

SATZUNG der Gemeinde Reichenau zum Bebauungsplan "Estlikofer"  
I. Änderung

Rechtsgrundlagen:

- 1.) Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dez. 1986 (BGBI. I S. 2253)
- 2.) Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15. Sept. 1977  
(BGBI. I S. 1763) und der letzten Änderung vom 18.12.1986  
(BGBI. I S. 2665)
- 3.) Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung  
vom 28.11.1983 (GBI. S. 770), geändert am 1.4.85 (GBI. S. 51)
- 4.) Planzeichenverordnung (PlanzV 81) i.d.F. vom 30. Juli 1981  
(BGBI. I Nr. 35 vom 22.8.1981)
- 5.) Gemeindeordnung f. Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 3. Okt.  
1983 (GBI. S. 578, zuletzt geändert am 17. Dez. 1984 (GBI. 1984  
S. 675)

Aufgrund vorgenannter Rechtsgrundlagen hat der Gemeinderat am  
21. November 1988 den Bebauungsplan "Estlikofer", I. Änderung,  
als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im  
Plan.

§ 2

Gegenstand der Planänderung

Gegenstand der Änderung sind der Planteil (Zeichnung) und die  
Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes vom 9.2.1976, die  
ersetzt werden.

§ 3

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Planteil (Zeichnung) vom 15. Dez. 1988
2. Textl. Festsetzungen vom 15. Dez. 1988
3. Begründung vom 15. Dez. 1988
4. Übersichtsplan (Ausschnitt aus dem FNP)

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die bisherigen ersetzten Bestandteile außer Kraft.



Insel Reichenau, den

27. FEB. 1989

(Bürgermeister)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Estlikofer" I. Änderung

RECHTSGRUNDLAGEN:

- 1.) Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 18. Aug. 1976  
(BGBI. I S. 2257) und der letzten Änderung vom 18.2.1986  
(BGBI. I S. 265); Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986  
(BGBI. I S. 2253)
- 2.) Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15. Sept. 1977  
(BGBI. I S. 1763) und der letzten Änderung vom 18.12.1986  
(BGBI. I S. 2665)
- 3.) Landesbauordnung (LBO für Baden-Württemberg in der Fassung  
vom 28.11.1983 (GBI. S. 770), geändert am 1.4.85 (GBI. S. 51)
- 4.) Planzeichenverordnung (PlanzV 81) i.d.F. vom 30. Juli 1981  
(BGBI. I Nr. 35 vom 22.8.1981).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauG u. BauNVO)
  - 1.01 Bauliche Nutzung
    - 1.01 a Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO). Als Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nur kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Einrichtungen bzw. Anlagen nach Nr. 2 und 4 zulässig. Bei im Plan festgesetzten eingeschossigen Gebäuden sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen. In zweigeschossigen Gebäuden sind max. 3 Wohneinheiten zugelassen.
    - 1.01 b Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO) Ist entsprechend den Einschrieben im Plan festgesetzt durch:  
Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 18 BauNVO)  
Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO)  
Geschoßflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 20 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl ist gem. § 16 Abs. 5 nach den örtlichen Verhältnissen festgesetzt. Ausnahmen nach § 17 Abs. 5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
  - 1.02 Bauweise überbaubare Grundstücksfl. (§§ 22 und 23 BauNVO) Entsprechend den Einschrieben im Plan. Es ist offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Gebäude dürfen eine Länge von 15,0 bzw. 20,0 m nicht überschreiten (s. 2.04).

