

## Begründung

---

### INHALT

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES.....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes.....	3
1.3	Erschließung.....	4
1.4	Planungsalternativen .....	4
1.5	Bebauungsplanverfahren .....	5
1.6	Flächennutzungsplan .....	5
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>6</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 5 BauGB, §§ 1-15 BauNVO) .....	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO) .....	7
2.3	Bedingtes Baurecht (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB) .....	9
2.4	Neben- und Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO) .....	9
2.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO) .....	9
2.6	Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO) .....	10
2.7	Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) .....	10
2.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) .....	10
2.9	Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) .....	11
2.10	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .....	11
<b>3</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>11</b>
3.1	Dachform / Dachneigung / Gauben / Dachaufbauten/ Dacheinschnitte (§ 74 (1) Nr. 1 LBO).....	11
3.2	Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO) .....	12
3.3	Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO) .....	13
3.4	Grundstücksgestaltung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO).....	13
3.5	Außenantenne (§ 74 (1) Nr. 4 LBO).....	14
3.6	Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO).....	14
3.7	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO) .....	14
<b>4</b>	<b>NIEDERSCHLAGSWASSER.....</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME.....</b>	<b>15</b>



## Begründung

---

<b>7</b>	<b>UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZ.....</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>BODENORDNENDE MAßNAHMEN .....</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN .....</b>	<b>15</b>



## Begründung

---

### 1 ALLGEMEINES

#### 1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Reute verfügt nicht über ein historisch gewachsenes Ortszentrum, sondern hat sich aus ursprünglich zwei Siedlungsbereichen, jeweils einer in den heutigen Ortsteilen Unterreute und Oberreute liegend, zu einem sog. Straßendorf entwickelt. Bereits bei einer Befragung aus dem Jahr 2004, die unter großer bürgerschaftlicher Beteiligung im Rahmen des „Dorfentwicklungskonzepts 2020“ erarbeitet wurde, hat sich der Wunsch nach einem Ortszentrum herauskristallisiert. Gemeinderat, Verwaltung sowie engagierte Bürgerinnen und Bürger haben sich seither mit der Entwicklung und Stärkung einer Ortsmitte rund um das heutige Zentrum mit Rathaus, Schule, der katholischen Kirche St. Felix und Regula und einigen Dienstleistungsbetrieben beschäftigt.

Der beabsichtigten Weiterentwicklung und Stärkung dieses Bereiches zu einem Ortszentrum wird mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Neue Ortsmitte“ Rechnung getragen. Hierzu werden die nördlich an den vorgenannten Bereich angrenzenden Freiflächen städtebaulich und funktional überplant. Entstehen soll ein zentraler Dorfplatz mit Aufenthaltsmöglichkeiten einschließlich Infrastrukturmaßnahmen, um den sich Flächen zur Schaffung von Dienstleistungen und Nahversorgungsangeboten (Ärztehaus, gastronomische Angebote u.a.m.) angliedern.

Die Gemeinde hat sich darüber hinaus zum Ziel gesetzt, ein Altenwohnheim am Ort anzusiedeln, um es älteren Menschen, die nicht mehr vollkommen eigenständig wohnen können oder wollen, zu ermöglichen, weiter im Ort wohnen zu bleiben. Auch hierfür soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Der Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ verfolgt im Einzelnen insbesondere folgende Ziele:

##### Soziale Zielsetzung:

- Schaffung von Gemeinbedarfsflächen zur Ansiedlung eines Altenwohnheims
- Teilhabe von älteren Menschen am Gemeindeleben
- Schaffung von Wohnraum für Familien

##### Städtebauliche Zielsetzung:

- Schaffung eines Dorfplatzes als Treffpunkt und Aufenthaltsfläche
- Erhaltung der fußläufigen Wegebeziehungen von Ost nach West
- Berücksichtigung der umliegenden Bestandsbebauung, insbesondere des Feuerwehrhauses und der südlich angrenzenden Wohnbebauung
- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden

#### 1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Straße Hinter den Eichen und westlich der Kirchstraße. Südlich an das Plangebiet grenzen das Feuerwehrgebäude und der Kindergarten St. Josef an, östlich befindet sich die Kirche St. Felix und Regula.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 33.791 m<sup>2</sup>.



## Begründung

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Neue Ortsmitte“ ist im nachfolgenden Abgrenzungsplan dargestellt.



