GEMEINDE REICHENAU

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Seestraße"

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

1.3 SONDERGEBIET (SO) § 11 BauNVO

Zulässig sind:
- eine Fischbrutanstalt
- eine Wohneinheit in deutlich untergeordnetem Umfang

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 gemäß Planeintrag als Höchstgrenze § 20 BauNVO

2.2 Grundflächen (GR) als Höchstgrenze § 19 BauNVO

Im Bebauungsplan ist die Grundfläche (Außenwand Gebäude ohne Dachüberstände und Balkone) gemäß Planeintrag festgesetzt. Sofern die überbaubare Grundstücksfläche kleiner ist als die max. zulässige Grundfläche, gilt das kleinere Maß.
Ausnahmsweise ist für bestehende Gebäude eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche dann zulässig, wenn
- die zulässige Anzahl der Wohneinheiten nicht überschritten wird
- bzw. in dem Fall, wo die zulässige Anzahl der Wohneinheiten im Bestand bereits überschritten ist, keine weiteren Wohneinheiten hinzukommen und
- die erforderlichen Stellplätze ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke auf dem Grundstück nachgewiesen werden können (siehe Ziff. 4.2 der örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Stellplätze).

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden.
Weitere Abweichungen nach § 19 (4) Satz 4 BauNVO bleiben unberührt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

2.3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH):
Die EFH (Oberkante Rohdecke EG) darf im Mittel max. 0,5 m über der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

2.3.2 Gebäudehöhe (GH):
Im Bebauungsplan ist die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gemessen im Mittel über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Südseite der Seestraße:
Liegt das Gebäude mehr als 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie, so darf das Gelände mit einer Neigung von max. 6 % gleichmäßig ansteigen. Die EFH, die Traufhöhe und die Gebäudehöhe errechnen sich über der so erreichten Geländehöhe.

Bei den Gebäuden, deren Höhen nicht auf die Seestraße bezogen werden kann, ist die max. zulässige Gebäudehöhe über NN festgesetzt.

2.3.3 Traufhöhe (TH):
Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut) darf gemessen im Mittel über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche betragen:
- max. 7,0 m,
- bei Gebäuden nördlich der Seestraße bis zur Hermannus-Contractus-Straße max. 5,5 m.

2.3.4 Ausnahmen von der Gebäudehöhe:
Ausnahmsweise darf die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 1 m überschritten werden, wenn in der Firsthöhenabwicklung nachgewiesen wird, dass sich die geplante Höhe in die Eigenart der Nachbarbebauung harmonisch einfügt.
Dabei darf die max. zulässige Traufhöhe von 7,0 m bzw. 5,5 m nicht überschritten werden und müssen die örtlichen Bauvorschriften insbesondere zu Dachöffnungen eingehalten werden.

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

2.3.6 Ausnahmsweise können Abweichungen von den festgesetzten Höhen bis max. 30 cm zugelassen werden, wenn dies aufgrund der Geländesituation oder des Straßenprofils erforderlich wird.

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

3.1 Festgesetzt ist die offene Bauweise; alternativ sind Einzel- oder Doppelhäuser (ED) oder nur Einzelhäuser (E) zulässig.

3.2 Hausgruppen sind nur dort ausnahmsweise zugelassen, wo sie sich aus dem Bestand ergeben, z.B. durch den Ausbau von Nebengebäuden oder der Umnutzung größerer bestehender Gebäudeeinheiten.
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).

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 Baulinien und 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. FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE (LR)

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Für die im Planungsgebiet liegenden Leitungen sind Leitungsrechte (LR) zugunsten der Gemeinde 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. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

8.1 Im Bebauungsplan sind Flächen gekennzeichnet, die von jeglichen baulichen Anlagen im Sinne des § 2 LBO BW einschließlich der im Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO genannten, verfahrensfreien Vorhaben freizuhalten sind.

8.2 Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke (Einmündungen der Seestraße in die Pirminstraße) 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

9.1 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 (Zu Einzelheiten der städtebaulichen Ziele vgl. Begründung des Bebauungsplans).

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.

9.2 Die im Bebauungsplan mit F2 gekennzeichnete Fläche dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft des naturnahen Uferbereichs.

Das von naturnahen Uferstrukturen geprägte Landschaftsbild ist einschließlich der Sichtbezüge zur Uferlinie und zum Untersee zu schützen und zu entwickeln. Vorrangig sind hierbei die nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope (naturnahe Uferbereiche und naturnahe Flachwasserzone mit Röhrichten, Rieden, Ufergehölzen und anderer standortspezifischer Vegetation) zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (Zu Einzelheiten der städtebaulichen Ziele vgl. Begründung des Bebauungsplans).

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 einschließlich 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 Baumgruppen wird im Bebauungsplan eine Bindung für den Erhalt festgesetzt.

Im Traufbereich sind Aufschüttungen oder Abgrabungen unzulässig. Bei Abgang sind sie durch vergleichbare Gehölze zu ersetzen. Im Bereich der Flächen F1 und F2 sind hierbei die jeweiligen Schutzziele (s. Ziffer 9) zu beachten.

11. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Auf dem Flurstück Nr. 9532 sind gemäß Planeintrag zwei starkwüchsige hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Artempfehlung: wenig krankheitsanfällige Mostbirnensorten.

12. 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.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

1. Kulturdenkmale

Die Kulturdenkmale können den Listen der Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale, Archäologische Kulturdenkmale; Anl. 2 u. 3) entnommen werden. Im zeichnerischen Teil sind sie entsprechend gekennzeichnet.
Die Sachgesamtheit der ehem. Stiftskirche St. Georg mit Pfarrhaus und Nebengebäude sowie den zugehörigen Freiflächen sind sowohl als Bau- und Kunstdenkmal als auch als archäologisches Kulturdenkmal geschützt, und zwar als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, das damit auch Umgebungsschutz genießt (§§ 12 bzw. 15 Abs. 3 DSchG).

2. Archäologischen Denkmalpflege

2.1 Abstimmung von Bauvorhaben

Im Umfeld der Kirche St. Georg in Oberzell sowie dem Münster in Mittelzell ist mit Resten von Vorgängerbauten und weiteren Gebäudestrukturen des Mittelalters zu rechnen. Aus dem Bereich des Münsters in Mittelzell sind zudem Funde der Vorgeschichte bis ins frühe Mittelalter bekannt. Insbesondere im Umfeld der Kirche St. Georg und an der Einmündung in die Pirminstraße ist mit archäologischen Resten zu rechnen. Im letzteren Areal lag die Klosterleutesiedlung um die Ergat. Der mittelalterliche Dorfkern von Mittelzell wuchs aus dieser Klosterleutesiedlung hervor. Der ursprüngliche Siedlungsbereich lässt sich aufgrund des Flurnamens und der topographischen Situation lokalisieren. Auch im weiteren Planungsgebiet zwischen Mittel- und Oberzell können besonders in bisher nicht überbauten Bereichen archäologische Fundstellen nicht ausgeschlossen werden.
Baumaßnahmen innerhalb des Bebauungsplans „Seestraße“, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, sind bereits in der Planungsphase mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege abzustimmen. In diesem Bereich müssen gegebenenfalls im Vorfeld von Baumaßnahmen archäologische Grabungen der Landesdenkmalpflege oder der Kreisarchäologie durchgeführt werden. Das Ref. 26 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.

2.2 Bodenfunde

Da mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Der Abtrag des Oberbodens hat unter Aufsicht des Kreisarchäologen zu erfolgen, 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. Sind Bodeneingriffe im Ufer- und Flachwasserbereich geplant, so ist frühzeitig das Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, 07735/937770) zu benachrichtigen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3. Gesamtanlage „Reichenau-Mittelzell“

Der westliche Teil des Planungsgebietes liegt innerhalb der geschützten Gesamtanlage „Reichenau-Mittelzell“.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der durch Satzung gem. § 19 DSchG geschützten Gesamtanlage Mittelzell und bei Kulturdenkmalen (Bau- und Kunstdenkmalen) höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können, als durch die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften vorgegeben werden.

4. Grundwasserschutz

Die Flurabstände im Plangebiet sind sehr gering und hängen stark von den Seewasserspiegeln ab. Es wird deshalb empfohlen, die Unterkellerungen als wasserdichte Wanne auszubilden. Die Gebäude sind auftriebssicher herzustellen.
Grundwasserhaltungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

5. Geotechnik

Nach Geologischer Karte bilden würmzeitliche Schotter bzw. seewärts junge setzungsempfindliche Ablagerungen des Bodensees den oberflächennahen Baugrund.
Für Neubauten wird eine objektbezogene Baugrunderkundung und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Natura 2000-Gebiete

Der Bebauungsplan beinhaltet im östlichen Uferbereich der Seestraße Flächen des FFH-Gebiets „Bodanrück und westlicher Boodensee“, im restlichen Plangebiet grenzt das FFH-Gebiet seeseitig direkt an. Das Vogelschutzgebiet „Untersee des Bodensees“ grenzt ebenfalls direkt an das Plangebiet, zwei kleinflächige Teilbereiche befinden sich innerhalb des Plangebietes. 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.