- 1.03 Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG) Entsprechend den Einzeichnungen im Plan.
- 1.04 Nebenanlagen  
(§ 14 BauNVO) Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nicht zugelassen. Die Ausnahme hiervon gilt für Kinderspielplätze, Sichtschutzwände, Pergolen, Anlagen der Verkehrssicherung und der des Gebietes dienenden Versorgungsanlagen.
- 1.05 KFZ-Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und § 22 BBauG) Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit (GA) bezeichneten Flächen zugelassen. Stellplätze sind, soweit nicht durch Eintragung (ST) auf dem Grundstück festgesetzt, auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.  
Bei festgesetzten Garagen- und Stellplätzen kann die Baurechtsbehörde zur besserem funktionalen oder gestalterischen Lösung im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Verlegung gestatten (s. 2.06).
- 1.06 Böschungen bzw. Stützmauern an Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BBauG) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (s. 2.04).
- 1.07 Sichtflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.10 BBauG) Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder Bebauung und sichtbehindernden Bepflanzung, Lagerung, Einfriedigung u. dergl. freigehalten werden. Als max. Höhe gilt 0,80 m über der Fahrbahn. Fahrzeuge dürfen auf dieser Fläche nicht abgestellt werden.
- 1.08 Versorgungsflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.12 BBauG) Der Standort einer Trafostation der Badenwerk AG ist im Plan festgesetzt.
- 1.09 Flächen mit Gehrecht, Fahrrecht, Leitungsrecht  
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BBauG) Auf dem Grundstück Flst. Nr. 9774 ist eine Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers (Badenwerk) eingetragen.  
Auf dem Grundstück Flst.Nr. 8477 ist eine Fläche für ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstücks Flst.Nr.5470 eingetragen.

- 1.10 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25 (BBauG))  
Je 300 qm Grundstücksfläche soll mindestens ein hochwachsender einheimischer Baum angepflanzt werden. Zusätzlich sollen noch andere einheimische Gehölze auf dem Baugrundstück gepflanzt werden.
- 1.11 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.2 BBauG)  
Die Festlegung der Sockelhöhe erfolgt örtlich durch das Ortsbauamt. Sie darf vom bestehenden Gelände bis O.K. EG-Rohboden max. 0,80 m betragen.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. § 73 LBO)
- 2.01 Abstände  
Soweit im Plan zeichnerisch oder durch Eintragung nichts anderes festgesetzt ist, gelten die Vorschriften der LBO. Garagen auf den Grundstücken Nr. 9621 und 9622 (neu) müssen zur östlichen und westlichen Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 1,00 m aufweisen.
- 2.02 Dachform (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)  
Als Dachneigung sind bei  
- eingeschossigen Gebäuden 30 - 40°  
- zweigeschossigen Gebäuden 30 - 40°  
zugelassen.  
Ausnahmsweise kann bei eingeschossigen Gebäuden Wallmdach mit 20 - 30° Neigung gestattet werden. Als Ausnahmen können auch in der Höhe versetzte Pultdächer mit 10 - 25° Neigung zugelassen werden. Bei Doppelhäusern muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Firstrichtung nach Eintragung im Plan.
- 2.03 Äußere Gestaltung (§ 73 Abs.1 LBO)  
(1) Für das gesamte Bebauungsplangebiet muß in architektonischer und technischer Hinsicht eine gut gestaltete, aufeinander abgestimmte bauliche Einheit erreicht werden.

- (2) Die Gebäudehöhe - gemessen an der Außenseite der Umfassungswände - von O.K. Erdgeschoß-Rohboden bis O.K. Sparren bei

1-geschossigem Gebäude = 3,50 m

2-geschossigem Gebäude = 6,20 m

darf nicht überschritten werden.

Für die Grundstücke Nr. 9621 u. 9622 (neu) ist die max. Firsthöhe (FH) (bis O.K. Sparren) bezogen auf NN festgesetzt.

- (3) Die Kniestockhöhe - gemessen in der Ebene der Umfassungswand des darunter liegenden Geschosses - von O.K. oberste Decke bis O.K. Sparren darf nicht mehr als 0,50 m und auf die halbe Hauslänge max. 0,70 m betragen. Durch gestalterische Maßnahmen ist eine negative Erscheinung des Kniestockes zu verhindern.
- (4) Die Gebäudelänge ohne Garage darf bei Einzelhäusern max. 15,00 m  
Doppelhäusern max. 20,00 m betragen.
- (5) Dachflächenfenster dürfen die Größe von  $1,20 \text{ m}^2$  (Durchsichtfläche) nicht überschreiten. Sie sollen sich in harmonischer Weise in die Dachfläche einordnen.
- (6) Dachaufbauten sind bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit mind.  $35^\circ$  Dachneigung zulässig. Sie sind max. bis zur halben Hauslänge gestattet. Negativgauben dürfen max.  $1/2$  und sollen mindestens  $1/3$  der Hauslänge betragen.  
Im Bereich der Negativgaube muß die Dacheindeckung in einheitlichem Material bis auf Brüstungshöhe erfolgen.
- (7) Der Dachvorsprung muß - waagrecht gemessen - ohne Dachrinne mind. 0,30 m betragen.

