

GEMEINDE REICHENAU

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan "Hasenhof-Ost"

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** **§ 9 BauGB**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** **§§ 1 - 15 BauNVO**
- 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO
- 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 max. Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO
- bei den Gebäuden an der Oberen Rheinstraße in m über der im Mittel gemessenen Straßenhöhe der Oberen Rheinstraße
 - bei den Gebäuden am Weg Hasenhof in m über NN
- 3. BAUWEISE** **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**
- 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 An der Oberen Rheinstraße sind je Gebäude max. 3 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern sind insgesamt max. 4 Wohnungen zulässig (2 Wohnungen je Doppelhaushälfte).
- 4.2 Bei Doppelhäusern an der Oberen Rheinstraße sind 3 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte nur ausnahmsweise zulässig, wenn die erforderlichen Stellplätze ohne Beeinträchtigung der Freibereichsgestaltung und der Nachbargrundstücke angelegt werden können (siehe Ziff. 3.2 der örtlichen Bauvorschriften).
- 4.3 Am Weg Hasenhof sind je Gebäude max. 2 Wohnungen zulässig; bei Doppelhäusern sind insgesamt max. 2 Wohnungen zulässig (1 Wohnung je Doppelhaushälfte).

Hinweis: In den Fällen, in denen im Bestand mehr Wohneinheiten vorhanden sind, haben diese Bestandsschutz.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 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.

Hinweis: Im Bestand wird dies bereits an der Oberen Rheinstraße nicht eingehalten. Bei neuen Baumaßnahmen ist diese Festsetzung jedoch zu beachten.

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. 3.2 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. 3.2 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 bzw. der Versorgungsträger und der Gemüse eG 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 BW genannten, verfahrensfreien Vorhaben freizuhalten sind.

Hinweis: vorhandene Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen genießen Bestandsschutz.

8.2 Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke (Einmündungen in die Obere Rheinstraße) sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedigung und Bepflanzung (ausgenommen hochstämmige Bäume) von mehr als 60 cm freizuhalten. Dies gilt auch für die Einmündungsbereiche des Hasenhofwegs sowie die privaten Grundstückszufahrten.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

1. Archäologische Denkmalpflege

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) und dem Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 85, Feuchtbodenarchäologie (Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Tel. 07735-937770) mitzuteilen. 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.

Bei Bodeneingriffen können archäologische Reste einer mittelalterlichen Hofwüstung betroffen sein. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträger Sondagen durchzuführen. Gegebenenfalls müssen vor Baubeginn Grabungen durchgeführt werden.

2. Landschaftsschutzgebiet

Der Bebauungsplan grenzt im Süden direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Insel Reichenau“ an. Im Osten des Plangebiets überschneidet sich im Bereich der Straße Hasenhof der Bebauungsplan mit dem Landschaftsschutzgebiet. 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.

3. Natura 2000-Gebiete

Der Bebauungsplan grenzt im Süden im Abstand von etwa 40 m an das Vogelschutzgebiet „Untersee des Bodensees“ sowie im Abstand von etwa 70 m an das FFH-Gebiet „Bodanrück und westlicher Bodensee“ an.

4. Geschützte Biotope

Der Bebauungsplan grenzt im Süden im Abstand von etwa 40-50 m an das geschützte Biotop „Flachwasserzone Seerhein bis Reichenau“ (Biotop-Nr. 183203350001) an. Die von der LUBW zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes vorliegende Abgrenzung ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass hinsichtlich des Schutzstatus der aktuelle Biotopbestand vor Ort maßgeblich ist. Handlungen, die zu Beeinträchtigungen des geschützten Biotops führen, sind unzulässig.

5. Geotechnik

Im Plangebiet stehen quartäre Schotter mit wechselnden Anteilen von bindigem Material an. Eine objektbezogene ingenieurgeologische Baugrunderkundung und Gründungsberatung wird empfohlen.

Reichenau, den 09.12.2013

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Reichenau, den 19.05.2014

.....
Dr. Wolfgang Zoll
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: