

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende örtlichen Bauvorschriften:

## 1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

### *Hinweis für Kulturdenkmale:*

*Das Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass bei Kulturdenkmälern höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können, als durch die Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.*

## 1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

### 1.1.1 **Fassade:**

1.1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA und im Sondergebiet Erholungsheim SO sind für die Gestaltung der Fassadenflächen der Haupt- und Nebengebäude sowie der Garagen folgende Materialien zulässig:

- verputzte Oberflächen
- Holz.

1.1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA und im Sondergebiet Erholungsheim SO sind Gebäude mit zurückhaltenden Farben zu gestalten. Grelle, reine Farben und reines Weiß sowie leuchtende Farben sind unzulässig.

### 1.1.2 **Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung**

1.1.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind ausschließlich Satteldächer mit Dachflächen gleicher Dachneigung mit Dachneigung 35° bis max. 50° zulässig. Sind bei bestehenden Gebäuden andere Dachformen vorhanden, können diese bei Um- oder Anbauten beibehalten werden.

Im Sondergebiet Erholungsheim SO sind Satteldächer mit Dachflächen gleicher Dachneigung herzustellen. Im Baufenster mit einer GH max. von 15 m sind Dachneigungen zwischen 35° bis max. 50° zulässig, im Baufenster mit einer GH max. von 9,0 m sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 0 bis max. 7° zulässig.

1.1.2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA und im Sondergebiet Erholungsheim SO sind Dacheindeckungen der Hauptgebäude als Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben rot bis rotbraun und in Grautönen zulässig.

- 1.1.2.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind im gesamten Plangebiet für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

### **1.1.3 Dachaufbauten / Dachgaupen**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA und im Sondergebiet Erholungsheim SO gilt:

- 1.1.3.1 Dachgaupen sind nur bei Gebäuden mit Satteldach als Schlepp- oder Giebelgaupen zulässig. Dächer von Dachaufbauten können hinsichtlich der festgesetzten Dachneigungen abweichen, müssen jedoch mit einer Dachneigung von mind. 4° ausgebildet werden.
- 1.1.3.2 Die Breite von Dachgaupen darf insgesamt 60% der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- 1.1.3.3 Dachgaupen müssen von der Giebelwand einen horizontalen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand. Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,40 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 1.1.3.4 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren), sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen. Diese dürfen nicht aufgeständert sein und die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 1.1.3.5 Dachgaupen sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.
- 1.1.3.6 Dachaufbauten und Dachgauben dürfen die darunterliegende Traufe nicht unterbrechen. Unterhalb der Dachaufbauten müssen min. zwei Ziegelreihen (min. 0,4 m) Dachfläche durchlaufen.

### **1.1.4 Querhäuser (Widerkehren)**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA und im Sondergebiet Erholungsheim SO gilt:

- 1.1.4.1 Die Breite von Querhäusern (Widerkehren) darf insgesamt 60% der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- 1.1.4.2 Querhäuser (Widerkehren) müssen von der Giebelwand einen horizontalen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Querhauses ohne Dachüberstand. Der Dachansatz von Querhäusern muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,40 m unter dem Hauptfirst liegen.

### **1.1.5 Dacheinschnitte / Dachflächenfenster**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA und im Sondergebiet Erholungsheim SO gilt:

- 1.1.5.1 Dacheinschnitte (Negativgaupen) sind unzulässig.
- 1.1.5.2 Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von jeweils maximal 1,7 m<sup>2</sup> zulässig.

## **1.2 Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 1.2.1 Im gesamten Planungsgebiet sind freistehende Garagen, Carports und Nebenanlagen mit annähernd gleicher Neigung (+/- 5°) und gleicher Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu versehen, s. Ziff. 1.1. Die Farbgebung der Dächer ist den Dächern der Hauptgebäude anzupassen.
- 1.2.2 Werden Garagen, Carports und Nebenanlagen als Anbau an das Hauptgebäude errichtet, kann das Dach als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 0 bis max. 5° ausgebildet werden. Die Dächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen.
- 1.2.2.1 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind im gesamten Plangebiet für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

## **1.3 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 1.3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA und im Sondergebiet Erholungsheim SO sind Standorte für Abfallbehälter/Müllbehälterstandorte mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.
- 1.3.2 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.
- 1.3.3 Anpflanzungen von Gehölzen und Stauden sollen sich überwiegend am kulturhistorisch typischen Bestand der Insel Reichenau orientieren. Die Anpflanzung von hoch wachsenden Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

## **1.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- Für das gesamte Plangebiet einschließlich landwirtschaftlicher Flächen und Grünflächen gilt:
- 1.4.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig, bezogen auf das natürliche Gelände. Davon abweichend sind zwischen den Grundstücken Hecken mit einem senkrechten Verlauf zum See bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.  
*Hinweis: Bei Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen muss eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleiben.*
- 1.4.2 Sockelmauern als Einfriedungen sind bis zu einer maximale Höhe von 0,3 m zulässig. Als Materialien sind ausschließlich farblich zurückhaltende, nicht polierte Natursteine zulässig (Empfehlung: grauer Granit). Die Oberkante der Sockelmauer muss dem gegebenen Geländeverlauf entsprechen, Abtreppungen sind nicht zulässig.
- 1.4.3 Draht- oder Maschendrahtzäune sind nur zulässig in Verbindung mit einer Hecken-Hinterpflanzung.
- 1.4.4 Als Einfriedungen nicht zulässig sind: Stacheldraht, Nadelgehölze, Kunststoffzeugnisse, Sichtschutzzäune, Mauern.

**1.5      Außenantennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)**

- 1.5.1      Pro Gebäude ist max. eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 1.5.2      Satellitenantennen müssen die gleiche Farbe wie die dahinterliegende Gebäudefläche (Fassade oder Dach) aufweisen.

**1.6      Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

- 1.6.1      Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

**1.7      Kfz-Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

- 1.7.1      Die Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2 Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Reichenau, den 15. Mai 2017

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Reichenau, den \_\_\_\_\_

Dr. Wolfgang Zoll  
Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Genehmigung am: \_\_\_\_\_

Bekanntmachung / Inkrafttreten: \_\_\_\_\_