- (8) Als Bedachungsmaterial sind Tonziegel und Betondachsteine zugelassen. Asbesthaltige Bedachungsmaterialien und Außenverkleidungen sind unzulässig.
- Bei Doppelhäusern ist für das jeweilige Gesamtgebäude einheitliches Bedachungsmaterial zu verwenden.
- 2.04 Grundstücksgestaltung
- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken, die nicht durch den Bau öffentlicher Straßen und Wege bedingt sind, dürfen die gegebenen Geländebeziehungen nicht beeinträchtigen.
- (2) Vorplätze müssen geplant und befestigt werden.
- (3) Vorgärten sollen als Ziergärten oder Rasenflächen angelegt und unterhalten werden.
- 2.05 Einfriedigungen und Stützmauern
- (1) Einfriedigungen:  
Es sind Einfriedigungen bestehend aus Beton- oder Naturstein-Steinplatten bis 15 cm Höhe über Gehweg oder Gelände mit Hecken aus geeigneten bodenständigen Sträuchern oder Gehölzen bis 0,80 m Gesamthöhe gestattet.
- (2) Stützmauern:  
Stützmauern sind nicht zugelassen.
- 2.06 Nebengebäude und Gemeinschaftsanlagen (§ 73 Abs.1 LBO)
- (1) Die Nebengebäude und Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen gestalterisch guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Für die Stellung der Garagen gilt 1.05.
- (2) In den Untergeschossen sind keine Garagen zugelassen.
- (3) Bei freistehenden Garagen und Garagengruppen ist nur flachgeneigtes Satteldach bis max. 20° oder Flachdach bis 2 % Neigung gestattet.

- (4) Garagengruppen müssen in sich einheitliche Dachform und einheitlichen Dachabschluß aufweisen.
- (5) Garagen mit Flachdach, die nicht als Grenzbauten erstellt werden, sind bis 3,00 m Gesamthöhe zugelassen.
- (6) Bei Garagen mit geneigtem Dach muß dasselbe Bedachungsmaterial und der gleichartige Dachabschluß wie beim Hauptgebäude gewählt werden.
- (7) Garagen müssen einen Stauraum von mindestens 5,5 m bis zur Straßengrenzungsline oder bis zum Fahrbahnrand aufweisen. Er muß planiert und befestigt sein und zur Zufahrtsstraße hin stets offen gehalten werden. Eine Absperrung mit Sicherungsketten und dergl. ist unzulässig.
- (8) Nebengebäude und Garagen dürfen nicht vor Erstellung des Hauptgebäudes errichtet werden.
- (9) Hinweis:  
Auf Flachdächern ist eine Begrünung mit extensivem Bewuchs erwünscht.

### 3.0 Planvorlagen (§ 53 LBO)

- (1) Zur Kontrolle der Einhaltung der Sockelhöhe, der Abstände und der Grundfläche der Neubauten, ist ein entsprechender Nachweis in doppelter Fertigung an das Bürgermeisteramt vorzulegen. Die Vorlage muß erfolgen, bevor mit der Gründung begonnen werden darf. Der Nachweis ist entweder durch das zuständige Staatliche Vermessungsamt oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur aufzustellen.
- (2) Neben den üblichen Planunterlagen im Sinne der LBO Baden-Württemberg kann die Baurechtsbehörde und die Gemeinde die Darstellung des Bauvorhabens mit näherer Umgebung verlangen. Dies kann je nach Erfordernis durch Lichtbilder oder Modell erfolgen. Die Baurechtsbehörde und die Gemeinde können ferner verlangen



daß die Umrißlinien der Bauten am jeweilig vorgesehenen Standort durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

4.0 Ausnahmen und Befreiungen Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist § 31 BauGB maßgebend.

Insel Reichenau, den 15. <sup>DEZEMBER</sup> ~~Oktober~~ 1988

Der Bürgermeister:



*[Handwritten signature]*

-----