

GEMEINDE REICHENAU, LANDKREIS KONSTANZ

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Estlikofer", I. Änderung,
gem. § 9 (8) BBauG

Der Rat der Gemeinde Reichenau hat in seiner Sitzung am 17.9.1973 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Estlikofer" beschlossen. Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von 1,764 ha.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde vom 21.11.1975 bis einschließlich 22.12.1975 öffentlich ausgelegt. Mit Datum vom 14.1.1977 wurde dieser Plan rechtskräftig. Für das Planungsgebiet wurde im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens "Insel Reichenau" ein Umlegungsverfahren durchgeführt.

Der Gemeinderat hat die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Straßenplanung für die Rheinstraße-Oberzeller Str. wurde überarbeitet. Es wurde eine Linksabbiegerspur mit Aufweitung der Einmündung der Straße "B" gefordert.

Das Baugebiet entwickelt sich beidseitig der Rheinstraße und schließt im Norden mit dem bestehenden Weg Lgb.Nr. 5184 ab.

Das Planungsgebiet ist Bestandteil des am 13. Febr. 1975 genehmigten Flächennutzungsplanes Reichenau.

Das Baugebiet ist aufgrund der Art der Nutzung der angrenzenden Bereiche als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung nach dem Flächennutzungsplan wurde differenziert auf die jeweilige Situation abgestimmt.

Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht von mehreren bereits in der Gemeinde Reichenau wohnhaften Bauinteressenten, im Planungsbereich Bauvorhaben zu realisieren.

Die Erschließung gem. BBauG ist gesichert. Die Abwässer werden im Trennsystem dem Sammler in der Rheinstraße und von da der Verbandskläranlage Konstanz zugeleitet. Die Versorgung mit Frischwasser und Elt-Strom aus den bestehenden Ortsnetzen ist gewährleistet.

Auf die Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes gem. Kinderspielplatzzerlaß vom 1. Aug. 1973 wurde verzichtet. Für

Kleinkinder sind die entsprechenden Flächen gem. § 10 LBO sicherzustellen. Für Kinder der Altersgruppen 6 - 12 und 12 - 18 Jahre steht in zumutbarer Entfernung natürlicher Freiraum zur Verfügung.

Für evtl. entstehenden Bedarf kann im Gewann "Abtswiese" eine Spielfläche angelegt werden.

Aufgrund von Gemeinderatsbeschlüssen zu erstellten und geplanten Baumaßnahmen und einer Fortentwicklung des BP im Sinne neuer gesetzlicher Grundlagen wird eine Änderung des BP erforderlich. Geändert wurden insbesondere Dachneigungen, Geschoßflächenzahl, Dachaufbauten, Begrenzung der max. zul. Wohnungen, Grundflächenzahl, Baugrenze, Geschoßzahl und Garagenstandorte.

Zur Sicherung der besonderen Eigenart der Besiedlung der Reichenau mit Familienheimen für den überwiegend örtlichen Bedarf ist die zulässige Zahl der Wohneinheiten gem. § 9(1) 6 BauGB begrenzt. Hiermit soll vermieden werden, daß in dem Gebiet Kleinwohnungen, die sich als Zweitwohnsitz eignen, entstehen.

Die öffentliche Auslegung des BP-Änderungsentwurfs brachte u.a. Anregungen, das Maß der baulichen Nutzung in Teilgebieten zu erhöhen. Im Sinne einer besseren Baulandnutzung und unter Beachtung der übrigen Nutzungsverhältnisse wurde für die eingeschossige Bebauung nördlich der Rheinstraße und westlich der Oberzeller Straße das Maß der baulichen Nutzung erhöht.

Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten betragen außer dem Ausbau der Rhein- und Oberzeller-Straße für

- Kanalisation	rd.	80.000,--	DM
- Wasserversorgung	rd.	10.000,--	DM
- Straßen einschl. Beleuchtung	rd.	<u>170.000,--</u>	<u>DM</u>
		260.000,--	DM



Insel Reichenau, den 15. Dez. 1988

Der Bürgermeister:
