

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

#### 1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

1.1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5. BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig.

1.1.1.3 Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Gartenbaubetriebe allgemein zulässig.

#### 1.1.2 SO - Sondergebiet Erholungsheim (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet Erholungsheim dient der Unterbringung eines Erholungsheims. Zulässig sind ein Erholungsheim, sowie die mit dieser Nutzung verbundenen Einrichtungen des Kur- und Fremdenverkehrs und der Beherbergung, einschließlich zugehöriger Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

**Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der**

- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO),
- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO),
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO),

**1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

**1.2.1.1 Maximale Gebäudehöhe (GH):**

Die maximale Gebäudehöhen der Hauptgebäude (= Firsthöhe) in den Allgemeinen Wohngebieten WA wird in m über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe (s. Ziffer 1.3) festgesetzt. Sie beträgt:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 maximal 11,00 m  
und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 maximal 12,50 m.

Die maximale Gebäudehöhe der Hauptgebäude (= Firsthöhe) im Sondergebiet Erholungsheim SO über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen.

**1.2.1.2 Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden:**

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

**1.2.2 Grundfläche, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO), Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

**1.2.2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.**

**1.2.2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA und im Sondergebiet Erholungsheim SO darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen, wie z.B. Garagen, Kfz- und Fahrradabstellplätze, Nebenanlagen, Terrassen, Wege- und Hofflächen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.**

**1.3 Höhenlage (§ 9 (3) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

**1.3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in den Allgemeinen Wohngebieten WA und im Sondergebiet Erholungsheim SO:**

Die EFH (Oberkante Rohdecke EG) darf max. 0,5 m über der im Mittel gemessenen Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (öffentlichen Verkehrsfläche, landwirtschaftlicher Weg oder Geh-/Fahrrecht) liegen. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt. Ist ein Gebäude weiter als 15 m von der Erschließungsstraße zurückversetzt, darf die EFH max. 0,5 m über der im Mittel vorhandenen Geländehöhe liegen.

**1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

**1.4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA und im Sondergebiet Erholungsheim SO gilt die offene Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhäusern (ED).**

**1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- 1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) in den Allgemeinen Wohngebieten WA und im Sondergebiet Erholungsheim SO sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.5.2 Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Teile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdeckungen sind bis max. 1,00 m zulässig.
- 1.5.3 Überschreitungen von Baugrenzen durch Vorbauten wie z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten sind zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen.

*Hinweise zu Kulturdenkmalen:*

*Es wird darauf hingewiesen, dass bei Kulturdenkmalen jeweils im Einzelfall zu prüfen sein wird, in welchem Umfang und an welcher Stelle innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche geplante Anbauten genehmigungsfähig sind.*

**1.6 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

- 1.6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA und im Sondergebiet Erholungsheim SO sind Kfz- und Fahrradstellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der Baufenster zulässig. In den Flächen für Nebenanlagen mit Kennzeichnung „St“ sind ausschließlich nicht überdachte Kfz- oder Fahrradstellplätze zulässig.
- 1.6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA und im Sondergebiet Erholungsheim SO müssen senkrecht zur Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) angefährene Garagen mit ihrer Außenwand bzw. äußersten Gebäudekante von der zugehörigen Erschließungsstraße, von der die Zufahrt erfolgt, einen Mindestabstand von 5 m einhalten, Carports einen Mindestabstand von 2 m.
- 1.6.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA und im Sondergebiet Erholungsheim SO müssen parallel zur Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) stehende Garagen und Carports mit dem äußersten Punkt der baulichen Anlage von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Dies gilt nicht für landwirtschaftliche Wege.
- 1.6.4 Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei aneinander angrenzende Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

**1.7 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

- 1.7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind je Einzelgebäude max. 3 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern sind insgesamt max. 4 Wohnungen zulässig (2 Wohnungen je Doppelhaushälfte).

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

**1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

- 1.8.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

**1.9 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**

- 1.9.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen eine Höhe - vertikal gemessen - von max. 1,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

**1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- 1.10.1 Im gesamten Plangebiet sind Terrassen, Wege, Kfz- und Fahrradstellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, sickerfähiges Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.10.2 Im gesamten Plangebiet sind kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer und Dachgauben nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.10.3 Im gesamten Plangebiet wird zum Schutz nachtaktiver Insekten die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten).

**1.11 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

- 1.11.1 Die im Plangebiet ausgewiesenen Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechte sind von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Flächen ist zu gewährleisten.

**1.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

- 1.12.1 Eingrünung privater Stellplätze  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA und im Sondergebiet Erholungsheim SO sind Kfz-Stellplatzflächen zu gliedern. Je drei nebeneinander liegenden Kfz-Stellplätzen ist ein Grünstreifen von mind. 1 m Breite anzulegen.

**1.13 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)**

- 1.13.1 Die in der Planzeichnung mit einer Pflanzbindung festgesetzten Bäume und Gehölze sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

## 2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 2.1 Gesamtanlage Niederzell

Für den Bereich Niederzell wurde am 13.11.2003 die Satzung gem. § 19 DSchG „Gesamtanlage Niederzell“ im Amtsblatt der Gemeinde Reichenau bekannt gemacht. Die Gesamtanlage ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

### 2.2 Denkmalpflege

Im Plangebiet sind sowohl Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der archäologischen Denkmalpflege berührt.

#### 2.2.1 Bau- und Kunstdenkmalpflege

Im Plangebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2/12 DSchG:

*Eginostraße 12 (Flst.Nr. 0-2-4, 0-8599)*

§ 12

Die Kirche ist im Denkmalschutzgesetz § 12 eingetragen. Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul. Romanische 3-schiffige Basilika mit 2 den Chor flankierenden Osttürmen und einer Portalvorhalle im Westen. Turm-OG spätes 15. Jahrhundert. 1756 bis 1757 wurde die Kirche barockisiert. Türme aus Wackelmauerwerk mit Putzschlämme. Sichtbare Eckquaderung. Zeltdächer mit Mönch- und Nonnenziegeln. Verschiedene Schießscharten. Schallöffnungen mit gotischen Spitzbögen aus dem späten 15. Jahrhundert. Kirchenschiff verputzt. Fenster- und Türumrahmungen sowie Sockel farbig abgesetzt. Barocke Stichbogenfenster. An der Nord- und Südseite noch einige mittelalterliche Rundbogenfenster, zum Teil blind erkennbar. Seiteneingänge an der Nord- und Südseite mit Rundbögen in Sandsteingewänden. Dachdeckung neu, mit Mönch- und Nonnenziegeln. Vorhalle mit Rundbogenportal und neuem schmiedeeisernem Gitter. Dahinter romanisches Sandsteinportal mit Türflügel aus neuerer Zeit. An der Ostseite zwischen den Chortürmen und Pultdachdeckung, darunter großes gotisches Apsisfenster, spätes 15. Jahrhundert. Innen romanische Wandmalereien. An der Südseite Eginokapelle mit früherem barockem Hochaltarbild mit Petrus und Paulus. Ausstattung siehe Kirchenführer (Lisa Schürenberg, Die Reichenau, Große Baudenkmäler, Heft 106; Hecht S. 156 u. a.). (Michaelis 1987)

Ehem. Stiftskirche St. Peter und Paul. Gründungsbau um 800 durch den Bischof Eginon von Verona. Heutiger Bau über den alten Fundamenten unter Einbeziehung der Annexbauten zwischen 1080 und 1143 erstellt: Dreischiffige Basilika mit Westvorhalle, das dreiapsidiale Sanktuarium nach Westen gerade schließend, zwei charakteristische Chorflankentürme an der Ostseite, die Turmobergeschoße 15.Jh. 1756 bis 1757 im Inneren barockisiert. Romanische Wandmalereien im Chor. Die Stiftskirche St. Peter und Paul ist Teil der Sachgesamtheit "Ehem. Stiftskirche St. Peter und Paul".

*Eginostraße 12 (bei) (Flst.Nr. 0-3)* § 2

Grabmal Bensinger, 2 Grabsteine, Kruzifix. Familiengrabstätte der Familie Bensinger im beuroner Stil der Jahrhundertwende mit Reliefs aus rotem Sandstein. Schmiedeeisernes Grabkreuz um 1900 in historisierendem Stil. An der südlichen Friedhofsmauer 2 eingemauerte klassizistische Grabsteine aus Sandstein, stark verwittert. (Michaelis

1987)

Der ummauerte Friedhof mit schmiedeeisernes Friedhofskreuz von 1902 und einigen beachtlichen Grabmälern: der Familie Bensinger um 1889 (vom Beuroner Pater Desiderius Lenz, dem Begründer der Beuroner Kunstschule entworfen); des Pfarrers Dr. Karl Rieder, 1931; für Minie Waenting mit gutem Portrait als Bronze-relief, sig. W. Waenting 1925.

Zwei Grabsteine im Zopfstil, in die Mauer eingelassen, Inschriften nicht mehr zu lesen. (Sachgesamtheit)

Teil der Sachgesamtheit "Ehem. Stiftskirche St. Peter und Paul".

*Eginostraße 12 (bei), 12, 19, Fischergasse 15 (Flst.Nr. 0-2-4, 0-8599-8602)* § 12

Die Sachgesamtheit "Ehem. Stiftskirche St. Peter und Paul" besteht aus der Kirche St. Peter und Paul, dem katholischen Pfarrhaus und dem Mesnerhaus.

*Eginostraße 19 (Flst.Nr. 0-8600-8602)* § 12

Pfarrhaus. Massivbau. 2-geschossiges Gebäude mit fast zeldachförmigem Walmdach. 5 zu 3 Achsen. Bewegt profiliertes Haustürgewände mit Ohren. Darüber Wappen des Fürstbischofs Johann Franz Schenk von Stauffenberg. Profilier-tes Traufgesims. Im Obergeschoss Stuckprofildecke. Großer Keller mit Kreuzgrat-gewölbe aus sichtbaren Ziegeln. Barockes Kruzifix mit Putten. Erbaut 1763. (Mi-chaelis 1987)

Kath. Pfarrhaus von 1732. Barocker, massiver Walmdachbau, zweigeschossig, 5:3 Achsen. Freitreppe, geohrtes Türgewände, darüber Wappen von Joh. Franz Schenk zu Stauffenberg, Bischof von Konstanz (1704 bis 1730). Gewölbekeller, Stuckprofildecke im Obergeschoß.

Das katholische Pfarrhaus ist Teil der Sachgesamtheit "Ehem. Stiftskirche St. Pe-ter und Paul".

- siehe Eginostraße 12 (bei)

*Fischergasse 15 (Flst.Nr. 0-6, 0-8598)* § 12

Mesnerhaus. Massivbau. 1-geschossiges Gebäude mit hohem Satteldach, nach Osten Krüppelwalmdach. Hölzernes Haustürgewände. Sprossenfenster. Im Be-reich des früheren Ökonomieteils Stichbogen über Fenster und Tür. An der Süd-seite Dachflächenfenster aus Metall. Dachdeckung mit alten Biberschwanzziegeln. Am Westgiebel Garageneinfahrt. Niedere Pultdachanbauten an der West- und Nordseite. Erbaut im 18. Jahrhundert. (Michaelis 1987)

Mesnerhaus, gestelzter Massivbau unter Halbwalmdach, Ostgiebel verbrettert, die Proportionen spätmittelalterlich, aber angeblich 18.Jh. Das Mesnerhaus ist Teil der Sachgesamtheit "Ehem. Stiftskirche St. Peter und Paul".

*Niederzeller Straße, Eginostraße (Flst.Nr. 0-8613)* § 2  
Wegekreuz, dat. 1890, neugotische Formen.

*Niederzeller Straße (Flst.Nr. 0-8632) Unterer Gießen (Gewann)* § 2  
Damm und Pappelallee durch das Riedgebiet im Gewann Unterer Gießen. Die historische Verbindung nach Niederzell, ursprünglich einer eigenen Insel. Der Damm bereits auf dem Plan von 1707 dargestellt, in der heutigen Form mit der Pappelallee Mitte 19. Jh.

*Niederzeller Straße 33 (Flst.Nr. 0-41)* § 2  
Gestelztes Bauernhaus, 17./18.Jh. Das Gebäude war ursprünglich Teil eines der langgestreckten, wohl im Zusammenhang mit dem Kloster stehenden Gebäude und wurde, wie üblich, nach der Säkularisation zweigeteilt. 1914 wurde das Gebäude in Giebelrichtung um ein Gefach verlängert, auch das ein charakteristischer Vorgang. Zweigeschossiger, verputzter Bau unter Satteldach, heute dreizonig mit Stallungen, Stube und Küche, Stubenkammer und Keller im Erdgeschoß, darüber weiteren Wohnräumen. liegender Dachstuhl.

