



Gemeinde Reute Landkreis Emmendingen

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan „Nördliche Möslestraße“

- Teil A: Rechtsgrundlagen
- Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen
- Teil C: Örtliche Bauvorschriften
- Teil D: Nachrichtliche Übernahme
- Teil E: Hinweise

A: RECHTSGRUNDLAGEN

- 1) §§ 1, 1a, 2, 8-10 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- 2) §§ 3 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814).
- 3) §§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- 4) § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 04.05.2009 (GBl. S. 185).
- 5) §§ 1-25 c der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

B: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der größte Bereich des Bebauungsplans ist als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO, eine kleinere Teilfläche im westlichen Planbereich als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.

§ 2

Ausnahmen

Die im Dorfgebiet (MD) gem. § 5 Abs. 3 BauNVO und im Mischgebiet (MI) gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

§ 3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO können unter den dort genannten Voraussetzungen auf den überbaubaren Flächen zugelassen werden (siehe auch § 8 Ziffer 2 dieser Bebauungsvorschriften).

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und der Firsthöhe bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die Eintragung im „Zeichnerischen Teil“.
- (2) Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl wird gem. § 19 Abs. 4 BauNVO als Obergrenze festgesetzt, wobei die Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, **nicht** mitzurechnen sind.
- (3) Die zulässige Firsthöhe ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil. Die Firsthöhe wird von Oberkante Randstein, Mitte Gebäude bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut / Außenwand gemessen.

§ 5 Grundstücksgrößen

- 1) **Mindestmaß:** Die Größe der Baugrundstücke darf 350 m² nicht unterschreiten. (§ 9 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB).
Ausnahme: Bei Doppel- und Reihenhäuser darf die Größe der Baugrundstücke 300 m² nicht unterschreiten.
- 2) **Höchstmaß:** Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden darf die Größe von Wohngrundstücken 500 m² nicht übersteigen.

§ 6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Je Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB), bei Grundstücksgrößen von 300 m² oder weniger sind max. 2 Wohnungen zulässig.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im „Zeichnerischen Teil“. Soweit die Denkmaleigenschaft gem. § 2 DSchG für das Gehöft „Möslestraße 31“ (Flurstücke Nrn. 1940 und 1940/3) vorliegt, gelten auch die Flächen von vorhandenen Gebäuden oder Gebäudeteilen (Bestand) vor der Baugrenze als überbaubare Flächen.
2. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßen und den parallelen Baugrenzen unzulässig.
3. Verteilerschränke für die Elektrizitätsversorgung, Fernsprechversorgung sowie Straßenbeleuchtungsmasten dürfen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

§ 9

Stellplätze und Garagen

1. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Soweit entlang der Straße und dem Gehweg öffentliche Stellplätze geplant sind, sind dahinterliegende Stellplätze nicht gestattet, es sei denn, die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt ausschließlich über die Grundstückszufahrt und betriebs- bzw. grundstückseigene Fahr-gassen. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Stellplätze nicht zulässig.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports nicht zulässig.
Ausnahme: Auf Flurstück Nr. 1104/1, das direkt an den Herrenweg angrenzt, sind Garagen und Carports unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 1. Der Abstand zur Möslestraße darf 5,0 m nicht unterschreiten und
 2. der Abstand zum Herrenweg muss mindestens 0,50 m betragen.
3. **Nachrichtlich:** Die „Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf Teilflächen des Gemeindegebietes“ der Gemeinde Reute (Satzung vom 26. April 2007) wird durch diesen Bebauungsplan nicht tangiert und ist weiterhin anzuwenden.

§ 10

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

1. Stellplatzflächen auf den privaten und öffentlichen Grundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Material (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen.
2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Erschließungsanlagen und der Baugrenze sind als unversiegelte Grünfläche zu erhalten. Im

Interesse des Immissionsschutzes sind diese Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Mindestbegrünungsanteil soll 20% der Grundstücksfläche betragen.

3. Im Bereich der Sichtflächen (Straßeneinmündungen) ist die Bepflanzung auf maximal 0,80 m Höhe zu beschränken.
4. Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag in das Regenwasser zu verhindern.

§ 11 Pflanzgebote

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Baugesetzbuch sind Bepflanzungen für die Abrundungsgrundstücke Flurstücke Nrn. 1104/1 und 1104/2 entsprechend der im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebote gemäß der beiliegenden Pflanzliste durchzuführen. Je Grundstück ist je ein großkroniger und ein mittelgroßer bzw. kleinkroniger Baum zu pflanzen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Von den im Plan eingetragenen Standorten kann geringfügig abgewichen werden.

C: Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO)

§ 1 Gestaltung der Gebäude

Die Dachneigungen sind entsprechend den Eintragungen im „Zeichnerischen Teil“ auszubilden. Die Dachneigung für Garagen darf maximal 35° betragen. Flachdächer sind zu begrünen.

§ 2 Einfriedigungen

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches (MI und MD) dürfen die Grundstücke nach Nachbarrecht eingefriedigt werden.

§ 3 Werbeanlagen

- (1) Im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer max. Größe von 2 m² zulässig.
- (2) Im Dorfgebiet sind Werbeanlagen nur unbeleuchtet bis zu einer max. Größe von 1,0 m² zulässig.

§ 4 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Auf den Flurstücken Nrn. 1104/1 und 1104/2 sind für Wohnungen folgende Stellplätze nachzuweisen:

- mit einer Wohnfläche bis 40 m² ist 1 notwendiger Stellplatz nachzuweisen.
- mit einer Wohnfläche von über 40 m² bis einschließlich 80 m² sind 1,5 notwendige Stellplätze nachzuweisen.

