

## **Bebauungsvorschriften**

zum

### **Bebauungsplan „Kreuzmatten-Nord“**

der Gemeinde Reute (Landkreis Emmendingen), bestehend aus:

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

#### **A: RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1) §§ 1, 1a, 2, 8-10 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB)
- 2) §§ 3 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
- 3) §§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO)
- 4) § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO)
- 5) §§ 1-25 c der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

alle in der derzeit geltenden Fassung

#### **B: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **I. Art der baulichen Nutzung**

###### **§ 1 Baugebiet**

Das Baugebiet gliedert sich in Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO) und Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO).

###### **§ 2 Abgrenzung**

Die Abgrenzung der Gebiete ergibt sich aus dem „Zeichnerischen Teil“.

###### **§ 3 Zulässige Nutzungen, Ausschlüsse und Beschränkungen**

###### **a) Mischgebiet:**

Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffern 7 und 8 (BauNVO) werden ausgeschlossen.

Die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden auch ausnahmsweise nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

###### **b) Gewerbegebiet:**

Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Ziffern 3 und 4 BauNVO sind nicht zugelassen.

Die nach § 8 Abs. 3 Ziffern 2 und 3 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

### § 3a

#### Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- a) Mischgebiet (MI)  
Die Zahl der Wohneinheiten im Mischgebiet wird auf max. 2 WE je Grundstück begrenzt.
- b) Gewerbegebiet (GE)  
Die Zahl der Wohneinheiten im Gewerbegebiet (GE) wird pro Betriebsgrundstück auf max. 1 WE beschränkt. Die max. Wohnfläche beträgt 150 m<sup>2</sup>.  
Bezüglich der Nutzergruppe wird auf § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO verwiesen.

### § 3b

#### Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Aus städtebaulichen Gründen werden im Mischgebiet Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt.

Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### § 4

#### Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO können unter den dort genannten Voraussetzungen zugelassen werden.

## II. Maß der baulichen Nutzung

### § 5

#### Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Festsetzung der Traufhöhe und Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe bestimmt und ergibt sich durch die Eintragung im „Zeichnerischen Teil“.

Im Gewerbegebiet kann die im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzte Grundflächenzahl unter der Voraussetzung der Erfüllung von § 7 Abs. 3.1 bzw. 3.2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 erhöht werden.

Die Traufhöhe wird von Oberkante Randstein, Mitte Gebäude bis Oberkante Dachhaut an der Außenwand gemessen.

Die Gebäudehöhe wird von Oberkante Randstein, Mitte Gebäude bis Oberkante Dachfirst gemessen.

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### § 6

##### Bauweise

1. Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO
2. Ausnahmsweise kann die Länge der Betriebsgebäude 50 m überschreiten, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist.

#### § 7

##### Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im „Zeichnerischen Teil“.
2. Mindestens 20% der Gewerbegrundstücksflächen sind als Mindestbegrünungsanteil mit Anschluss an den gewachsenen Boden unversiegelt zu halten und als Grünfläche anzulegen.
3. Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf im Gewerbegebiet von 0,7 in Ausnahmefälle bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ausgenutzt werden (§ 17 BauNVO).  
Der Überschreibungsbetrag ist wahlweise folgendermaßen auszugleichen:
  - 3.1 - als extensive Dachbegrünung in gleicher Flächengröße.
  - 3.2 - als Fassadenbegrünung mit raschwüchsigen Kletterpflanzen und entsprechender Rankhilfe. Pro 10 m<sup>2</sup> Überschreibungsfläche ist eine Kletterpflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### § 8

##### Stellplätze, Garagen und Verkehrsanlagen

1. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Soweit entlang der Straße öffentliche Stellplätze geplant sind, sind dahinterliegende Stellplätze nicht gestattet, es sei denn, die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt ausschließlich über die Grundstückszufahrt und betriebseigene Fahrgassen. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Stellplätze nicht zulässig.

Werden Stellplätze im Bereich des privaten Pflanzgebotes erstellt, sind diese Flächen auf anderer Stelle des Grundstückes auszugleichen.

2. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
3. Verteilerschränke für die Elektrizitätsversorgung, Trafostationen, Fernsprechanlagen, sowie Straßenbeleuchtungsmasten dürfen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, jedoch nicht auf den Flächen des privaten Pflanzgebotes.

#### § 9

##### Festsetzungen zur Grünordnung ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Im „Zeichnerischen Teil“ werden Pflanzgebote für Einzelbäume und Strauchpflanzungen festgesetzt.  
Der vorhandene Pflanzstreifen entlang der Möslestraße ist im Bereich des Gewerbegebietes entsprechend der Festsetzung im „Zeichnerischen Teil“ zu erhalten

und weiter zu entwickeln. Der Pflanzstreifen darf je Grundstück max. bis zu 6,00 Meter für die Ein- und Ausfahrt unterbrochen werden. Im Bereich des Pflanzstreifens sind Kfz-Stellplätze zulässig, wenn ein entsprechender Ausgleich auf dem Grundstück nachgewiesen wird. Arbeits-, Hof- und Lagerflächen sind in diesem Pflanzstreifen nicht zulässig.

Der Erhalt der 3 westlichen Obstbäume wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

2. Es sind standortgerechte, vorzugsweise heimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.
3. Qualität und Größenbindung der Bäume:  
Hochstämme mind. 16 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt
4. Bei allen Baumpflanzungen muss die Baumscheibe mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein.
5. Pro angefangener 500 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum nachzuweisen (Mindestbepflanzung).
6. Bei mehr als 4 nicht überdachten Stellplätzen ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum pro angefangener 5 Stellplätze zu pflanzen. Dabei können außer den zwischen den Stellplätzen gepflanzten Bäumen auch die im unmittelbaren Randbereich gepflanzten Bäume angerechnet werden. Die Bäume sind zu 50% auf die Mindestbepflanzung anrechenbar.
7. Die im Plan festgesetzten öffentlichen Flächen am westlichen und nördlichen Gebietsrand sind mit heimischen Laubgehölzen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Wuchshöhe muss mindestens 3,0 m betragen. Pro 100 qm Fläche sind mindestens 30 Gehölze zu pflanzen.

Hinweis: Die Umsetzung des Pflanzangebotes ist im Bauantrag nachzuweisen.

## C: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Bauordnungsrechtliche Vorschriften)

### § 11

#### Gestaltung der Gebäude

Die Dachneigungen sind entsprechend den Eintragungen im „Zeichnerischen Teil“ auszubilden.

a) Die Dachneigungen im Gewerbegebiet dürfen betragen:

Bei einer Traufhöhe bis max. 7,50 m beträgt die Dachneigung 6 - 32°,

b) Die Dachneigungen im Mischgebiet dürfen maximal betragen:

Bei einer Traufhöhe bis max. 7,0 m beträgt die Dachneigung 28 – 45°

Die Dachneigung für Garagen darf maximal 35° betragen.

## § 12 Einfriedigungen

### a) Gewerbegebiet

Die Baugrundstücke können entlang der Grundstücksgrenze bis max. 2,00 m Höhe eingefriedigt werden. Die Einfriedigung sind einzugrünen.

### b) Mischgebiet

Zwischen dem Mischgebiet und dem Gewerbegebiet sind Einfriedigungen bis max. 2,00 m zulässig. Sonstige Einfriedigungen im Mischgebiet sind bis max. 1,50 m bzw. nach Nachbarschaftsrecht zulässig.

## D: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Planungsgebiet liegt teilweise im Wasserschutzgebiet III A, teilweise im Wasserschutzgebiet III B des Wasserversorgungsverbandes Mauracherberg.

## E: Hinweise

### 1. Entwässerung und Beseitigung von Oberflächenwasser

Gem. § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes Baden-Württemberg sind die anfallenden Oberflächen- bzw. Regenwässer von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soweit mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich, auf dem Grundstück über eine belebte Bodenschicht zu versickern, oder durch ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer abzuleiten. Hierfür erforderliche bauliche Maßnahmen die je nach örtlicher Gegebenheit noch festzulegen sind, sind durch die künftigen Grundstückseigentümer im Rahmen der geplanten Bebauung- bzw. Befestigung des Grundstück durchzuführen und zu tragen.

Für Flächen, von denen eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgehen kann, (z.B. Lager- und Umschlagflächen) ist gem. § 7a Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz eine Behandlung der abfließenden Oberflächenwässer erforderlich.

Im Gewerbegebiet ist nördlich der Grundstücke eine ca. 1.000 m<sup>2</sup> große Retentionsfläche vorgesehen, über die das anfallende Regenwasser von den Gewerbegrundstücken zurückgehalten werden soll.

### 2. Grundwasserschutz

Im Bebauungsplangebiet ist mit einem mittleren Grundwasserhöchststand von 196,60 m+ NN zu rechnen und darf von Gebäuden nicht unterschritten werden. Der bisher gemessenen Höchststand lag bei 197,40 m+NN, Untergeschosse sind daher als wasserdichte Wannen auszuführen.

Für die Wassergebietsschutzzone III A und III B muss mit Einschränkungen der Nutzung gerechnet werden. Hierbei wird auf die Verordnung des Landratsamtes Emmendingen zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen der Tiefbrunnen III und IV des Wasserversorgungsverbandes Mauracherberg vom 19. März 1998 verwiesen.

### 3. Bodenschutz

Die Erdarbeiten sind nach Möglichkeit im Massenausgleich herzustellen. Der Baugrubenaushub soll auf den Baugrundstücken verbleiben und wieder eingebaut werden.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes z.B. zum Zwecke des Massenausgleiches oder Geländemodulierung usw. soll der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.

Für Verfüllung darf nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden, der die Vorsorgevorschriften der BBodSchV vom 12. Juli 1999 erfüllt.

Überschüssiger Erdaushub ist ordnungsgemäß in genehmigten Auffüllungen einzubauen oder bei Baumaßnahmen in gleichwertigen Nutzungsbereichen wieder zu verwenden (Verbot der Verschlechterung):

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

#### 4. Natur- und Landschaftspflege

Die Pflege der Grünfläche sollte extensiv und schonend erfolgen, damit diese von dem heimischen Tieren als Lebensraum angenommen werden. Auf Spritzmittel sollte weitestgehend verzichtet werden.

Reute, den 22.07.2004



Schlegel, Bürgermeister