*Niederzeller Straße 43 (Flst.Nr. 0-50)* § 12  
Ferienheim "Bürgle" auch Burg Windeck genannt. Massivbau. Um 1400 als Ersatz für Burg Schopflen vom Reichenauer Abt als Gästehaus des Klosters errichtet. Der Bau im Wesentlichen von 1630 (Datum im Türsturz). 3-geschossiges Gebäude unter Satteldach mit Staffelgiebeln. An der östlichen Giebelseite Rundturm, den die horizontale Gliederung der Gurt- und Traugesimse des Gebäudes eng an dieses bindet. Pilasterportal mit Sprenggiebel und 2-flügliger Tür von 1745 (Kopie der alten Tür). Fenster in Sandsteingewänden. Im Erdgeschoss zum Teil mit Rundbögen. Das obere Gurtgesims ist an der Seeseite im Bereich von 2 Fensterachsen (Fresko von 1957) unterbrochen. An der Nord- und Ostseite Terrassenanbauten aus neuerer Zeit. Einfriedung an der Seeseite mit ca. 3 m hoher zinnenbesetzter Mauer, neugotisch, mit Spitzbogenportal. Innen reiche Ausstattung: Eingangshalle mit Kreuzgratgewölbe und Fliesenboden. Abgefaste Türgewände. Reiches Sandsteintürgewände mit Ohren und Sprenggiebel führt in den ebenfalls kreuzgratgewölbten Speisesaal, der ehemaligen Schlosskapelle. Im 1. Obergeschoss Gang mit guten Stubentüren in hölzernen Gewänden. Zur Bibliothek hölzernes Türgewände in reichen Spätrenaissanceformen.  
Bibliothek mit Holzkassettendecke. In der Mitte von gebauchter Rundstütze getragen. Steckborner Ofen 17. Jahrhundert. Im 2. Obergeschoss das ehemalige Refektorium mit rundbogigen von Säulen flankierten Türgewänden und schöner Kassettendecke. Am reichsten das sogenannte Papstzimmer: Holzvertäfelung mit Pilastergliederung und Beschlagwerkornamentik, Kassettendecke, Kachelofen, 17. Jahrhundert. (Theodor Humpert, das "Bürgle"). (Michaelis 1987) s'Bürgle oder Schloß Windeck. Um 1400 als Ersatz für Burg Schopflen vom Reichenauer Abt als Gästehaus des Klosters erbaut. 1418 Aufenthaltsort von Papst Martin V. 1540 an den Bischof von Konstanz gekommen, von diesem an Dienstmänner vergeben, 1629 vom Kloster zurückgekauft, und ab 1630 (Dat. im Türsturz/1667) im wesentlichen Neubau. Dreigeschossiger Staffelgiebelbau mit seitlichem Treppenturm. Sehr reiche Innenausstattung in Renaissanceformen des 17.Jhs. Das Erdgeschoß mit Querflur, die Räume mit Kreuzgratgewölben auf Pilastern. Dort u.a. die ehem.

Kapelle. In den Obergeschossen Längsflure, die Decken der Flure und zahlreicher Räume mit z.T. sehr aufwendigen Kassettendecken, die Tüргewände und Türen nach der Bedeutung der Räume einfacher oder mit Säulengliederung und / oder Sprenggiebeln, gute Kachelöfen, originale Fliesenböden. Im ersten Obergeschoß ein großer Festsaal, im zweiten Obergeschoß u.a. das sog. Papstzimmer und das ehem. Refektorium (heute unterteilt).