- mit einer Wohnfläche über 80 m² sind 2 notwendige Stellplätze nachzuweisen.

Bruchzahlen sind jeweils auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

D: Nachrichtliche Übernahme

Der Gemeinderat hat am 26.04.2007 für Teile des Gemeindegebietes die Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf Teilflächen des Gemeindegebietes erlassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördliche Möslestraße“ ist von dieser Stellplatzsatzung mit Ausnahme der Abrundungsgrundstücke Flurstücke Nrn. 1104/1 und 1104/2 betroffen. Für diese Grundstücke wurde aufgrund der zusammenhängenden Verkehrs- und Stellplatzproblematik diese Stellplatzverpflichtung ebenfalls aufgenommen.

Die Vorschriften der Stellplatzsatzung sind in Ergänzung zu den Bebauungsvorschriften weiterhin wie folgt anzuwenden (nachrichtlicher Hinweis):

„Für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 40 m² Wohnfläche ist 1 notwendiger Stellplatz nachzuweisen, bei einer Wohnfläche von über 40 m² bis einschließlich 80 m² Wohnfläche sind 1,5 notwendige Stellplätze nachzuweisen und bei einer Wohnfläche über 80 m² sind 2 notwendige Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind jeweils auf die nächste volle Zahl aufzurunden.“

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, hat mit Schreiben vom 19.05.2010 mitgeteilt, dass das Anwesen „Möslestraße 31“ ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG ist. An der Erhaltung des Gehöfts als Sachgesamtheit besteht ein öffentliches Interesse. Die Denkmaleigenschaft ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.

E: HINWEISE

1. a) Es wird darauf hingewiesen, dass Regenwasser von allen anzuschließenden und behandlungsbedürftigen Flächen über die Regenwasserbehandlungsanlage (Schmutzfängzelle Kreuzmattenstraße) vor Einleitung in den Vorfluter zu führen sind.
- b) Die Untergeschosse sind bis Grundwasserhöchststand als wasserdichte Wanne auszubilden, wenn dies zum Schutz des Grundwassers erforderlich ist. Eine Gründung (Unterkannte Bodenplatte) unterhalb des mittleren Grundwasserhöchststandes (MHW) ist nur ausnahmsweise möglich. Sie bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Als mittlerer Grundwasserhöchststand (MHW) ist 197,00 müNN, der Grundwasserhöchststand ist mit 197,70 müNN anzunehmen. Bei tieferer Gründung ist der tatsächliche Grundwasserstand durch ein Gutachten nachzuweisen. Untergeordnete Bauteile können tiefer gegründet werden. Die Verlegung von Drainagen ist nicht zulässig. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen. Der Arbeitsraum und die Zuleitungsgräben sind DIN-gerecht mit unbelastetem Material herzustellen.

Nach Fertigstellung der Bauwerke darf kein Grundwasser in die öffentliche Kanalisation oder in Oberflächengewässer abgepumpt werden.

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe in Untergeschossen ist ohne Sicherheitsmaßnahmen gegen Aufschwemmen nicht zulässig.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung der Vorhaben vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädli-

cher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

2. a) Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist (entsprechend der Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 1 des Baugesetzbuches) mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.
- b) Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Die Erdarbeiten sind nach Möglichkeit im Massenausgleich herzustellen. Es ist anzustreben, dass im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt. Der Baugrubenaushub soll auf den Baugrundstücken verbleiben und wieder eingebaut werden. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zweck des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. soll der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, er soll vorher abgeschoben werden. Die Baugruben und Leitungsgräben sind DIN-gerecht herzustellen. Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden durch Baumaßnahmen sind die technischen Regelwerke DIN 19731 und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.
3. a) Soweit es die Planung zulässt, sollen vorhandene vitale Einzelbäume im Gebiet erhalten werden.
- b) Die Pflege der Grünflächen sollte extensiv und schonend erfolgen, damit diese von heimischen Tieren als Lebensraum angenommen werden. Auf Spritzmittel sollte weitestgehend verzichtet werden.
4. Die Verkehrsflächen auf den Grundstücken sollten so klein wie möglich gehalten werden. Die Flächen sollten möglichst versickerungsfähig hergestellt werden.
5. Aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes sollten auf eine Minimierung allergieauslösender Stoffe geachtet werden. Auf Birke, Erle und Hasel sollte verzichtet werden. Bei einer Regenwassernutzung ist auf eine strikte Trennung zum Trinkwassernetz zu achten. Auf die einschlägigen Satzungen der Gemeinde Reute wird verwiesen.
6. Denkmalschutz: Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, hat mit Schreiben vom 19.05.2010 darauf hingewiesen, dass das Gehöft „Möslestraße 31“ ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG ist. Eine nachrichtliche Übernahme erfolgt im zeichn. Teil des Bebauungsplanes. Ferner wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des DSchG (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Tel. 0761/208-3570, Fax 0761/208-3599, unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls im Plangebiet Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten.
7. Das Regierungspräsidium Freiburg teilt mit Schreiben vom 07.06.2010 mit: Geotechnik: Als Baugrund sind unter örtlicher Auffüllung und bindiger Deckschicht Auenkiese zu erwarten. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant. Für Bauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Grundwasser: Der Bauplanbereich liegt in der weiteren Schutzzone (Zone IIIB) des Wasserschutzgebietes Mauracher Berg. Die einschlägigen Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind zu beachten.

Reute, den 09.12.2010


Michael Schlegel
Bürgermeister

