



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

INHALT

1	RECHTSGRUNDLAGEN	2
1.1	Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen	2
1.2	Rechtsgrundlagen für die örtlichen Bauvorschriften.....	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	2
2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 5 BauGB, §§ 1-15 BauNVO).....	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)	3
2.3	Bedingtes Baurecht (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB).....	4
2.4	Neben- und Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO).....	4
2.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)	4
2.6	Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)	5
2.7	Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	5
2.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB).....	6
2.9	Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)	6
2.10	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	6
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	7
3.1	Dachform / Dachneigung / Gauben / Dachaufbauten/ Dacheinschnitte (§ 74 (1) Nr. 1 LBO).....	7
3.2	Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO).....	8
3.3	Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO).....	8
3.4	Grundstücksgestaltung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	8
3.5	Außenantenne (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)	9
3.6	Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)	9
3.7	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO).....	9
4	NIEDERSCHLAGSWASSER.....	9
4.1	Regenwasserableitung.....	9
5	HINWEISE	9
5.1	Ver- und Entsorgung	9
5.2	Grundwasser	10
5.3	Hochwasser	10
5.4	Landwirtschaft	10
5.5	Sichtdreiecke.....	10
6	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME.....	10



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58,) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- 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 19.06.2018 (GBl. S. 221)

1.2 Rechtsgrundlagen für die örtlichen Bauvorschriften

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung Baden-Württemberg vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- 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 19.06.2018 (GBl. S. 221)

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 5 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in drei Teilbereiche. Die Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

2.1.1 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Altenwohnen“ (§ 9 (1) Nr. 5 BauNVO)

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind folgende Nutzungen zulässig:

- Altenwohnheim
- die mit der Hauptnutzung verbundenen Nebeneinrichtungen und -anlagen sowie sonstige untergeordnete Nebennutzungen

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen unzulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO):

- Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1,4 und 5 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig (diese sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes – insbesondere Ferienwohnungen –, Gartenbaubetriebe, Tankstellen)



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

2.1.3 Mischgebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen unzulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO):

- Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung) als Hauptnutzung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 (3) BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

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

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximalen Anzahl der Vollgeschosse,
- sowie der maximalen Traufhöhe (TH).

Maßgebend ist der Planeinschrieb. Auf die Festsetzungen unter Ziffer 3.1.6 (einheitliche Gestaltung der Traufhöhen und Dachneigung bei Reihen- und Doppelhäusern) wird verwiesen.

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. Bei Reihenmittelhäusern darf von der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 (4) S. 2 BauNVO Gebrauch gemacht werden.

2.2.3 Unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche (Gehweg bzw. Straße, falls kein Gehweg vorhanden ist) an der Gebäudemitte (senkrecht zur Straße gemessen).

2.2.4 Als oberer Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe gilt:

a) bei Sattel- und Walmdächern:

der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

b) bei Flach- und Pultdächern:

der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut des höchstgelegenen Vollgeschosses.

Attikageschosse werden dabei nicht zur Berechnung der Traufhöhe herangezogen. Die Höhe des Attikageschosses darf maximal 3,50 m betragen.

Sofern die Fläche vor Attikageschossen gleichzeitig als Terrassenfläche genutzt wird und damit einer Umwehrung bedarf, gilt die Oberkante der Brüstung als Traufhöhe.



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

2.3 Bedingtes Baurecht (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

- 2.3.1 Für die Dauer der Nutzung des Gebäudes in der Raiffeisenstraße 1 als Feuerwehrgebäude ist im Bereich des WA5 auch eine Nutzung als Feuerwehroparkplatz einschließlich öffentlichen Parkplatzes zulässig (vgl. Deckblatt i.S.v. § 9 (2) Nr. 2 BauGB in der Planzeichnung).

Die Zulässigkeit des Feuerwehroparkplatzes einschließlich öffentlichen Parkplatzes entfällt mit Wegfall der Nutzung „Feuerwehrgebäude“ in der Raiffeisenstraße 1.

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

2.4.1 Allgemeine Regelungen für alle Gebietstypologien:

Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen nur hinter der vorderen (straßenseitigen) Baufensterflucht zulässig. Bei Gebäuden, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, sind beide Baufensterfluchten einzuhalten.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.

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.
- 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 Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- 2.5.1 Für den Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

2.5.2 Für die Gemeinbedarfsfläche sowie die Mischbaufläche (MI) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, dass auch Hausformen mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.

2.5.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

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

2.6.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind entsprechend der Festsetzung im „zeichnerischen Teil“ ausschließlich in den hierfür festgesetzten Baufenstern sowie im Baufenster für die Hauptnutzung selbst zulässig. Auf die Festsetzungen unter Ziffer 2.8.1 (wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung) wird verwiesen.

