

GEMEINDE REICHENAU

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN zur 2. Änderung des Bebauungsplans "MELCHERLESHORN"

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 GEBÄUDE: Bei den giebelständig zum See orientierten Gebäuden darf der Hauptgebäudekörper eine Gebäudebreite von 10,0 m nicht überschreiten.

Vollgeschosse: Im Dachraum sind Vollgeschosse unzulässig.

1.2 DÄCHER:

Dachform: Satteldächer, Walmdächer gemäß Planeintrag

Dachneigung: Satteldächer 38° - 45°

Dachdeckung: Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben rot bis braun;
Die Dachdeckung (Material und Farbe) ist bei Doppelhäusern einheitlich vorzunehmen.

Dachgaupen: Zulässig sind SchlepPGAupen oder stehende Gaupen.
Die Gesamtlänge der Gaupen darf $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie müssen von der Giebelwand einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Der obere Ansatz des Daches der Gaupe muss vom First einen Abstand von mind. 1,0 m halten. Die Dachfläche muss unterhalb der Gaupe durchlaufen.
Je Gebäudeseite ist nur eine Gaupenart zulässig.

Dacheinschnitte: Dacheinschnitte (sog. Negativgaupen) sind nur auf der seeabgewandten Seite zulässig. Im übrigen gelten für Dacheinschnitte die gleichen Vorschriften wie für die Dachgaupen.
Dachgaupen und Dacheinschnitte auf einer Gebäudeseite sind unzulässig.

Querhäuser: Bei den seeseitigen Grundstücken sind Querhäuser unzulässig.
Bei den übrigen Gebäuden sind Querhäuser bis zu einer Breite von max. 5 m zulässig.
Der obere Ansatz des Daches des Querhauses muss vom First einen Abstand von mind. 0,60 m halten

Dachflächenfenster: Dachflächenfenster dürfen die Größe von 1,20 m² nicht überschreiten. Sie sind nur zulässig für untergeordnete Nebenräume.

Aufenthaltsräume über dem 1. Dachgeschoss dürfen nur über die Giebelseiten belichtet werden. Dachöffnungen über dem 1. Dachgeschoss sind unzulässig.
Aufenthaltsräume im Kellergeschoss sind unzulässig.

1.3 BALKONE, WINTERGÄRTEN:

Balkone und Wintergärten sind im Bereich der Dächer unzulässig.

Bei den seeseitigen Grundstücken dürfen Balkone $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge und eine Tiefe von 2,0 m ab Fassade nicht überschreiten.

1.4 GESAMTGESTALTUNG DER DOPPELHÄUSER

Doppelhäuser müssen jeweils in einer Höhe durchgehende Traufen und Firste, eine einheitliche Dachneigung und ein einheitliches Dachdeckungsmaterial haben.

1.5 GARAGEN UND CARPORTS

1.5.1 Bei den seeseitigen Grundstücken sind Garagen und Carports an die Wohngebäude anzubauen. Freistehende Garagengebäude sind unzulässig.

Die Dächer der Garagenanbauten müssen annähernd die gleiche Neigung und das gleiche Dachdeckungsmaterial wie die Hauptgebäude aufweisen, wenn sie nicht als Terrassen genutzt werden.

1.5.2 Bei den seeabgewandten Grundstücken sind auch freistehende Garagen oder Carports zulässig; für die Gestaltung gilt Ziff. 1.5.1 entsprechend.

Freistehende Flachdachgaragen sind unzulässig.

Carports mit Flach- oder Pultdächern sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie sich harmonisch in die Gesamtgestaltung der Grundstücke einfügen, die Dächer extensiv begrünt und die Außenwände mit rankenden Pflanzen eingegrünt werden.

1.5.3 Garagen und Nebengebäude dürfen nicht vor Erstellung des Hauptgebäudes errichtet werden.

2. EINFRIEDIGUNGEN

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

2.1 Seeseitige Grundstücke westlich der Straße Melcherleshorn:

Einfriedigungen zwischen den Gebäuden auf den seeseitigen Grundstücken sind unzulässig. Zulässig sind hier nur in lockeren Gruppen gepflanzte heimische, standortgerechte Sträucher oder Einzelsträucher, die geeignet sind, einen Durchblick zum See sicherzustellen.

Zur Abschirmung gegenüber dem Uferweg sind in Verlängerung der überbaubaren Grundstücksfläche Hecken aus heimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig; die Hecken dürfen die Breite der zum See orientierten überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Bauliche Abgrenzungen wie Sichtschutzzäune und Mauern sind unzulässig.

2.2 Seeabgewandte Grundstücke östlich der Straße Melcherleshorn und südlich Höriweg:

Als Einfriedigungen sind Hecken und Strauchpflanzungen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

2.3 Für alle Grundstücke:

Als Einfriedigungen nicht zulässig sind: Nadelgehölze, Kunststoffzeugnisse, Sichtschutzzäune, Mauern und Sockelmäuerchen.

Empfohlen werden Pflanzungen in lockeren Gehölzgruppen oder geschnittene Hecken.

Einfriedigungen sind 50 cm hinter die Straßenbegrenzungslinie bzw. Uferwegrand zurückzusetzen. Die Zwischenfläche ist zu begrünen und zu pflegen.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

- 3.1 Die Versiegelung der nicht überbauten Teile der Baugrundstücke ist auf das zwingend erforderliche Maß zu begrenzen.
- 3.2 Die Garagenvorplätze, Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster.
- 3.3 Hausvorbereiche, die nicht für Stellplätze oder Zugänge benötigt werden, sind gärtnerisch zu gestalten.
- 3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen den natürlichen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Sie sind bis zu max. 0,50 m zulässig.
Kellerlichtgräben und Rampen für Kellergaragen sind nicht zulässig.
- 3.5 Stützmauern sind grundsätzlich unzulässig.
- 3.6 Zisternen oder andere Behälter, die nicht in die Gebäude eingebaut werden, müssen innerhalb der nicht überbaubaren Fläche der Baugrundstücke insgesamt unterirdisch angelegt werden.

4. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN § 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

5. ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG § 74 (2) Nr. 2 LBO

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf den Baugrundstücken herzustellen.

Reichenau, den 04.11.2002 / 23.06.2003

08. April 2004

.....
Steffens, Bürgermeister