**Die Erhaltung der Kulturdenkmale liegt in öffentlichem Interesse. Bei geplanten Maßnahmen im Bereich der Kulturdenkmale ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob bzw. in welchem Umfang und an welcher Stelle innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche geplante Anbauten denkmalrechtlich genehmigungsfähig sind.**

### 2.2.2 Archäologische Denkmalpflege:

Im Plangebiet befinden sich insbesondere folgende hochwertige archäologische Kulturdenkmal gem. §§ 2, 12 DSchG:

- Liste der Kulturdenkmale lfd. Nr. 19: Die Kirche St. Peter und Paul in Niederzell ist der in der 1. Hälfte des 12. Jahrhunderts errichtete Nachfolgebau der um 800 durch Eginon von Verona gegründeten Stiftskirche. Sie zählt zu den bedeutendsten romanischen Bauwerken im Bodenseegebiet. Das Pfarrhaus stammt aus der Barockzeit und ist dem frühen 18. Jahrhundert zuzuordnen. Das Mesnerhaus wurde ebenfalls im 18. Jahrhundert errichtet. Mittelalterliche Gebäudereste der früheren Anlage liegen unter den nicht-bebauten Grundstücksteilen verborgen. An der Erhaltung der Sachgesamtheit besteht aus wissenschaftlichen Gründen ein gesteigertes öffentliches Interesse. Bei der Grabung durch Erdmann 1971 bis 1973 wurden unter anderem neben mittelalterlichen Bestattungen und Keramik auch neolithische und mittelbronzezeitliche Funde geborgen. Dabei handelte es sich um Siliques und Keramik der Horgener Kultur und Keramik der mittleren Bronzezeit. Diese Funde können als Hinweise auf Siedlungen gewertet werden. Seit 1983 ist die Anlage ins das Denkmalsbuch eingetragen.
- Liste der Kulturdenkmale lfd. Nr. 36: Das sogenannte Bürgle oder Schloss Windeck entstand um 1400 als Gästehaus des Klosters. 1418 ist es als Aufenthaltsort von Papst Martin V. verbürgt. 1540 kam das Bürgle an den Bischof von Konstanz, der es an Dienstmannen vergab. Nach dem Rückkauf durch das Kloster 1629 erfolgte eine Umgestaltung des Massivbaus. Das Gebäude ist heute von der reichen Ausstattung dieses Umbaus im 17. Jahrhundert geprägt. Im Bereich des Bürgle haben sich mittelalterliche Baurreste erhalten.
- In der Uferzone ist mit vorgeschichtlichen Besiedlungsresten zu rechnen.

Zu den denkmalrechtlichen Schutzziele gehört im Falle dieser noch sichtbar erhaltenen Kulturdenkmale neben der substantiellen Erhaltung auch die ungestörte Bewahrung ihrer landschaftlichen Raumwirkung. Auch hier sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter darzustellen. Eine Bebauung der Fläche ist aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege nicht möglich. Notwendige Bodeneingriffe im Zuge von Baumaßnahmen sind unter Kostenbeteiligung des Vorhabens-trägers archäologisch zu begleiten.



Eine detaillierte Darstellung der denkmalpflegerischen Belange wird erst im weiteren Verfahren zu leisten sein, bei Maßnahmen im Uferbereich ist hier insbesondere die Einbeziehung der Feuchtbodenarchäologie erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass in Konfliktbereichen durch geeignete Umplanungen die Erhaltung von Bodendenkmälern angestrebt werden muss. Falls dies nicht möglich sein sollte, sind im Vorfeld von Bodeneingriffen wissenschaftliche Rettungsgrabungen auf Kosten des Veranlassers der Maßnahme durchzuführen.

### 2.3 Hochwasser / HQ<sub>100</sub>

Teile des Plangebietes können bei Hochwasserereignissen von Überschwemmungen betroffen sein. Das gemäß Hochwassergefahrenkarte der LUBW geltende HQ<sub>100</sub> (100-jährliches Hochwasser, Bemessungshochwasser mit einer Wahrscheinlichkeit des Auftretens einmal in 100 Jahren) bei einem Bemessungswasserstand von 397,30 m ü. NN wird in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die künftigen Bebauung (Einzelfallvorhaben) die Verbote des § 78 Abs. 1 Nrn. 2 bis 7 WHG zum Schutz für Überschwemmungsgebiete gelten und zu beachten sind. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist untersagt:

Nr. 2: die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches,

Nr. 3: die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,

Nr. 4: das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,

Nr. 5: die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,

Nr. 6: das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,

Nr. 7: das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen,

Die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage (§ 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG) kann gem. § 78 Abs. 3 WHG nur dann ausnahmsweise genehmigt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Dies ist jeweils im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Intensive Abstimmungen zwischen dem Bauträger und den zuständigen Behörden werden empfohlen.