Abgrenzung des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte“ (ohne Maßstab)

### 1.3 Erschließung

Das Gebiet wird über einen Ringschluss zwischen den beiden vorhandenen Straßen Raiffeisenstraße und Kirchstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt ebenfalls über eine Ringstraße. Die Planung sieht Anschlüsse nach Osten und Westen vor, um die Möglichkeit für künftige Weiterentwicklungen zu eröffnen.

### 1.4 Planungsalternativen

Intention des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung einer lebendigen Ortsmitte. In diesem Zusammenhang ist für die Planung eine zentrale Lage im Ort essentiell, da diese auch mit Infrastruktureinrichtungen (insbesondere Rathaus) einhergeht. Neben den nun gewählten Flächen R7b, R10 und R9 kämen daher nur noch die Flächen R7a und R9 (östlich der Kirchstraße) in Betracht. Grundidee und primäre Zielsetzung der Planung ist jedoch auch die Schaffung eines zentralen Dorfplatzes, der gleichzeitig Begegnungsstätte und auch Treffpunkt in der Ortsmitte ist.



## Begründung

---

In diesem Zusammenhang sprechen die Gegebenheiten für die nun gewählte Fläche. Die Kirche St. Felix und Regula stellt eine ideale Ausgangslage dar, um gegenüberliegend als Pendant einen öffentlichen Platz zu schaffen und damit auch den bestehenden öffentlichen Raum aufzuwerten. Als städtebaulich ideal stellt sich außerdem der von West nach Ost verlaufende und auf die Kirche zuführende Fußweg dar, der das künftige Ortszentrum auch fußläufig erschließt.

### 1.5 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Verfahren aufgestellt. Der Verfahrensablauf ist nachfolgend zusammengefasst.

#### Verfahrensablauf:

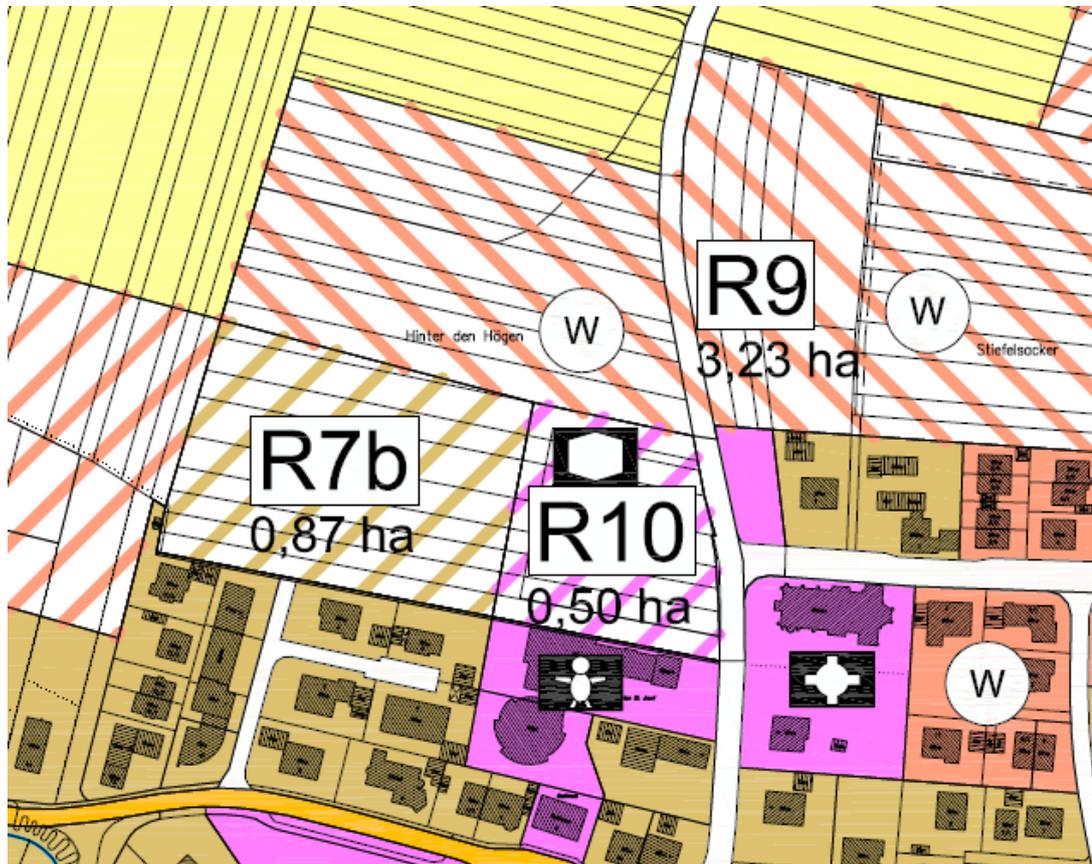
27.09.2012	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften
19.10.2012 bis 16.11.2012	Auslegung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB
22.11.2012	Erörterungstermin für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB
Schreiben vom 01.03.2016	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
14.03.2019	Beschluss zur Durchführung der Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
05.04.2019 bis 10.05.2019 und Schreiben vom 27.03.2019	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
05.07.2019	Beschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

