

GEMEINDE REICHENAU
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
zum Bebauungsplan „Gaisser“

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 GEBÄUDE

Grundrissgestaltung: Die Grundrisse der Gebäude sind als ein lang gestrecktes Rechteck auszubilden. An- und Vorbauten sind nur zulässig, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäudekörper stehen und sich architektonisch einfügen.
Sie müssen senkrecht oder parallel zur Straße errichtet werden; Abweichungen sind bis zu max. 10° zulässig.

Balkone Balkone dürfen eine Tiefe von 3 m nicht überschreiten.
Im Bereich der Dachflächen sind Balkone unzulässig.

Geschosse im Dachraum + Keller Im Dachraum sind Vollgeschosse unzulässig.
Aufenthaltsräume im Kellergeschoss sind unzulässig.

Wandoberfläche: Für die Gestaltung der Wandoberflächen der Haupt- und Nebengebäude sowie der Garagen sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:
- verputzte Oberflächen
- Holz.

Die Gebäude sind mit zurückhaltenden Farben zu gestalten. Grelle, reine Farben und reines Weiß sowie leuchtende Farben sind unzulässig. Die Farbgebung ist mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen, bei denkmalgeschützten Gebäuden ist die Farbgebung mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

1.2 DÄCHER:

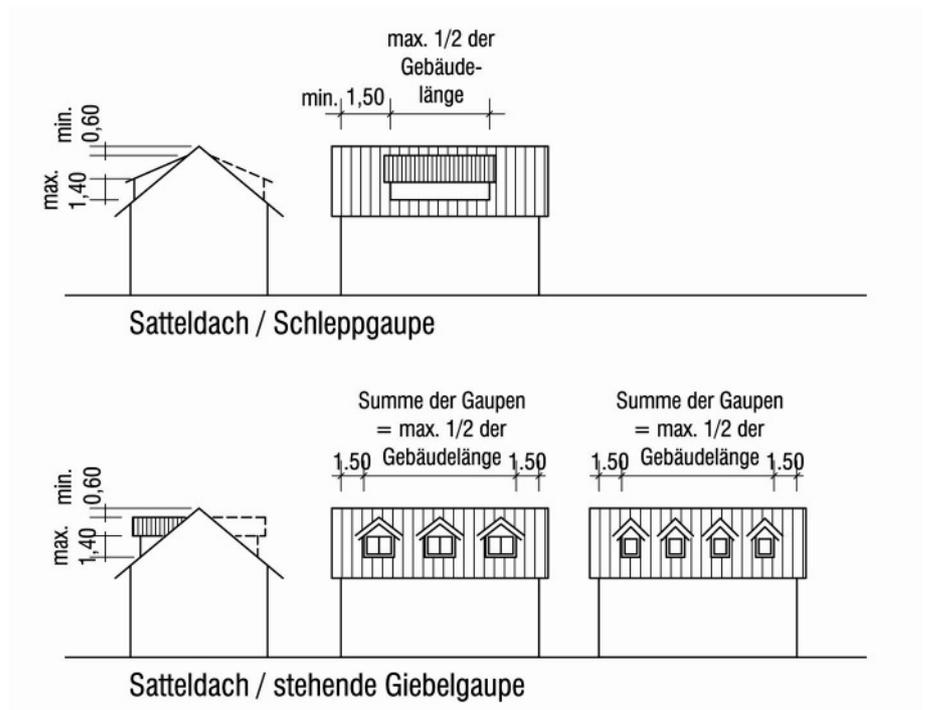
Dachform: Es sind nur Satteldächer mit symmetrischer Dachneigung zulässig. Sind bei bestehenden Gebäuden andere Dachformen vorhanden, können diese bei Um- oder Anbauten beibehalten werden.

Dachneigung: gemäß Planeintrag 35° - 50°

Dachdeckung: Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben rot bis braun, matt. Glänzende Dachziegel sind unzulässig.
Die Dachdeckung (Material und Farbe) ist bei Doppelhäusern einheitlich vorzunehmen.
Solaranlagen u.ä. sind symmetrisch auf dem Dach anzuordnen bzw., sofern liegende Gaupen vorgesehen sind, auf den Dächern der Gaupen.

