.2023

Michael Schlegel, Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 21.09.2023.

Reute, 21.09.2023

Michael Schlegel, Bürgermeister