### 1.6 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen - Vörstetten - Reute ist das Plangebiet als Wohn-, Mischbau- und Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



## Begründung



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Der Planbereich untergliedert sich in drei Teilbereiche. Angedacht ist, ein Ortszentrum mit gemischter Nutzungsstruktur zu schaffen, das sowohl Treffpunkt als auch Begegnungsstätte ist.

Die Ansiedlung eines Altenwohnheims in direkter Nähe zum neuen Ortszentrum ermöglicht es, mit der Ortsmitte einhergehende Synergieeffekte zu nutzen (insbesondere Infrastruktureinrichtungen, fußläufige Erreichbarkeit, Treffpunkt).

Darüber hinaus sieht die Planung vor, dringend benötigten Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen. Dies wird unter anderem dadurch sichergestellt, dass Ferienwohnungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe im Bereich der „Allgemeinen Wohngebiete“ ausgeschlossen werden.

Im „Mischgebiet“ werden Werbeanlagen für Fremdwerbung ausgeschlossen. Die Errichtung von Werbeanlagen wirkt sich nach Auffassung der Gemeinde negativ auf das Ortsbild aus. Aus diesem Grund ist vorliegend eine Regulierung der Werbeanlagen notwendig, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebietes – insbesondere durch die



## Begründung

---

angedachte Schaffung einer Ortsmitte an der Stelle – und auch des Ortsbildes im Allgemeinen zu gewährleisten. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen aus Gründen der Konfliktvermeidung unzulässig sein. Das innerörtliche Plangebiet stellt aus Sicht der Gemeinde keinen idealen Standort für derartige Nutzungen dar. Die Gemeinde beabsichtigt an dieser Stelle vielmehr eine Mischgebietstypische Nutzung, die im Ortszentrum gängig ist, anzusiedeln. Diese beinhaltet beispielsweise Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten und Rathaus, Dienstleistungsangebote, Ärzte, Apotheken, gastronomische Einrichtung etc.

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

Für den Bereich des „Allgemeinen Wohngebiets“ wird eine GRZ von 0,4 festgelegt. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Zufahren sind hierbei einzurechnen.

Die Festsetzung trägt zum einen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden Rechnung und stellt zum anderen sicher, dass sich das Dichtemaß noch in die Umgebungsbebauung einfügt und für eine Gemeinde in der Größenordnung verträglich ist.

Intention der Planung ist unter anderem jedoch auch, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dieser Gedanke macht es erforderlich, gemischte Bautypologien anzubieten. Im Gebiet sind daher neben Einfamilienhäusern auch Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbauten anzubieten. Mit Reihemittelhäusern ist regelmäßig ein kleiner Grundstücksanteil verbunden weshalb die GRZ für diese mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden darf.

Darüber hinaus sind Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen nicht in die Berechnung einzubeziehen. Die Gemeinde befürwortet unterirdisches Parken und möchte über die Festsetzung explizit Tiefgaragen fördern.

Im Bereich der Mischbau- und Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ von 0,6 festgelegt. Die Versiegelung wird im Hinblick auf die zentrale Lage als vertretbar eingestuft. Weiterhin soll der Bereich des öffentlichen Dorfplatzes über ein Freiraumbüro überplant werden, sodass hier mittels gestalterischer Elemente eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen wird.

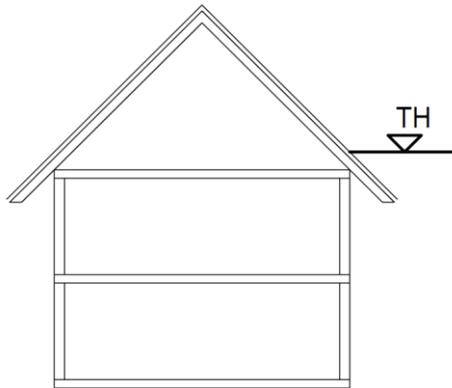
### Anzahl der Vollgeschosse/ Höhe der baulichen Anlagen

Im Bereich der „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA) sind im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie unter Berücksichtigung des Ziels der Schaffung von ausreichend Wohnfläche – insbesondere für Familien – durchgängig zwei Vollgeschosse vorgesehen. Die unterschiedlichen Traufhöhen ergeben sich zum einen daraus, dass ein Grundwassergefälle von Ost nach West im Plangebiet besteht und damit verbindlich vorgegeben ist, wie tief ein Gebäude im Erdboden liegen kann. Zum anderen ergibt sich die Höhendifferenz dadurch, dass als Bezugspunkt für die Traufhöhe die Straße gewählt wurde. Die Straßenplanung sieht einen Anstieg der Straßenhöhen von Süden nach Norden vor.