7. 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. Bei geplanten Gehölzarbeiten im Bereich geschützter Biotope ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu beteiligen.

8. Geschützte Biotope

Die naturnahen Bereiche der Uferzone einschließlich ihrer uferbegleitenden, natürlichen oder naturnahen Vegetation wie Ufergehölze und Röhrichte, sowie der naturnahen Bereiche der Flachwasserzone stellen geschützte Biotope dar (Biotop Nr. 183203350060 „Nordöstliches Ufer der Insel Reichenau“).
Parallel zur östlichen Fuchsengasse sind an das Plangebiet angrenzend Feldhecken als geschützte Biotope vorhanden (Biotop Nr. 183203350058 „Feldgehölz und Feldhecken Spitz“), am westlichen Teil der Fuchsengasse angrenzend an das Plangebiet ein Feldgehölz und eine Feldhecke im Grenzbereich des Plangebietes (Biotop Nr. 183203350059 „Feldhecken und Feldgehölze Marxenberg“).
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 sind unzulässig. Dies gilt speziell für die Rodung von Ufergehölzen sowie das Abbrennen von Schilfbeständen. Im Zeitraum vom 1. März bis 30. September ist zudem gemäß § 39 (5) 3 BNatschG das Schneiden von Röhrichte verboten.

9. 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. Anhand der Topografie wurden die Überschwemmungsbereiche (Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist) abgeschätzt und im Bebauungsplan nachrichtlich 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 10.10.2011

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

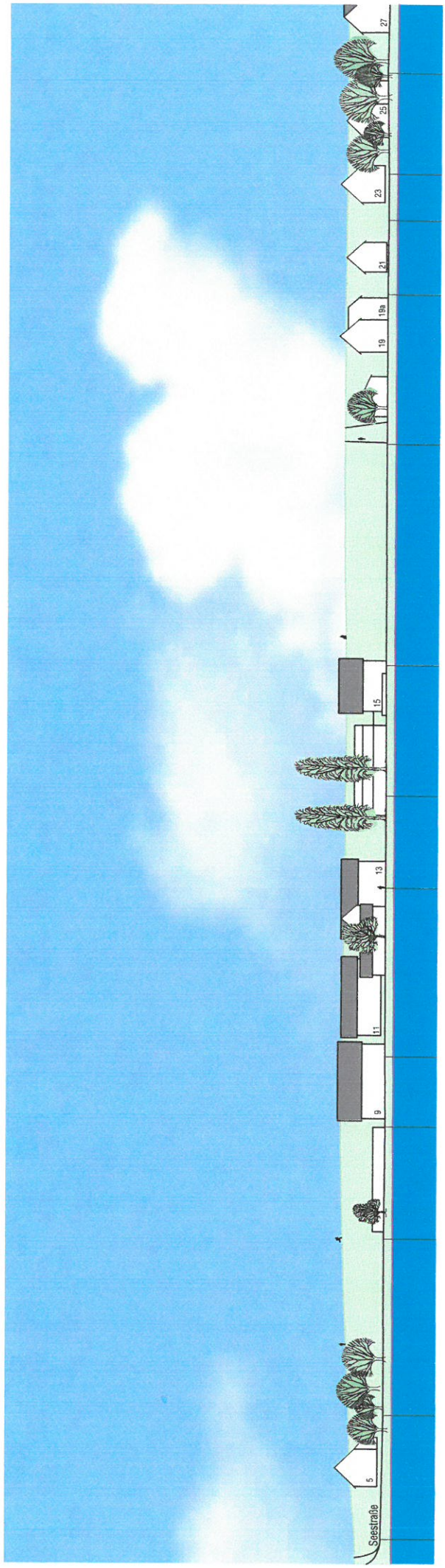
Reichenau, den 24.02.2012

GEMEINDE 10 REICHENAU

.....
Dr. Wolfgang Zoll
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 14. Aug. 2012

GEMEINDE 2 REICHENAU



Anlage zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Gemeinde Reichenau

Bebauungsplan "SEESTRASSE"

Firsthöhenabwicklung

Auszug ohne Maßstab

Gesamtplan M 1:500, Gesamtlänge 3,50 m

Planfertigung

Konstanz, den 19.07.2010

Bettina Nocke Stadtplanung
Freie Stadtplanerin Regierungsbaumeister SRL
78462 Konstanz Gottlieberstraße 2 Tel +49.7531.99 10 35