

# GEMEINDE REICHENAU

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan "Gaisser"

---

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 1 - 15 BauNVO

##### 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Gartenbaubetriebe allgemein zulässig.

1.1.2 Auf Grundstück Flst. Nr. 8799/1 ist gemäß § 1 (10) BauNVO die Erneuerung der Salatbar im in das Allgemeine Wohngebiet einbezogenen Gewächshaus ausnahmsweise zulässig.

##### 1.2 MISCHGEBIET (MI) § 6 BauNVO

1.2.1 Vergnügungsstätten sind gem. § 1(5) und (6) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO unzulässig.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 16 - 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

##### 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 20 BauNVO

##### 2.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

###### 2.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH):

Die EFH (Oberkante Rohdecke EG) darf im Mittel max. 0,5 m über der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder landwirtschaftlichem Weg liegen.

Ist ein Gebäude weiter als 15 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückversetzt, darf die EFH max. 0,5 m im Mittel über der bergseitig vorhandenen Geländehöhe liegen.

###### 2.2.2 Gebäudehöhe (GH):

Im WA 1 und im MI 1 darf die Gebäudehöhe 11 m über EFH nicht überschreiten.

Im WA 2 ist die max. zulässige Gebäudehöhe in Metern über NN im Plan festgesetzt.

###### 2.2.3 Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden:

Ausnahmen von den festgesetzten Erdgeschossfußboden- und Gebäudehöhen sind bei Änderungen an bestehenden Gebäuden zulässig. Die vorhandenen Höhen dürfen aber, sofern sie bereits über den festgesetzten Höhen liegen, nicht weiter überschritten werden.

**3. BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**

- 3.1 Festgesetzt ist die offene Bauweise; alternativ sind Einzel- oder Doppelhäuser (ED) zulässig.
- 3.2 Hausgruppen sind nur dort ausnahmsweise zugelassen, wo sie sich aus dem Bestand ergeben.  
Der Neubau von Hausgruppen ist nicht zulässig.

**4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN****§ 9 (1) Nr. 6 BauGB**

- 4.1 Je Gebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern sind insgesamt max. 4 Wohnungen zulässig (2 Wohnungen je Doppelhaushälfte).  
Hinweis: In den Fällen, in denen im Bestand mehr Wohneinheiten vorhanden sind, haben diese Bestandsschutz.
- 4.2 Bei Doppelhäusern sind 3 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte nur ausnahmsweise zulässig, wenn die erforderlichen Stellplätze ohne Beeinträchtigung der Freibereichsgestaltung und der Nachbargrundstücke angelegt werden können (siehe Ziff. 4.2 der örtlichen Bauvorschriften).

**5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.  
Dachüberstände, Balkone u.ä. sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**6. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

- 6.1 Zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und öffentlicher Verkehrsfläche sind freistehende Garagen und Carports nicht zulässig.
- 6.2 Auf den Grundstücken südlich des Weges „Zum Schatthütle“ zwischen Merzengasse und Schwyzer Weg sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend davon sind auf diesen Grundstücken Carports, die zu allen Seiten offen sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung von Ziff. 6.1 und 6.3 zulässig.
- 6.3 Im Übrigen sind Garagen und Carports (Ga) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5 m beträgt und Ziff. 6.1 eingehalten ist.

Ausnahmsweise können davon abweichend Garagen und Carports errichtet werden, wenn die Freibereichsgestaltung (Ziff. 4.2 der örtlichen Bauvorschriften) und die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden. Die Festsetzung Ziff. 6.1 bleibt unberührt.

- 6.4 Zur Gestaltung von Garagen, Carports und Stellplätzen sowie deren Zufahrten siehe Ziff. 1.4 und Ziff. 4.2 der Örtlichen Bauvorschriften.

**7. FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE (LR) § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Für die im Planungsgebiet liegenden Leitungen sind Leitungsrechte (LR) zugunsten der Gemeinde bzw. der Versorgungsträger festgesetzt.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke dürfen keine Maßnahmen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Der jederzeitige Zugang zu den Leitungen ist zu gewährleisten.

**8. MIT GEHRECHTEN (GR) ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Im Bebauungsplan ist ein Gehrecht (GR) zugunsten der Allgemeinheit für den öffentlichen Uferweg festgesetzt.

**9. NEBENANLAGEN § 14 BauNVO**

9.1 Nebenanlagen sind im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen unzulässig (s. Ziffer 10).

9.2 Auf den Grundstücken südlich des Weges „Zum Schatthütte“ zwischen Merzengasse und Schwyzer Weg sind Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Flächen nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Durchblick von dem Weg Zum Schatthütte auf den See nicht eingeschränkt wird.

**10. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 (1) Nr. 10 BauGB**

10.1 Im Bebauungsplan sind Flächen gekennzeichnet, die von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten sind.

10.2 Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB (Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind) gilt für die Grundstücke Flst. Nrn. 8150, 8151 und 8152 nur so lange, wie der nordöstlich angrenzende Bereich des Inntals im LSG verbleibt und hier im LSG keine Gewächshäuser zulässig sind. **(§ 9 Abs. 2 BauGB)**

10.3 Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke (Einmündungen in die Untere Rheinstraße) sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedigung und Bepflanzung (ausgenommen hochstämmige Bäume) von mehr als 60 cm freizuhalten. Dies gilt auch für alle sonstigen Einmündungen oder Kreuzungen und Grundstückszufahrten.

**11. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Die im Bebauungsplan mit F1 gekennzeichnete Fläche dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft der Uferzone.

Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft der Uferzone sind einschließlich der Sichtbezüge zur Uferlinie und zum Untersee zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Naturnahe Uferbereiche und naturnahe Flachwasserzonen sind zu schützen, zu pflegen und sofern möglich wiederherzustellen.

Unzulässig sind sämtliche Handlungen, die im Widerspruch zu den oben genannten Zielen stehen. Dies sind insbesondere:

- Eingriffe in Natur und Landschaft in Form von Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.
- Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzenarten. Als gebietsfremd gelten auch Pflanzen außerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebiets.
- Einfriedungen jeglicher Art mit Ausnahme von max. 50 cm hohen Hecken.

**12. BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN  
UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 b BauGB**

Zum Schutz von das Landschaftsbild prägenden, großkronigen Laubbäumen und sonstiger Gehölze wird im Bebauungsplan eine Bindung für den Erhalt festgesetzt.

Im Traufbereich sind Aufschüttungen oder Abgrabungen unzulässig. Sofern erforderlich sind die Bäume fach- und artgerecht zu schneiden. Bei Abgang sind sie durch vergleichbare Gehölze zu ersetzen. Im Bereich der Fläche F1 sind hierbei die jeweiligen Schutzziele (s. Ziffer 11) zu beachten.

**13. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT § 9 (1) Nr. 16 BauGB**

Unterhalb der Höhe von 397,36 m ü.NN (100-jährliches Hochwasser) sind bauliche Anlagen aller Art einschließlich Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig. Bei Bestandsgebäuden ist die Hochwassersicherheit durch bauliche Maßnahmen zu erreichen.

---

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

## § 9 (6) BauGB

### 1. Kulturdenkmale

Landungsplatz (§ 2 DSchG) – Schiffanlegestelle mit Zollhaus; der eigentliche Landungssteg als Holzkonstruktion (Sachgesamtheit)

- Dr. Karl-Flesch-Straße 5, Rebbauernhaus, 18. Jahrhundert
- Merzengasse 13, 15 und 17, Nonnenhus, 15.-18. Jahrhundert
- Stedigasse 8 und 10, Nonnenhus, 15.-18. Jahrhundert
- Zum Schathhütte 17 und 17a, Wohnhaus und Atelier des Malers Heinrich Lotter, Wohnhaus von 1909/10, 1914-20; Atelier 1912

### 2. Bau- und Kunstdenkmalpflege

Hinweis, dass bei den Kulturdenkmalen höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können, als durch die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.

### 3. Archäologische Denkmalpflege

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergrung einzuräumen.

### 4. Geotechnik

Nach Geologischer Karte bilden unter einer Decklehmauflage würmzeitliche Kiese den oberflächennahen Baugrund. In Niederungen bzw. Senken sind stark setzungsfähige, teils anmoorige Abschwemmmassen vorhanden. Mit lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.) wird frühzeitige geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 5. Grundwasserschutz

Die Flurabstände im Plangebiet sind sehr gering. Es wird empfohlen, Unterkellerungen als wasserdichte Wannen auszubilden. Ferner sind die Gebäude auftriebssicher herzustellen.

### 6. Natura 2000-Gebiete

Der Bebauungsplan grenzt im westlichen Uferbereich an Flächen des FFH-Gebiets „Bodanrück und westlicher Bodensee“ und an Flächen des Vogelschutzgebiets „Untersee des Bodensees“. Die Abgrenzung der Schutzgebiete ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Untere Naturschutzbehörde ist bei allen Maßnahmen mit möglichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu beteiligen.

### 7. Landschaftsschutzgebiet

Teile des Plangebietes nördlich der Dr. Karl-Flesch-Straße befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Reichenau“. Die Abgrenzung ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Schutzgebietsverordnung besitzt auch im Be-

reich des Bebauungsplangebietes weiterhin Gültigkeit. Die Untere Naturschutzbehörde ist bei allen Maßnahmen mit möglichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu beteiligen.

#### **8. Geschützte Biotope**

Im Bereich der Merzengasse befindet sich ein nach geschütztes Feldgehölz, welches im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt ist. Im Uferbereich grenzt an das Plangebiet zudem das geschützte Biotop „Flachwasserzone Melcherleshorn“ (Biotop Nr. 183203350050) an. Die von der LUBW zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans vorliegende Abgrenzung der oben genannten geschützten Biotope wurde nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass hinsichtlich des Schutzstatus der aktuelle Biotopbestand vor Ort maßgeblich ist und die Vorschriften des Biotopschutzes auch im Bebauungsplangebiet weiterhin Gültigkeit besitzen. Handlungen, die zu Beeinträchtigungen geschützter Biotope führen können sind verboten.

#### **9. Naturdenkmal**

Im Bereich der Schiffslände befindet sich das Naturdenkmal „Baumgruppe: 4 kanadische Pappeln“ (END 83350660006) Das Naturdenkmal ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind verboten.

#### **10. Überschwemmungsgebiete § 9 (6a) BauGB**

Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG bzw. Überschwemmungsgebiete im Außenbereich gemäß § 77 WG BW und „Hochwassergefährdete Gebiete“ gemäß § 80 WG BW. Die Überschwemmungsbereiche (Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist) wurden eingemessen und im Bebauungsplan dargestellt. Gemäß § 76 Abs. 2 WHG hat die Landesregierung durch Rechtsverordnung Überschwemmungsgebiete bis zum 22. Dezember 2013 festzusetzen und an neue Erkenntnisse anzupassen. In diesen Bereichen gelten die in § 78 WHG definierten besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete. In hochwassergefährdeten Gebieten gelten zudem gemäß § 80 WG BW die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAWS) in der jeweils gültigen Fassung.

Reichenau, den 04.03.2013 / 16.05.2013

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Reichenau, den 21.05.2013

.....  
Dr. Wolfgang Zoll  
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 29. Mai 2013