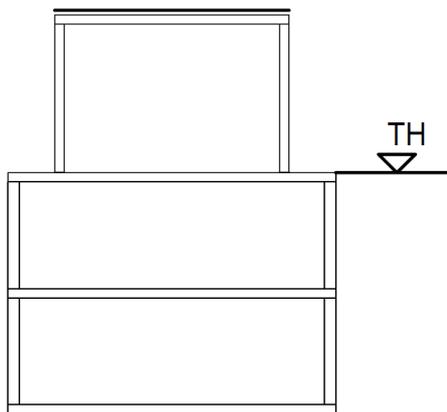
Da im Bereich des „Mischgebiets“ und der Gemeinbedarfsfläche das neue Ortszentrum ausgebildet werden soll und die dort vorgesehenen Nutzungen eine höhere Geschosshöhe erfordern, liegt die Traufhöhe in diesen Bereichen höher. Für den Bereich des Seniorenwohnheims sind dabei drei Vollgeschosse zulässig. Die Höhenentwicklung wird insgesamt als mit der Bestandsbebauung verträglich eingestuft.



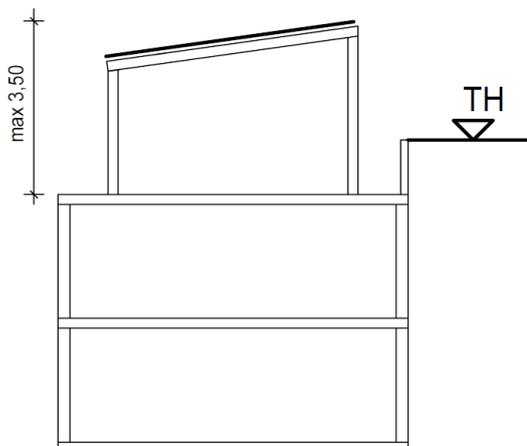
## Begründung



Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe ist bei Satteldächern der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.



Bei Flach- und Pultdächern ist oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut des höchstgelegenen Vollgeschosses.



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

Die Höhe des Attikageschosses darf maximal 3,50 m betragen. Die Festsetzung ermöglicht es, zeitgemäßen Wohnraum im Dachgeschoss zu errichten und stellt gleichzeitig sicher, dass sich das Gebäude in seiner gesamten Höhenabwicklung verträglich mit der Umgebungsbebauung gestaltet.



## Begründung

---

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

Die Freiwillige Feuerwehr Reute hat ihren Sitz aktuell in der Raiffeisenstraße 1. Um für die Einsatzkräfte ausreichend Parkflächen zur Verfügung zu stellen und im Einsatzfall einen reibungslosen Ablauf zu ermöglichen, soll im Plangebiet nördlich des Feuerwehrgebäudes eine Stellplatzfläche für die Feuerwehr geschaffen werden.

Mittelfristig ist jedoch angedacht, einen neuen Standort für die Feuerwehr zu suchen und an diesem ein neues Feuerwehrgebäude zu errichten. Nach Aufgabe der Feuerwehr ist auch die Notwendigkeit eines Parkplatzes an der Stelle nicht mehr gegeben. Der Feuerwehrparkplatz einschließlich öffentlichen Parkplatzes wird daher als Deckblatt i. S. v. § 9 (2) Nr. 2 BauGB in der Planzeichnung dargestellt. Dessen Zulässigkeit entfällt mit Aufgabe der Nutzung als Feuerwehrgebäude in der Raiffeisenstraße 1.

Die Fläche soll nach Aufgabe der Feuerwehrrnutzung an dem Standort dann im Sinne des Ziels und Zwecks des Bebauungsplans zur Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung genutzt werden. Die künftige Folgenutzung ist daher in der Planzeichnung als WA5 dargestellt.

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

Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO sind nur hinter der vorderen (straßenseitigen) Baufensterflucht zulässig. Bei Gebäuden, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, sind beide Baufensterfluchten einzuhalten. Über diese Festsetzung soll der Straßenraum offen und übersichtlich gestaltet werden. Über die Hauptbaukörper soll eine straßenbegleitende Bebauung geschaffen werden. Nebenanlagen vor der Baufensterflucht werden als unruhig und städtebaulich negativ empfunden.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig. Im Vergleich zu den Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 BauNVO in deutlich geringerer Anzahl pro Baugebiet vorhanden, sodass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen befürchtet werden. Weiterhin überwiegt hierbei die Sicherstellung der Versorgung des Plangebietes.

Im Bereich der Einfamilien- Reihen- und Doppelhäuser sind Nebenanlagen auf 30 m<sup>3</sup> beschränkt, um ein angemessenes Verhältnis zu den Grundstücksgrößen zu schaffen und deren bauliche Unterordnung sicherzustellen. Da in Geschosswohnungsbauten deutlich mehr Menschen wohnen werden als im Bereich der Einfamilien- Reihen- und Doppelhäuser, steigt auch der Bedarf an Nebenanlagen weshalb die Größen der Nebenanlagen entsprechend höher angesetzt sind. Hier soll es darüber hinaus auch möglich sein, mehrere überdachte Fahrradabstellplätze an einer Stelle zu bündeln.

Im Bereich des WA4s sind Nebenanlagen auch vor der straßenseitigen Baufensterflucht zulässig, um es den Doppelhausgrundstücken zu ermöglichen, ihre Gartenflächen individuell zu nutzen. Eine Beeinträchtigung des öffentlichen Raums erfolgt hierdurch nicht, da dort die Carports und Stellplätze im straßennahen Bereich als „Hof“ gebündelt sind und die Baugrundstücke damit vom Straßenraum abschirmen.

### 2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Im Bereich der „Allgemeinen Wohngebiete“ wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung in Ortsrandlage zu ermöglichen.



## Begründung

---

Da der Bereich des „Mischgebiets“ sowie der Gemeinbedarfsfläche das neue Ortszentrum ausbilden sollen, wird hier eine Gebäudelänge von über 50 m als verträglich eingestuft, sodass für diese Bereiche eine abweichende Bauweise festgesetzt wird. Die abweichende Bauweise ermöglicht eine effiziente Grundstücksausnutzung, die den dort vorgesehenen Nutzungen gerecht wird.

Die Festlegung von Baugrenzen erfolgt, um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und den Bauherren dennoch die Möglichkeit zu geben, die Grundstücksbebauung innerhalb dieser Grenzen zu gestalten. Die Linienführung der Baugrenzen orientiert sich dabei an der Straßenführung. Hierüber soll durch die entstehenden Gebäude eine, den öffentlichen Raum fassende, Raumkante entstehen.

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

Im Bereich WA 1 (Geschosswohnungsbau) sowie im Bereich der Mischbaufläche sollen die notwendigen Stellplätze überwiegend unterirdisch nachgewiesen werden, um die oberirdische Flächenversiegelung zu minimieren. Die Festsetzung erfolgt auch aus ästhetisch-gestalterischen Gründen.

Die Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports sind in den Bereichen WA2, WA3, WA4 und WA5 aus Gründen der städtebaulichen Ordnung festgelegt. Carports und Garagen sind dabei – mit Ausnahme des WA4s – erst ab der straßenseitigen Baufensterflucht zulässig da sie sich negativ und ungeordnet auf den öffentlichen Raum auswirken. Die Zulassung hochbaulicher Nebenanlagen wie Carports und Garagen weicht die Zielsetzung auf, mittels der Hauptgebäude eine Raumkante auszubilden. Das WA4 stellt aufgrund der als „Hof“ angeordneten Stellplatz- und Carportflächen eine Sondersituation dar. Die negativen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum sollen durch die Beschränkung auf Stellplätze und Carports minimiert werden.

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

Die Festlegung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in den „Allgemeinen Wohngebieten“ erfolgt, um gesunde Wohnverhältnisse im Gebiet sicherzustellen. Im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Erhöhung der Stellplatzzahl pro Wohneinheit soll auf diese Weise die Nachverdichtung auf ein Maß beschränkt werden, das sowohl für Reute insgesamt als auch für das Gebiet verträglich ist.

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

Zum Schutz des Grundwassers wird geregelt, dass Stellplatzflächen für PKW in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen sind.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dachendeckung mit eben diesen Materialien nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Aus Gründen eines verantwortungsvollen und nachhaltigen Umgangs mit elektrischer Energie und des Insektenschutzes wird festgesetzt, dass die öffentliche und private Außenbeleuchtung energiesparend und insektenverträglich auszugestalten ist.



