

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

### 1.1. Wohnbauflächen

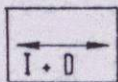
1.1.1. WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

### 2.1. Zahl der Vollgeschosse

Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoszhöhe  
Mittelstrich = Firstrichtung

#### 2.1.1.

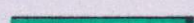


als Höchstgrenze Erdgeschoß und  
ausgebautes Dachgeschoß  
bei WA GRZ 0;4 GFZ 0,6  
Bei einer Hangneigung von 1,5 m auf Haustiefe  
ist Hangbauweise mit Untergeschoß und Erdgeschoß  
(U+I) anzuwenden.


## 3. BAUWEISE:

3.1.  Baugrenze


## 6. VERKEHRSFLÄCHEN:


6.1.  Straßenbegrenzungslinie,  
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

## 9. GRÜNFLÄCHEN:


9.1.  öffentliche Grünfläche,  
Straßenbegleitgrün


## 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:


13.1.  Pflanzgebot für Einzelbäume (veränderbar)

13.2.  lockere, raumbildende Gehölzpflanzung,  
2 - 3-reihig  
auf öffentlichem Grund großkronige Laubbäume

## 15. SONSTIGE PLANZEICHEN:

15.1.  Garagenzufahrt, die zur Straße hin  
nicht eingezäunt werden darf

15.2.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

15.3.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der Bebauungsplanerweiterung

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

- 0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.  
Traufhöhe: im Mittel nicht über 2,75 m.
- 0.5.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
- 0.5.3. Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.
- 0.5.4. Die Stellplätze von Garagen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Mineralbetondecke u.ä.).

## 0.7. GEBÄUDE:

- 0.7.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.

Dachform: Satteldach

Dachneigung: bei I+D 28 - 36°  
bei U+I 24 - 32°

Dachdeckung: Pfannen oder Biberschwanz, ziegelrot

Dachgaupen: zulässig ab 32°, Giebel- oder SchlepPGAUPEN,  
max. 2 Gaupen je Dachseite.

Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Einschnitte in die Dachflächen. Der Abstand zwischen den Gaupen muß mindestens 1,0 m betragen.

Ortsgang: max. 1,0 m

Traufe: max. 1,0 m

Die Ortsgang- und Traufüberstände können über die Vorderkante von Balkonen hinausragen.

Kniestock: bei I+D max. 1,0 m, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand.

bei U+I unzulässig,

zulässig nur konstruktiver Dachfuß bis max. 0,40 m

Wandhöhe: bei I+D 4,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche,

bei U+I 6,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche.

### Haustyp nach Geländeneigung:

Hangbauweise mit Untergeschoß und Erdgeschoß ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Haustiefe anzuwenden (U+I).

### Höhennivellement:

Mit dem Bauantrag ist ein Geländennivellement der zu bebauenden Bauparzelle vorzulegen, aus dem der erforderliche Bautyp zweifelsfrei hervorgeht.

## 0.7.2. Zäune:

Zäune sind grundsätzlich nur dann zugelassen, wenn kein durchlaufendes Fundament errichtet wird.

Um die Durchlässigkeit für freilebende Tiere zu gewährleisten, sind nur für die Pfosten Punktfundamente zugelassen, die bodengleich abschließen müssen. Zwischen Boden und Zaun sind mindestens 10 cm Abstand einzuhalten.

Wenn an der Straßenseite ein Zaun errichtet wird, ist dieser in unbehandeltem Rundholz (giftfrei) als Hanichlzaun zu erstellen (maximale Höhe 1,10 m!).

Für rückwärtige Zaunfluchten sind auch Maschendrahtzäune (Knoten-geflecht) zugelassen, wenn der Zaun beidseitig bepflanzt wird.

Um die äußere Bepflanzung auf eigenem Grund durchführen zu können, ist die Zaunflucht zur freien Landschaft hin (West- und Nordseite) um 1,50 m nach innen zu versetzen.

### 0.7.2. Natürliche Hanglage

Das Gebäude ist ohne Stützmauern ins Gelände zu setzen. Trassierungen an den Grundstücksgrenzen sind nicht möglich, Stützmauern dürfen nicht errichtet werden.

### 0.8. BEPFLANZUNG:

#### 0.8.1. Private Grünflächen:

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muß landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen.

Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

- 0.8.2. Bei der Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind freiwachsende Strauchhecken in einer Minimalbreite von 3,00 m (2-3 Reihen - variierend) anzulegen. Dazu sind nur heimische Gehölzarten (Auswahlliste wie 0.8.3.), auf keinen Fall Thuja, zugelassen. Für die Berankung von Wänden und Mauern sind geeignet alle Efeu- und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein) sowie Obstspaliere.

#### 0.8.3. Artenauswahl:

Bäume	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Stieleiche	Quercus robur
	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
	Bergulme	Ulmus glabra
	Traubenkirsche	Prunus padus
	Linde	Tilia cordata
Sträucher	Haselnuß	Coryllus avellana
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum und tatarica
	Hartriegel	Cornus sanguinea
	Weißdorn	Crataegus monogyna
	Schlehe	Prunus spinosa
	Schneeball	Viburnum opulus und lantana
	Pfaffenkäppchen	Euonymus europaeus
	Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum, sanguineum
	Wildrosen	Rosa canina, rugosa, multiflora, rubiginosa, spinosissima, nitida
	Holunder	Sambucus nigra und racemosa
	Strauchweiden	Salix auritia, purpurea nana, caprea, smithiana, repens und wehrhahnii
	Schneebeere	Symphoricarpos ralimosus, orbicalatus und chenaultii.

- 0.8.4. Auf öffentlichem Grund sind drei heimische, großkronige Laubbäume (Stieleichen - Quercus robur 3xv. 250 - 300 cm) zu pflanzen. Zur Sicherstellung der erforderlichen Gesamteingrünung ist eine Sicherheitssumme von 10.000,-- DM bei Erteilung der Baugenehmigung festzulegen.

### 1. Änderungsbeschluß:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.01.94 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluß wurde am 02.02.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Reichenbach, den **21. Juni 1994** *Man*  
1. Bürgermeister



### 2. Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Bürgerbeteiligung wurde nicht durchgeführt.

Reichenbach, den **21. Juni 1994** *Man*  
1. Bürgermeister



### 3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 15.12.93 wurde mit Begründung in der Zeit vom 21.02.94 bis 31.03.94 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 07.02.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Reichenbach, den **21. Juni 1994** *Man*  
1. Bürgermeister



### 4. Beschluß über das Deckblatt nach § 10 BauGB

Der Gemeinderat beschließt das Deckblatt in der Fassung vom 14.04.94 als Satzung.

Reichenbach, den **21. Juni 1994** *Man*  
1. Bürgermeister



### 5. Anzeigeverfahren nach § 11 BauGB

Dem Landratsamt wurde das Deckblatt gemäß § 11 BauGB angezeigt. Mit Schreiben vom **13. Juni 1994** hat das Landratsamt bestätigt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wurde.

Reichenbach, den **21. Juni 1994** *Man*



### 6. Inkrafttreten des Deckblattes nach § 12 BauGB

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 11 BauGB am **22. Juni 1994** ortsüblich bekanntgemacht.

Reichenbach, den **22. Juni 1994** *Man*  
1. Bürgermeister

