

GEMEINDE REICHENAU

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zur 2. Änderung des Bebauungsplans "MELCHERLESHORN"

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 1 - 15 BauNVO

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:

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 20 BauNVO
- Größe der Grundfläche als Höchstgrenze § 19 BauNVO
- Höhe baulicher Anlagen - Gebäudehöhe in m ü.NN § 18 BauNVO
- Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe (TH) § 18 BauNVO

Die Traufhöhe darf, gemessen im Mittel an der jeweiligen westlichen Außenwand der Gebäude am Schnittpunkt Außenwand – Unterkante Dachkonstruktion

- bei den seeseitigen Grundstücken bezogen auf das gewachsene Gelände
- bei den Grundstücken östlich der Straße Melcherleshorn bezogen auf die im Mittel gemessene Straßenhöhe
- bei eingeschossigen Gebäuden eine Höhe von 4,0 m,
- bei zweigeschossigen Gebäuden eine Höhe von 6,0 m nicht überschreiten.

Ausnahmen von den festgesetzten Traufhöhen sind bei Änderungen an bestehenden Gebäuden bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig.

3. BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Festgesetzt ist die offene Bauweise.

Im Zeichnerischen Teil (Nutzungsschablonen) sind Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser (E); nur Doppelhäuser (D) oder alternativ Einzel- oder Doppelhäuser (ED) zulässig sind.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im zeichnerischen Teil ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude festgesetzt.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Sofern nicht im Plan eine zweite Baugrenze für Balkone/Wintergärten festgesetzt ist, dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise an einer Seite um max. 1,5 m auf eine Länge von max. ½ der jeweiligen Seite für die Errichtung von Balkonen und Wintergärten überschritten werden.

6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Eintragung der First- bzw. Gebäuderichtung festgesetzt.

7. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE § 9 (1) Nr. 4 BauGB

7.1 Garagen und Carports (Ga) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den im Plan dafür festgesetzten Fläche zulässig.

7.2 Auf den seeseitigen Grundstücken (westlich der Straße Melcherleshorn) sind Stellplätze nur zwischen der Straße und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie vor den Garagen zulässig.

Auf den seeabgewandten Grundstücken (östlich der Straße Melcherleshorn) sind Stellplätze auch außerhalb der im Plan dafür festgesetzten Flächen zulässig.

7.3 Zur Gestaltung von Garagen und Carports und Stellplätzen siehe Ziff. 1.5 der Örtlichen Bauvorschriften.

8. NEBENANLAGEN § 14 BauNVO

8.1 Auf den Baugrundstücken ist je Grundstück max. ein Nebengebäude (Geschirrhütte, Gartenhaus, Gewächshaus o.ä.) mit einer Größe von max. 20 cbm zulässig.

8.2 Innerhalb der privaten Grünfläche sind Nebenanlagen aller Art unzulässig.

8.3 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

9. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedigung und Bepflanzung (ausgenommen hochstämmige Bäume) von mehr als 80 cm freizuhalten.

10. MIT GEHRECHTEN (GR) ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Im Bebauungsplan ist ein Gehrecht (GR) zugunsten der Allgemeinheit für den öffentlichen Uferweg festgesetzt mit einer Breite von 0,8 m.

11. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- 11.1 Die festgesetzten Neuanpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode herzustellen, zu schützen, dauerhaft zu pflegen und standortgerecht zu entwickeln.
- 11.2 Je Baugrundstück ist ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze in einem Abstand von max. 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen. Die im Plan eingetragenen Standorte sind dabei nicht zwingend festgesetzt. Die Bäume sind als Hochstämme in einer Größe von mind. 18/20 cm in der auf die Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu pflanzen.
- 11.3 Zusätzlich ist auf den seeseitigen Grundstücken je Grundstück ein hochstämmiger, großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
Pflanzstandort: zwischen Uferweg und westlicher Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche,
Pflanzempfehlung: Schwarzpappel, Silberweide.

12. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Innerhalb der privaten Grünfläche sind die vorhandenen Einzelbäume zu erhalten, zu schützen, dauerhaft zu pflegen und entsprechend ihrem natürlichen Habitus zu entwickeln.
Bei Baumaßnahmen bzw. Eingriffen in den Wurzelbereich der Bäume ist die DIN 18920 und RAS-LG 1 zu beachten. Ggf. sind gleichwertige Nachpflanzungen (insb. für abgängige Bäume) vorzunehmen.
Abgängige Bäume im Uferbereich sind durch standorttypische Bäume wie Silberweide (*Salix alba*), Säulenpappel (*Populus nigra* var. *italica*) und Schwarzpappel (*Populus nigra*) zu ersetzen.

13. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- 13.1 Im Bebauungsplan ist ab der Mittelwasserlinie die Wasserfläche des Bodensees festgesetzt.
Bootsliegeplätze im Wasser sind unzulässig. Die Bestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Insel Reichenau“ sind zu beachten.
Zur Renaturierung der Ufer-/Flachwasserzone kann der Rückbau der Ufermauern zugelassen werden; die Ufermauern dürfen durch eine natürliche Flachwasserzone / Uferzone ersetzt werden.
- 13.2 Im Gewässerrandstreifen sind unzulässig:
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen;
 - die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 6 BauGB

1. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE - ZUFÄLLIGE FUNDE

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfinden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mind. 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731.61229 oder 0171.3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 DSchG sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesdenkmalamt B-W, Abt. Archäologische Denkmalpflege Freiburg (Marienstraße 10, 79098 Freiburg, Tel. 0761.207120) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.“

2. BAUGRUND

Als Baugrund sind setzungsempfindliche Seesedimente neben eiszeitlichen tragfähigen Ablagerungen zu erwarten. Zur genaueren Klärung wird im Einzelfall Baugrundberatung empfohlen.

3. HOCHWASSERSICHERHEIT

Aufgrund der Hochwassergefahr im Planungsgebiet ist dafür Sorge zu tragen, dass die Bauten hochwassersicher errichtet werden.

Aufgrund des Pegelnullpunktes von 391,894 und dem Hochwasserwert am Bodensee von 1999 von 5,65 m ergibt sich eine Hochwasserlinie von 397,54 m ü. NN. Aufgrund mehrerer höherer Wasserstände im 19. Jhd. wird empfohlen, bei Bebauungen am Bodensee im Uferbereich einen Wert von 5,80 m, d.h. eine Hochwasserlinie von 397,69 m ü. NN. festzulegen. Da die Pegelstände des Untersees (Pegel Radolfzell) gegenüber dem Wert in Konstanz um ca. 20 cm niedriger liegen, kann für die Insel Reichenau eine Hochwasserlinie von 397,49 festgelegt werden.

(Die im Bebauungsplan eingetragene Hochwasserlinie beträgt 397,32 m ü. NN entsprechend dem Hochwasser von 1999 mit einer Höhe von 5,65 m.)

Die Gemeinde übernimmt keinerlei Haftung für etwaige Hochwasserschäden.

4. LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET „INSEL REICHENAU“

Die Flächen seeseits des Uferweges liegen im Landschaftsschutzgebiet „INSEL REICHENAU“. Dort sind Veränderungen nur im Rahmen der Bestimmungen über das Landschaftsschutzgebiet zulässig.

5. BAUVORLAGEN

Zusammen mit den Bauanträgen bzw. den vorzulegenden Unterlagen im Kenntnisgabeverfahren ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplan zur Gestaltung der Freianlagen und zu den Anpflanzungen auf dem Baugrundstück prüffähig erkennbar ist.

Reichenau, den 04.11.2002 / 23.06.2003 / 22.03.2004

08. April 2004

Steffens, Bürgermeister