## Begründung

---

Dabei sind die Leuchten staubdicht auszubilden, sodass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

### 2.9 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Pro angefangener 400 m<sup>2</sup> 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, um über die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und Regelung zu Nebengebäuden hinaus eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets entsprechend der Ortsrandlage sicherzustellen. Für abgängige Bäume sind dabei neue Bäume anzupflanzen. Bestandsbäume werden angerechnet.

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

In der Planzeichnung werden Bäume zum Erhalt festgesetzt, um diese aus städtebaulicher und ökologischer Sicht erhaltenswerten Bäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die grünordnerischen Festsetzungen stellen die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes sicher.

## 3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

3.1.1 Die Festsetzungen zu den Dachneigungen erfolgt aus gestalterischen Erwägungen. Die Gemeinde verfolgt die Zielsetzung, im Plangebiet unterschiedliche Gebäudetypologien und -formen anzubieten, um eine gemischte Wohn- und Nutzungsstruktur zu erzielen. Dieses spiegelt sich auch in unterschiedlichen Ausprägungen der Dachformen aus. Die Geschosswohnungsbauten im Bereich WA1 sollen Flachdächer erhalten, um auch im Dachgeschoss qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig erfolgt die Festsetzung, um die höhenmäßige Entwicklung der Gebäude – insbesondere im Hinblick auf die südlich angrenzende Bestandsbebauung – auf ein Minimum zu beschränken. Aus diesen Gründen erfolgt die Festlegung von Flach- bzw. Pultdächern ebenfalls für die Wohngebiete WA4 und WA5.

Die Festlegung der Satteldächer im Bereich des WA2 erfolgt, um die dörfliche Prägung der Gemeinde Reute auch im Neubaugebiet widerzuspiegeln. Gleichzeitig soll über die Festsetzung der Pultdächer im Bereich WA3 eine moderne Dachlandschaft entstehen, die das Plangebiet einfasst.



## Begründung

---

3.1.2 Aus optischen Gründen werden als Ziegelfarbe Rot- bis Brauntöne oder anthrazitfarbene Ziegel vorgegeben, sodass das Plangebiet als solches homogen gestaltet wird.

3.1.3 Die Dächer von Garagen und Carports sind als Flach- oder flachgeneigte Dächer (0° bis 10° Dachneigung) auszubilden und intensiv oder extensiv zu begrünen. Diese Dachform wird festgesetzt, damit sich Garagen und Carports gestalterisch gegenüber den Hauptgebäuden unterordnen.

Mit einer Dachbegrünung gehen diverse Vorteile einher: Die Dachbegrünung dient einer naturnahen Gestaltung der Dachlandschaft und besitzt hierüber hinaus ökologischen und klimatischen Wert. Die Dachbegrünung entspricht einer zeitgemäßen Gestaltung und ist inzwischen gängige Praxis. Zudem dient ein begrüntes Dach der Regenwasserrückhaltung und der Entlastung der öffentlichen Kanalisation. Entsprechend erfüllt sie kompensatorischen Charakter hinsichtlich der Merkmale einer Nachverdichtung.

Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen für Sonnenkollektor- bzw. Photovoltaikanlagen genutzt werden. Die Festsetzung erfolgt, um der Bedeutung von regenerativen Energien Rechnung zu tragen, die die Gemeinde Reute grundsätzlich begrüßt und unterstützt.

3.1.4 Gauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind erst ab einer Dachneigung von 32° zulässig. Hierdurch wird gleichzeitig ausgeschlossen, dass diese auf Pultdächern entstehen.

Die Vorgaben hinsichtlich Größe und Gestaltung erfolgen, um zu gewährleisten, dass sich diese harmonisch in die Dachfläche einfügen. Ziel dabei ist, dass die Dachfläche trotz Dachaufbauten optisch erhalten bleiben soll (durchgängige Trauf- und Fristlinie), da dadurch eine städtebauliche Ordnung entsteht.

Die Dachaufbauten sollen in der Dachfläche lediglich untergeordnet in Erscheinung treten und das Dach nicht dominieren.