2.6.2 Im Bereich WA1 (Geschosswohnungsbau) sind die Stellplätze für die Mehrfamilienwohnhäuser in einer Tiefgarage 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. Auf die Eintragung / Abgrenzung im zeichnerischen Teil wird verwiesen.

2.6.3 Carports und Garagen sind im Bereich WA2, WA3 und WA5 erst ab der straßenseitigen Gebäudeflucht des Hauptgebäudes (Wohnhaus) zulässig. Bei Gebäuden, die an zwei Straßen liegen, ist die Straße maßgeblich, von der der Zugang zum Hauptgebäude (Eingang) erfolgt.

2.6.4 Im Bereich des Mischgebiets (MI) sowie innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind Tiefgaragen im gesamten Plangebiet zulässig.

2.7 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 (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 WA 1 sind

- innerhalb der Baufenster, die mit 14 m x 24 m definiert sind, maximal 7 Wohneinheiten pro Gebäude und
- innerhalb der Baufenster, die mit 16 m x 28,5 m definiert sind, maximal 9 Wohneinheiten pro Gebäude

zulässig.



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

2.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.8.1 Wege- und oberirdische Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

2.8.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen erfolgen kann.

2.8.3 Die Außenbeleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu installieren und auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streu-lichtarm).

2.9 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pro angefangener 400 m², mindestens jedoch pro Grundstück, ist ein einheimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein hochstämmiger Obst- bzw. Nussbaum (Stammumfang mindestens 10-12 cm) auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für abgängige Bäume sind neue Bäume anzupflanzen. Bestandsbäume werden angerechnet.

2.10 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Dachform / Dachneigung / Gauben / Dachaufbauten/ Dacheinschnitte (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

3.1.1 Die Dachneigungen der Hauptgebäude sowie die Dachausrichtung der Sattel- und Pultdächer im Bereich des WA2, WA3, WA4 und WA5 sind entsprechend den Eintragungen im „Zeichnerischen Teil“ auszubilden.

3.1.2 Pult – und Satteldächer sind durch Ziegel einzudecken. Die Ziegelfarbe ist in Rot – bis Brauntönen oder anthrazit auszuführen. Alternativ zu diesen Festsetzungen sind Dacheindeckungen zur solaren Nutzung sowie intensive oder extensive Dachbegrünungen zulässig.

3.1.3 Die Dachneigung für Garagen, Carports und Nebenanlagen darf 0-10° betragen. Die Dächer sind intensiv oder extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen für Sonnenkollektor- bzw. Photovoltaikanlagen genutzt werden.

3.1.4 Gauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind erst ab einer Dachneigung von 32° zulässig.

Pro Hauseinheit sind maximal 2 Gauben oder Dacheinschnitte pro Dachseite zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur auf Satteldächern zulässig.

Einzelgauben oder Dacheinschnitte dürfen eine maximale Breite von 1,65 m haben. Bei Zusammenfassung von zwei Gauben oder Dacheinschnitten darf die Gesamtbreite maximal 3,0 m betragen.

Der obere Abschluss der Gaube oder des Dacheinschnitts muss einen Abstand zum First von mind. 0,6 m einhalten (senkrecht gemessen).

Der Abstand der Dachgauben oder des Dacheinschnitts zum Ortgang bzw. zur Brandwand des Nachbargebäudes muss mindestens 1,25 m betragen. Der Abstand der Gauben oder Dacheinschnitte untereinander muss mindestens 1,0 m betragen.

Die untere Begrenzung der Gauben und Dacheinschnitte müssen auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen. Übereinander liegende Gauben und Dacheinschnitte sind ebenso wie Zwerchgiebel nicht zulässig.

3.1.5 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen. Sie sind auf Flachdächern und flachen Pultdächern (0-18°) von der Außenwand mindestens 1,0 m einzurücken sofern sie aufgeständert sind. Eine Aufständering von max. 1,5 m ist zulässig. Bei Pult- und Satteldächern ist eine Aufständering in die Richtung vorzunehmen, in die das Dach geneigt ist.

3.1.6 Reihenhäuser und Doppelhäuser sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Hierzu sind Dachneigung und Traufhöhe anzugleichen.



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

3.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 3.2.1** Werbeanlagen zur Präsentation der im Gebiet ansässigen Nutzungen sind ausschließlich innerhalb des Baufensters an der Stätte der Leistung zulässig.
- 3.2.2** Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nicht zulässig. Ebenso sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer u.Ä. unzulässig.
- 3.2.3** Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind freistehende Werbeanlagen in Form von Werbeschildern, Pylonen und Fahnenmasten unzulässig.
- 3.2.4** Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Werbeanlagen bis zu einer maximalen Größe von 1 m² Ansichtsfläche zulässig.
- 3.2.5** Im Mischgebiet (MI) sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Werbeanlagen bis zu einer maximalen Einzelgröße von 1,5 m² Ansichtsfläche je Fassade zulässig.

3.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

3.3.1 Materialien:

Im Plangebiet sind Einfriedungen aus Kunststoff, Glasbausteinen und Stacheldraht nicht zulässig. Darüber hinaus sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auch Einfriedungen aus Blech nicht zulässig.

3.3.2 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen:

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen bezogen auf die Gehwegoberkante nicht höher als 0,80 m sein.

Entlang des im zeichnerischen Teil dargestellten von West nach Ost verlaufenden Fuß- und Radweges (Kirchweg) sind auf den Privatgrundstücken ausschließlich lebende Einfriedungen (insbesondere Hecken) bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist der Fuß- und Radweg.

3.4 Grundstücksgestaltung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 3.4.1** Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 3.4.2** Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sind nur bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
- 3.4.3** Müll- und Recyclingtonnenplätze sind dauerhaft gegenüber dem öffentlichen Straßenraum durch Bepflanzung oder bauliche Anlagen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich nicht bereits um Gehölze handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

3.5 Außenantenne (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

3.5.1 Antennen und Satellitenschüsseln sind nur auf den Dachflächen zulässig. Satellitenantennen müssen dabei den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Dachfläche aufweisen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

3.5.2 Pro Grundstück ist nur eine sichtbare Antennenanlage oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.

3.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

3.7 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet (WA und MI) ist für Wohnungen

- mit einer Wohnfläche bis 40 m² ein KFZ-Stellplatz pro Wohneinheit
- mit einer Wohnfläche von über 40 m² bis einschließlich 80 m² 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit
- mit einer Wohnfläche über 80 m² 2 Stellplätze pro Wohneinheit

nachzuweisen. Bruchzahlen sind jeweils auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

4 NIEDERSCHLAGSWASSER

4.1 Regenwasserableitung

Das Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen ist auf den einzelnen Grundstücken über Rückhalteeinrichtungen (z.B. Retentionszisternen) gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen (max. 0,2 l/s je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche). Die Rückhalteeinrichtungen auf den Privatgrundstücken sind entsprechend dem oben stehend festgelegten Drosselabfluss für die versiegelten Flächen zu bemessen. Alternativ kann ein Mindestretentionsvolumen von 2,5 m³ pro 100 m² versiegelter Fläche angenommen werden. Öffentliche Flächen sind hiervon ausgenommen.

5 HINWEISE

5.1 Ver- und Entsorgung

Abwasserleitungen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Abwasserersatzung der Gemeinde Reute an die öffentlichen Kanäle anzuschließen.



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

5.2 Grundwasser

Für das Plangebiet wurde ein Geotechnischer Bericht erstellt sowie eine ergänzende Grundwasserprüfung durchgeführt. Beide Berichte sind bei der Gemeinde einsehbar. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass der Mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) im Osten bei 199,5 mNN und im Westen bei 198,8 mNN liegt. Der Bemessungswasserstand (HHW, höchster Grundwasserstand) liegt bei 200 mNN.

5.3 Hochwasser

Das Plangebiet liegt in der derzeit veröffentlichten Hochwassergefahrenkarte außerhalb des 100-jährlichen Überschwemmungsgebiets. In einer neueren, bisher nicht veröffentlichten Berechnungsvariante, die auch den direkten Einfluss des Hochwassergeschehens im benachbarten Elz-Einzugsgebiet beinhaltet, reicht das 100-jährliche Überschwemmungsgebiet jedoch bis in den südlichen Bereich des Plangebiets.

Das im Plangebiet gegebenenfalls erforderliche Retentionsvolumen wurde durch ein Fachbüro (BIT Ingenieure) ermittelt und liegt bei 375,5 m³. Dieses Retentionsvolumen ist vorsorglich im Hochwasserregister der Gemeinde Reute vermerkt, sodass der Ausgleich – sofern erforderlich – hieraus erfolgen wird. Bei der Berechnung liegen eine Benetzungsfläche von 4.146 m², eine mittlere Hochwassertiefe mit ca. 9 cm und eine maximale Hochwassertiefe von 33 cm zugrunde.

5.4 Landwirtschaft

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Trotz Einhaltung einer guten fachlichen Praxis kann es zu Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüchen kommen.

5.5 Sichtdreiecke

In der Planzeichnung sind die Sichtdreiecke nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (Rast 06) dargestellt. Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen hochbauliche Anlagen und Einfriedungen eine Höhe von maximal 0,8 m nicht überschreiten.

6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

6.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III b. Die Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes „Mauracher Berg“ sind zu beachten.

Reute, 25.07.2019

Michael Schlegel
Bürgermeister



Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften

Ausfertigungsvermerk

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

Reute, 31.07.2019

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 01.08.2019.

Reute, 01.08.2019

Michael Schlegel
Bürgermeister