

Rechtsverbindliche Schriftliche Festsetzungen
nach Satzungsbeschluß in der Gemeinderatssitzung am 22. 10.1997

Bebauungsplan Reichenbach - Nord

Schriftliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind Läden, Handwerksbetriebe - auch nichtstörender Art - unzulässig.
Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes können zugelassen werden.
 - 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke sowie Tankstellen nicht zulässig.
 - 1.4 Überschreitungen der festgelegten Geschosszahl über das vorgeschriebene Maß hinaus sind allgemein nicht zulässig. Eine Erhöhung um ein Geschoss kann nur in der Reihe individueller Flachdachbauten südlich des Westhauptsammlers sowie am Nordrand des westlichen Baugebietes (Plan A) im Bedarfsfall zugelassen werden. Jedoch darf die Erhöhung im Bereich der genannten Flachbauten nur flachgedeckt und pavillonartig über nicht mehr als der Hälfte des Erdgeschosswohngrundrisses ausschließlich gartenseitig vorgenommen werden; an der Straßenfront muß Eingeschossigkeit gewahrt bleiben.
2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen
 - 2.1 Sofern die Gebäude in der zweigeschossigen offenen Bauweise und Kettenbauweise mit Satteldächern auszuführen sind, muß die Traufseite auf der Längsfront und in Ost-West-Richtung verlaufen, bei der Reihenhausbauweise längs der Gebäudereihe.
 - 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt die zweigeschossige Bauweise für alle Hauptgebäude. Nebengebäude sind nur auf den hierfür vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen eingeschossig mit einer maximalen Traufhöhe von 2,60 m, gemessen von der mittleren Höhe des angrenzenden Geländeniveaus bis zum Schnittpunkt Gebäudeaußenwand mit Dachhaut, zulässig.
 - 2.3 Die als Bebauungsvorschlag in den Plänen A und B eingetragenen Einzelhäuser, Kettenhäuser, Mehrwohnungs- und Terrassenwohnanlagen gelten - mit Ausnahme der individuellen eingeschossigen Flachdachgebäude südlich des Westhauptsammlers - als Festsetzung.
 - 2.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien und Baugrenzen.
Ausnahmen können zugelassen werden. Ausnahmsweise zulässig ist ein Überschreiten der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen mit jeweils einem eingeschossigen Wintergarten (allseitig verglast) mit einer Grundfläche von bis zu maximal 30 qm (die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind zu beachten).
3. Höhenlage der baulichen Anlagen
 - 3.1 Der Erdgeschossfußboden ist bei allen Hauptgebäuden mindestens 0,10 m oder höchstens 0,25 m über der bergseitigen vorhandenen Niveauhöhe des Terrains anzuordnen, wobei an Stellen größeren Hanggefälles zu begründende

Sonderlösungen für den Höhenanschluss zugelassen werden können. Bei Stellung der Hauptgebäude an der Straße ist die Straßenfront maßgebend für den Anschluss; hier ist die Höhe von der Verkehrsfläche zu messen.

- 3.2 Abgrabungen zum Zwecke der Herstellung erforderlicher Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse für Aufenthaltsräume unter Gelände sind nicht statthaft.
4. Verbot von Flächenversiegelungen
Totalversiegelungen des Bodens außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der sonst allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Gebäude oder Gebäudeteile sind unzulässig.
Insbesondere bei der Neuanlage oder der grundlegenden Erneuerung von Stellplätzen, Zufahrten und Zugangsflächen auf den Privatgrundstücken sind zumindest fugenoffene oder ähnliche Beläge zu verwenden..
5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 5.1 Dächer:
 - 5.1.1 Alle eingeschossigen Bauten sind mit ebenen Dächern auszuführen. Ausnahmen können zugelassen werden. Ausnahmsweise zulässig sind Satteldächer mit bis zu 28 Grad Dachneigung sowie bei Wintergärten Pultdächer.
 - 5.1.2 Die Dächer der zwei- und evtl. dreigeschossigen Hauptgebäude sind mit Satteldächern von 28° Neigung zu errichten, wobei der First in Richtung der Längenerstreckung der Häuser oder Hausreihen verlaufen muß (vgl. Punkt 2.1).
 - 5.2 Kniestock: Ein Kniestock ist nicht zulässig. Der Schnittpunkt von Sparrenunterkante mit der Außenwand muß auf Höhe der Deckenoberkante des obersten Vollgeschosses liegen.
 - 5.3 Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, soweit sie 1/2 der Trauflänge je Dachseite, gemessen von Hausaußenwand bis Hausaußenwand, nicht überschreiten. Innerhalb dieses Maßes ist die Anzahl der Gauben und Einschnitte unbegrenzt. Gauben müssen vom First des Hauptgebäudes einen Abstand von mindestens 4 Ziegelreihen einhalten. Dacheinschnitte und Dachgauben sind gemeinsam auf einer Dachseite unzulässig.
 - 5.4 Giebelbreite: Bei Satteldächern darf die Breite der Hausgiebel in der geschlossenen Bauweise nicht mehr als 13 m, in der Kettenbauweise nicht mehr als 10 m, in der offenen Bauweise nicht mehr als 11 m, betragen.
 - 5.5 Werbeanlagen: Werbeanlagen sind in beiden Wohngebieten nicht zulässig.
 - 5.6 Einfriedigungen:
Im Bereich von Straßeneinmündungen dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit (Sichtwinkel) Einfriedigungen und Anpflanzungen max. 0,70 m hoch sein, gemessen vom Niveau der angrenzenden Fahrbahn öffentlicher Straßen.

Fassung vom 02.10.1997
Bestandteil des Satzungsbeschlusses in der
Gemeinderatssitzung am 22.10.1997

Waldbronn, den 23.10.1997

Altenbach
Bürgermeister