3.1.5 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen, um eine Beeinträchtigung für die Nachbarschaft zu vermeiden. Sie sind auf Flachdächern und flachen Pultdächern (0-18°) von der Außenwand mindestens 1,0 m einzurücken sofern sie aufgeständert sind. Hierdurch wird die Einsicht aus dem öffentlichen Raum minimiert. Eine Aufständigung von max. 1,5 m ist zulässig. Bei Pult- und Satteldächern ist eine Aufständigung in die Richtung vorzunehmen, in die das Dach geneigt ist. Aus gestalterischen Gesichtspunkten soll hier die Neigung des Daches genutzt werden.

3.1.6 Reihenhäuser und Doppelhäuser sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen, um eine einheitliche Gestaltung dieses Haustyps sicherzustellen. Hierzu sind Dachneigung und Traufhöhe anzugleichen.

### 3.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind ausschließlich zur Präsentation der im Gebiet ansässigen Nutzungen innerhalb des Baufensters und an der Stätte der Leistung zulässig. Hierüber sollen die Werbeanlagen im Gebiet auf ein Minimum beschränkt werden, in dem ausschließlich für dortige Nutzungen geworben werden darf. Freistehende und beleuchtete Anlagen sind



## **Begründung**

---

dabei unzulässig, da von Ihnen eine störende und negative Auswirkung auf das Gesamterscheinungsbild ausgeht. Darüber hinaus wird die Größe der Werbeanlagen im Plangebiet eingeschränkt, um zu gewährleisten, dass diese den öffentlichen Raum nicht dominieren und gestalterisch untergeordnet in Erscheinung treten.

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

Im Bebauungsplan dürfen Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bezogen auf die Gehwegoberkante nicht höher als 0,80 m sein. Ansinnen ist, den Straßenraum einheitlich, offen und einladend zu gestalten. Weiterhin sollen die Sichtbeziehungen zwischen Gehwegen und Einfahrtsbereichen in die Straßen sowie in die privaten Grundstückszufahrten übersichtlich und sicher gestaltet werden.

Einfriedungen aus Kunststoff und Glasbausteinen sowie die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung sind nicht zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden darüber hinaus Einfriedungen aus Blech ausgeschlossen. Diese Materialien sind nicht ortstypisch. Sie werden darüber hinaus aus gestalterischen Erwägungen ausgeschlossen.

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. Dem Fuß- und Radweg kommt städtebaulich eine hohe Bedeutung zu, da er das neue Ortszentrum fußläufig anbindet. Hohe Einfriedungen entlang dieses Weges würden dazu führen, dass optisch eine Tunnelwirkung entsteht, die den Weg unattraktiv machen. Die Festsetzung ermöglicht den Eigentümern, ihre Grundstücke abzugrenzen und verhindert trotzdem, dass der Weg durch zu hohe Einfriedungen optisch beengend wirkt. Aus denselben Gründen sind hier auch ausschließlich lebende Einfriedungen zulässig.

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

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Festsetzung soll sicherstellen, dass lediglich die zur inneren Erschließung der Grundstücke notwendigen Flächen versiegelt werden und die übrigen Flächen insoweit eingegrünt werden. Eine Vollversiegelung der Vorgartenzonen wird im Hinblick auf eine naturnahe Gestaltung dieser sowie mit der Zielsetzung, die Versiegelung trotz Innenentwicklung zu begrenzen, nicht gewünscht. Diese Flächen sind insoweit gärtnerisch anzulegen. Insbesondere die Anlage von Schotterflächen ist hier explizit nicht gewünscht.

Das vollständige Abgraben von Untergeschossen ist nicht zulässig, um sicherzustellen, dass die Untergeschosse nicht vollumfänglich zu Wohnraum ausgebaut werden. Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Dieses ist in Untergeschosswohnungen regelmäßig nicht der Fall. Weiterhin soll hierdurch vermieden werden, dass die sichtbaren Außenwände eine als zu massiv empfundene Wirkung erlangen.

Müll- und Recyclingtonnenplätze sind dauerhaft gegenüber dem öffentlichen Straßenraum durch Bepflanzung oder bauliche Anlagen abzuschirmen. Ein negatives Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und der hierzu ausgerichteten privaten Flächen soll vermieden werden. Bei Baum- und Heckenpflanzungen sind ausschließlich heimische Pflanzen zu verwenden.



## Begründung

---

### 3.5 Außenantenne (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen werden als städtebaulich negativ beeinträchtigend empfunden. Aus gestalterischen Erwägungen sind Antennen und Satellitenschüsseln daher nur auf den Dachflächen und nicht an den Fassaden zulässig. Satellitenantennen müssen dabei den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Dachfläche aufweisen, um möglichst unauffällig zu sein. Pro Grundstück ist nur eine sichtbare Antennenanlage oder Gemeinschaftsantenne zugelassen, um zu vermeiden, dass diese die Dachlandschaft verunstalten.