Das Landratsamt Konstanz weist darauf hin, dass für die im Überschwemmungsgebiet des Bodensees liegende vorhandene Bebauung Maßnahmen zum Hochwasserschutz im Rahmen der Eigenvorsorge der Eigentümer bzw. der Bewohner empfohlen werden.

#### **2.4 Natura 2000-Gebiete**

Der Bebauungsplan grenzt im Norden und Westen an Flächen des FFH-Gebiets „Bodanrück und westlicher Bodensee“ und an Flächen des Vogelschutzgebiets „Untersee des Bodensees“. Die Abgrenzung der Schutzgebiete ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Untere Naturschutzbehörde ist bei allen Maßnahmen mit möglichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu beteiligen.

#### **2.5 Landschaftsschutzgebiet**

Teile des Plangebiets befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Reichenau“. Die Abgrenzung ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

### 3 HINWEISE

#### 3.1 Anpflanzungen

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

#### 3.2 Archäologische Denkmalpflege

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn aller Erdarbeiten (insbesondere auch am Uferstrand oder Flachwasserbereich) frühzeitig, mindestens jedoch 14 Tage vor Beginn der eigentlichen Bau- und Baggerarbeiten, dem Landesamt für Denkmalpflege am Regierungspräsidium Stuttgart, Dienststelle Gaienhofen-Hemmenhofen, Fischersteig 9 (Tel.: 07735/93777114; Email: bodo.dieckmann@rps.bwl.de bzw. rena-te.ebersbach@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind im gesamten Bauverlauf etwaige Funde (Pfähle, Hölzer, Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (s.o.) oder dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen; Tel.: 07731/61229 oder 0171/3661323) 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.

#### 3.3 Artenschutzrechtliche Hinweise

Zum vorbeugenden Schutz von baumhöhlenbewohnenden Vögeln und Fledermäusen sind Baumfällungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar bei frostfreier Witterung zulässig. Bäume sind außerhalb der Fortpflanzungs- oder/und Ruhezeiten von Fledermäusen (September/Oktober) auf Fledermausbesatz hin zu überprüfen.

Im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 72 und 74/3 befindet sich gemäß Unterer Naturschutzbehörde eine größere Mehlschwalbenkolonie. Mehlschwalben stehen in Baden-Württemberg auf der Vorwarnliste, in der Roten Liste Deutschlands werden sie als „gefährdet“ geführt. Als Art, die an Gebäuden brütet, ist sie gegenüber Störungen tolerant, sodass Beeinträchtigungen durch Störungen im Umfeld nicht anzunehmen sind. Da Mehlschwalben bestehende Nester über mehrere Brutperioden nutzen können, sind jedoch bei möglichen baulichen Maßnahmen an Gebäuden mit Mehlschwalbenvorkommen auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens Vermeidungs- und ggf. (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

#### 3.4 Geotechnik

Nach Geologischer Landesaufnahme bilden würmzeitliche Schotter sowie seewärts junge, setzungsanfällige Ablagerungen des Bodensees unbekannter Mäch-

tigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Eine objektbezogene Baugrunderkundung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

### 3.5 **Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

#### 3.5.1 Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### 3.5.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