Dachgaupen: Zulässig sind SchlepPGAupen oder stehende Giebelgaupen. Giebelgaupen müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach haben.
Die Gesamtlänge der Gaupen darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Sie müssen von der Giebelwand einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.

Der obere Ansatz des Daches der Gaupe muss senkrecht gemessen vom First einen Abstand von mind. 0,60 m halten.
Die Dachfläche muss unterhalb der Gaupen durchlaufen.
Je Gebäude ist nur eine Gaupenart zulässig. Dabei gelten Doppelhäuser als ein Gebäude.
Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen darf zwischen Oberkante Dachfläche des Hauptdaches und Unterkante Sparren der Gaupe gemessen nicht mehr als 1,40 m betragen.



Querhäuser:

Querhäuser (Wiederkehren) sind bis zu einer Breite von max. 6 m zulässig. Sie sind mit einem Giebeldach abzuschließen.
Der obere Ansatz des Daches des Querhauses muss senkrecht gemessen vom First einen Abstand von mind. 0,60 m halten.



Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von max. 1,7 m² zulässig. Je Dachseite sind max. 2 Dachflächenfenster zulässig. Sofern sich auf dem Dach Solaranlagen o.ä. befinden, sind Dachflächenfenster in das System der Solaranlagen bzw. –kollektoren vollständig zu integrieren.

Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind unzulässig.

| | |
|---------------------------|--|
| Balkone und Wintergärten: | Balkone und Wintergärten sind im Bereich der Dächer unzulässig. |
| Sonstiges: | Räume über dem 1. Dachgeschoss dürfen nur über die Giebelseiten belichtet werden. Dachöffnungen über dem 1. Dachgeschoss sind unzulässig. |

1.3 GESAMTGESTALTUNG VON DOPPELHÄUSERN

Doppelhäuser müssen jeweils in einer Höhe durchgehende Traufen und Firste, eine einheitliche Dachneigung und ein einheitliches Dachdeckungsmaterial haben. Die Fassaden müssen in einer Flucht liegen.

1.4 GARAGEN UND CARPORTS

1.4.1 Garagen können alternativ in die Hauptgebäude integriert, angebaut oder freistehend errichtet werden.

1.4.2 Freistehende Garagen:

Freistehende Garagen sind mit symmetrischen Satteldächern mit der gleichen Dachdeckung und möglichst gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude, mind. aber 25°, zu errichten.

Freistehende Garagen und Carports müssen senkrecht oder parallel zur Straße errichtet werden.

Zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und öffentlicher Verkehrsfläche sind freistehende Garagen und Carports nicht zulässig.

Freistehende Flachdachgaragen und Carports mit Flachdach sind unzulässig.

1.4.3 Angebaute Garagen:

Wird die Garage als Anbau an das Hauptgebäude errichtet, kann das Dach als Flachdach ausgebildet werden; das Dach ist zu begrünen, wenn es nicht als Terrasse genutzt wird.

1.4.4 In das Hauptgebäude integrierte Garagen:

Garagen im Untergeschoss sind nicht zulässig.

1.4.5 Garagen und Nebengebäude dürfen nicht vor Erstellung des Hauptgebäudes errichtet werden.

2. WERBEANLAGEN

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an den Hauptgebäuden im Erdgeschoß und in der Brüstungszone des 1. OG zulässig. Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:

- selbstleuchtende Anlagen
- Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- Werbeanlagen mit wechselnden Bildern
- mobile Werbeanlagen und Plakatständer.

3. EINFRIEDUNGEN

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Entlang von Straßen und Wegen wird empfohlen keine Einfriedungen vorzunehmen. Sofern Einfriedungen errichtet werden, gelten folgende Vorgaben:

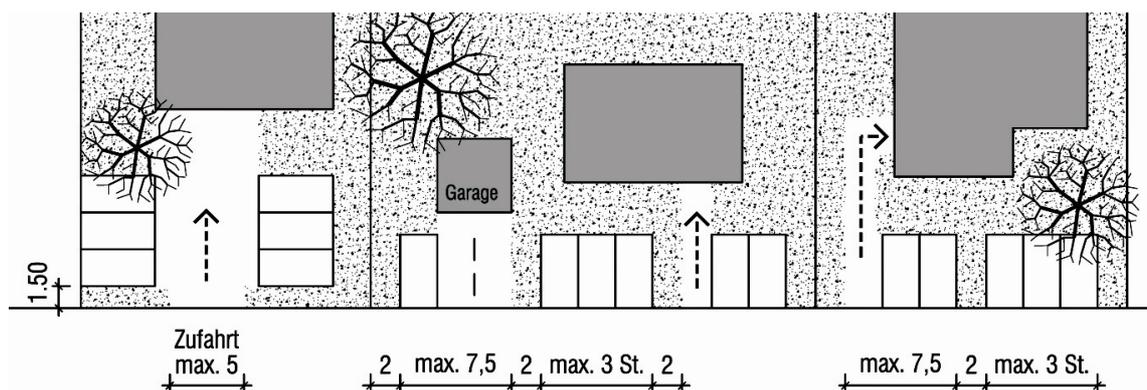
- 3.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Davon abweichend sind zwischen den Grundstücken Hecken mit einem senkrechten Verlauf zum See bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
- 3.2 Sockelmauern als Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 30 cm zulässig. Als Materialien sind ausschließlich farblich zurückhaltende, nicht polierte Natursteine zulässig (Empfehlung: grauer Granit). Die Oberkante der Sockelmauer muss dem gegebenen Geländeverlauf entsprechen, Abtreppungen sind nicht zulässig.
- 3.3 Als Einfriedungen nicht zulässig sind: Nadelgehölze, Kunststoffherzeugnisse, Sichtschutzzäune und Mauern.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

- 4.1 Versiegelungen sind auf das zwingend erforderliche Maß zu begrenzen und mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Natursteinpflaster).
- 4.2 Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudeflucht dürfen jeweils nur 3 Stellplätze nebeneinander angelegt werden (max. Breite 7,5 m). Sofern mehr als 3 Stellplätze erforderlich sind, sind diese mit mind. 2 m breiten Grünstreifen zu gliedern.

Garagenzufahrtsbereiche bzw. Garagenvorplätze werden wie Stellplätze behandelt; auch hier ist nach einer Breite von 7,5 m ein mind. 2 m breiter Grünstreifen anzulegen.

Werden mehrere Stellplätze hintereinander parallel zur Straße mit einer gemeinsamen Zufahrt angeordnet, so ist zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und erstem Stellplatz ein mind. 1,5 m breiter, mit Stauden und/oder Gehölzen angelegter Grünstreifen anzulegen. Die Zufahrtsbreite darf 5 m nicht überschreiten.



- 4.3 Nicht versiegelte Hausvorbereiche sind gärtnerisch zu gestalten.
- 4.4 Kellerlichtgräben und Rampen für Kellergaragen sind nicht zulässig.
- 4.5 Zisternen oder andere Behälter, die nicht in die Gebäude eingebaut werden, müssen innerhalb der nicht überbaubaren Fläche der Baugrundstücke insgesamt unterirdisch angelegt, mit Erde überdeckt und begrünt werden.
- 4.6 Anpflanzungen von Gehölzen und Stauden sollen sich überwiegend am kulturhistorisch typischen Bestand der Insel Reichenau orientieren.

5. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN § 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen und Telefonkabel sind unterirdisch zu verkabeln.

6. ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG § 74 (2) Nr. 2 LBO

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf den Baugrundstücken herzustellen.

7. REGENWASSERVERSICKERUNG § 74 (3) Nr. 2 LBO

- 7.1 Sofern eine ausreichende Durchlässigkeit des Untergrunds gewährleistet ist, ist das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser schadlos zu versickern. Das Retentionsvolumen ist so zu bemessen (ca. 15 l pro qm befestigte Fläche), dass auch während Starkniederschlägen kein Regenwasser in die Kanalisation gelangt. Der Nachweis ist im Rahmen des Entwässerungsgesuchs zu erbringen.

Hinweis: Eine Versickerung darf über eine mindestens 30 cm dicke bewachsene Oberbodenschicht erfolgen. Schacht- oder Rigolenversickerungen sind nicht zulässig.

- 7.2 Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen darf nicht direkt in das Kanalisationssystem eingeleitet werden.

- 7.3 Der direkte Anschluss von Überläufen von Zisternen an die Kanalisation ist nicht zulässig.

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