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

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind. Diese Festsetzung erfolgt aus ästhetisch-gestalterischen Gründen hinsichtlich der Minimierung negativer Einflüsse auf das Ortsbild.

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

Die Landesbauordnung gibt vor, dass pro Wohneinheit lediglich ein Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück geschaffen werden muss. Gerade in ländlichen Regionen ohne Bahnhof haben Haushalte jedoch zunehmend zwei oder sogar mehr Kraftfahrzeuge. Diese Entwicklung ist auch in Reute zu beobachten. Die Gemeinde Reute macht aus diesem Grund von der gesetzlichen Möglichkeit Gebrauch, den Stellplatzschlüssel zu erhöhen.

Über die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung soll auch sichergestellt werden, dass die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr zur Verfügung stehen und nicht durch parkende Autos zusätzlich belastet werden.

Die Staffelung nach der Wohnungsgröße erfolgt, um Stellplätze dort zu schaffen, wo der Bedarf vorliegt. So soll bei Wohnungen, die aufgrund der Wohnungsgröße nur von einer Person bewohnt werden, ein Stellplatz geschaffen werden während größere Wohnungen 1,5 oder 2 Stellplätze nachweisen müssen.

## 4 NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Festsetzungen zur gedrosselten Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation sowie zur Rückhaltung finden ihre Begründung in den Ansprüchen an die Leistungsfähigkeit der Systeme. Aufgrund der begrenzten Abflussmenge ist eine teilweise Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet erforderlich. Die Art und Größe der Anlagen zur Rückhaltung sind im jeweiligen Einzelfall zu berechnen. Alternativ kann ein Mindestretentionsvolumen von 2,5 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche angenommen werden.

## 5 HINWEISE

Im Bebauungsplan wurden Hinweise zur Ver- und Entsorgung, zum Grundwasser, zum Hochwasser/Überschwemmungsgebiet, zur angrenzenden Landwirtschaft sowie zu den Sichtdreiecken aufgenommen, da sie bei einer Bebauung von Bedeutung sind.



## Begründung

---

### 6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Im Bebauungsplan wurde eine nachrichtliche Übernahme aufgenommen, da sie bei einer Bebauung von Bedeutung ist.

### 7 UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZ

Die Auswirkungen, die durch die Entwicklung des Gebiets für die Umwelt entstehen, wurden durch ein Fachbüro (Gaede und Gilcher Landschaftsökologie und Planung) untersucht und in einem Umweltbericht dargestellt. Im Umweltbericht werden die Eingriffe in die unterschiedlichen Schutzgüter dargelegt und geeignete Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen definiert, die bei der Planung berücksichtigt wurden. Der Umweltbericht – einschließlich der darin beschriebenen Maßnahmen und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung – ist als Teil der Begründung insofern auch verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. Er kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

Aufgrund des Artenschutzes dürfen Gehölze und Gebüsche nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln entfernt werden (in der Zeit von 01. November bis 28. Februar).

Im Umfeld von 500 m um das Plangebiet sind darüber hinaus 5 Fledermauskästen sowie 5 Kästen für Höhlenbrüter mit ovalem Einflugloch 30 x 45 oder 30 x 50 mm durch einen Experten aufzuhängen.

Neben den Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden innerhalb des Plangebietes die Maßnahme 1 (Anlage einer Obstbaumreihe und Ansaat einer artenreichen Glatthaferwiese bzw. alternativ Anlage eines blütenreichen Hochstaudensaums aus heimischen Arten) sowie die Maßnahme 3 (Pflanzung von Bäumen 1. oder 2. Ordnung auf öffentlichen Grünflächen, entlang von Straßen und auf ausgewiesenen Parkplätzen) zur Kompensation umgesetzt.

### 8 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Zur Realisierung der Planung ist ein Umlegungsverfahren zur Bodenordnung aufgrund der Eigentumsverhältnisse notwendig.

### 9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des Bebauungsplans	ca.	34.632 m <sup>2</sup>
davon:		
öffentliche Verkehrsfläche incl. Dorfplatz	ca.	8.869 m <sup>2</sup>
Grünfläche	ca.	1.282 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	ca.	17.908 m <sup>2</sup>
Mischbaufläche	ca.	2.641 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche	ca.	3.932 m <sup>2</sup>

Reute, 25.07.2019

Michael Schlegel  
Bürgermeister



## **Begründung**

---

### 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