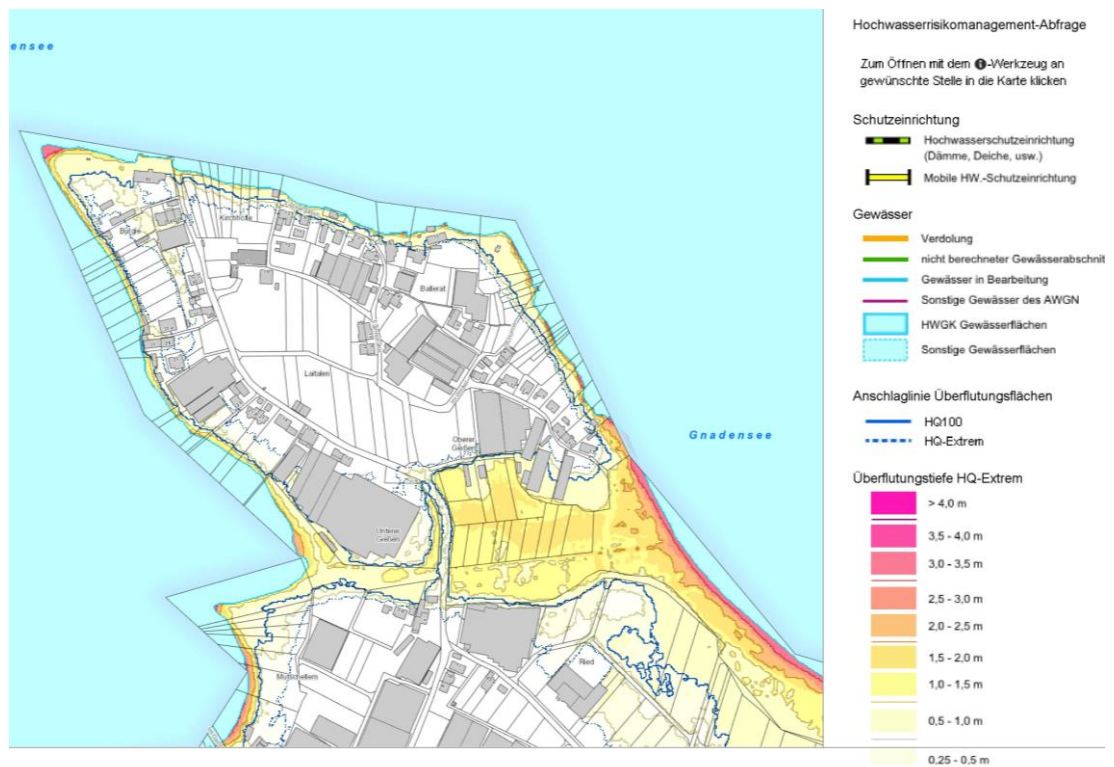
Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### 3.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Durch die im Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

### 3.7 Hochwasserschutz / Überflutungstiefen

Teile des Plangebietes sind von Extremhochwasserereignissen betroffen (HQ<sub>extrem</sub>). Ein HQ<sub>extrem</sub> ist statistisch gesehen ein sehr seltenes Ereignis. Es wird empfohlen, Erdgeschossfußbodenhöhen an den in den Hochwassergefahrenkarten dargestellten Wasserhöhen des Extremhochwassers zu orientieren. Diese liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei Überflutungstiefen von bis zu 0,5 m.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte für den Bereich Niederzell mit Darstellung der Überflutungstiefen im Fall HQ-Extrem (Quelle: LUBW)

### 3.8 Wasser

#### 3.8.1 Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.

3.8.2 Regenwassernutzungsanlagen

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spüleleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach §13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3.8.3 Grundwasserschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der Grundwasserspiegel im Baugebiet stark mit dem Seewasserspiegel korrespondiert. Die hohen Grundwasserstände im Plangebiet erfordern vermutlich temporäre Grundwasserhaltungen, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

**3.9 Gewässerrandstreifen**

Rechtsgrundlage:

- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 3. Dezember 2013, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 104 und 128 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (GBl. S. 777).

Landseitig der Uferlinie liegt der Gewässerrandstreifen. Er umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt (§ 38 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante umfasst der Gewässerrandstreifen das Ufer und eine Fläche landseitig der Böschungsoberkante. Im Innenbereich beträgt die Breite des Gewässerrandstreifens fünf Meter (§ 29 Abs. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)), gemessen ab Mittelwasserstand bzw. Böschungsoberkante.

Auf die Regelungen zu Gewässerrandstreifen wird hingewiesen. Im Gewässerrandstreifen ist u.a. verboten:

- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

- 3.10** Bei der Lagerung und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe - VAWS) zu beachten und einzuhalten. Bei Anlagen für wassergefährdende Stoffe im Technikgebäude und im Erdgeschoss wird insbesondere auf § 10 Abs. 4 VAWS (Anforderungen an Anlagen in Überschwemmungsgebieten) hingewiesen.

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](http://www.fsp-stadtplanung.de)

**Der Planverfasser**

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

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