

**GEMEINDE REICHENAU**  
**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
zum Bebauungsplan "Mittelzell-Nord"

---

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** **§ 9 BauGB**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** **§§ 1 - 15 BauNVO**
- 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO
- Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Gartenbaubetriebe allgemein zulässig.
- 1.2 MISCHGEBIET (MI) § 6 BauNVO
- Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind Vergnügungsstätten aller Art unzulässig.
- Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das Mischgebiet gegliedert:
- im MI 1 sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht stören;
  - im MI 2 ist Wohnen 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.
- 2.2.2 Gebäudehöhe (GH):  
Im WA darf die Gebäudehöhe 11 m über EFH nicht überschreiten.
- 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.

- 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).  
*(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 Garagen und Carports (Ga) sind 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.
- 6.3 Zur Gestaltung von Garagen, Carports und Stellplätzen sowie deren Zufahrten siehe Ziff. 1.4 und Ziff. 4.2 der Örtlichen Bauvorschriften.
- 7. NEBENANLAGEN** **§ 14 BauNVO**
- Nebenanlagen sind im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen unzulässig (s. Ziffer 8).
- 8. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** **§ 9 (1) Nr. 10 BauGB**
- 8.1 Im Bebauungsplan sind Flächen gekennzeichnet, die von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten sind.
- 8.2 Straßeneinmündungen und das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedigung und Bepflanzung (ausgenommen hochstämmige Bäume) von mehr als 60 cm freizuhalten.

**9. 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 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. Zulässig ist der Anbau gebietsfremder Pflanzen im Rahmen der Landwirtschaft.
- Einfriedungen jeglicher Art mit Ausnahme von max. 50 cm hohen Hecken.

**10. 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 einer Streuobstwiese wird im Bebauungsplan eine Bindung für den Erhalt festgesetzt.

Im Traufbereich sind Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Versiegelung zusätzlicher Flächen unzulässig. Sofern erforderlich sind die Bäume fach- und artgerecht zu schneiden. Bei Abgang sind sie durch vergleichbare Gehölze zu ersetzen.

---

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE § 9 (6) BauGB****1. Kulturdenkmale**

- Im Weiler 2, Flst. Nr. 3208, sog. „Hohes Haus“, ehemals zum Kloster gehörender Herrnsitz, 17./18. Jahrhundert  
Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, das auch Umgebungsschutz genießt (§§ 12 u. 15 DSchG)
- Im Weiler 8, Flst. Nr. 3085, gestelztes Bauernhaus, 18./Anfang 19. Jahrhundert
- Im Weiler 12, Flst. Nr. 3092, „Ölmühle“, stattlicher, gestelzter Bau unter Walm-dach, 17. Jahrhundert
- Hermannus-Contractus-Straße 32, Flst. Nr. 3206, Fischer- bzw. Kleinbauernhaus, gestelzter, eingeschossiger Bau, 18./19. Jahrhundert
- Schulstraße 2, Flst. Nr. 3080, Gestelztes Rebbauernhaus, 17./frühes 18. Jahrhundert

**Archäologischen Kulturdenkmale:**

- Hermannus-Contractus 20, 22, 24, 26, 28, 30, 30 A, 30 B, Schulstraße 10, 10a, Strandbadstraße 3, 7, Flst. Nr. 243, 243/1, 3205, Herrenbruck; Schiffslände, Mittelalter
- zwischen Burgstraße und Haitostraße, Flst. Nr. 3200, 3202, Schiffslände, Mittelalter
- Burgstraße 3, 3 a, 5, 7, 9, 11, Flst. Nr. 8544, 8546-8551, sog. Herrenhöfe; Kloster, Mittelalter

**Gesamtanlage „Reichenau-Mittelzell“**

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes liegt im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz der Gesamtanlage „Reichenau-Mittelzell“ (§ 19 DSchG). Auf die Eintragung im zeichnerischen Teil wird verwiesen.

**2. Archäologische Bodenfunden**

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. Der Abtrag des Oberbodens ist mit einem Bagger mit Humuslöffel unter der Aufsicht der Kreisarchäologie durchzuführen. 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 Fundbergung einzuräumen.

**3. Grundwasserhaltungen**

Grundwasserhaltungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

**4. Überschwemmungsgebiete § 9 (6a) BauGB**

Bei der Änderung des Wassergesetzes von Baden-Württemberg (WG) im Januar 2004 wurden in § 80 WG sogenannte „Hochwassergefährdete Gebiete im Innenbereich“ definiert. Dies sind Flächen im Innenbereich, die bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (ohne ausreichende Schutzmaßnahmen oder bei Versagen der Schutzmaßnahmen) überschwemmt oder durchflossen werden. Dies trifft beim Planungsgebiet teilweise zu. Insbesondere in den hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung.

Falls die Überflutungsflächen unter dem oben genannten Hochwasserstand dem Außenbereich zuzuordnen sind, wird § 77 WG einschlägig. Demnach sind Überschwemmungsgebiete Gebiete im Außenbereich, die bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis durchflossen werden. Die Ausweisung von Baugebieten innerhalb eines Überschwemmungsgebietes ist gemäß § 78 a WG im Einvernehmen mit der Wasserbehörde zulässig, wenn

1. keine zumutbaren anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. kein Verlust an Retentionsflächen erfolgt oder ein umfang- und funktionsgleicher Ausgleich geschaffen wird,
3. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
4. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet werden.

**5. Baugrund**

Als Baugrund werden eiszeitliche Ablagerungen unter z.T. setzungsempfindlichen Deckschichten anstehen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**6. Landschaftsschutzgebiet**

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Reichenau“. Die Abgrenzung ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Schutzgebietsverordnung besitzt auch im Bereich des Bebauungsplangebietes weiterhin Gültigkeit. Die Untere Naturschutzbehörde ist bei allen Maßnahmen mit möglichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu beteiligen.

**7. Natura 2000-Gebiete**

Der Bebauungsplan grenzt im Uferbereich an das FFH-Gebiets „Bodanrück und westlicher Bodensee“ und das Vogelschutzgebiet „Untersee des Bodensees“ an. Die Abgrenzung der Schutzgebiete ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Schutzgebietsverordnungen besitzen auch im Bereich des Bebauungsplangebietes weiterhin Gültigkeit. Die Untere Naturschutzbehörde ist bei allen Maßnahmen mit möglichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu beteiligen.