



GEMEINDE REICHENAU

Landkreis Konstanz

Entwicklungssatzung im Gewann „Bruck“

Gemeinde Reichenau

Gewann „Brük“

Satzung

Zur Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich
als im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

Auf Grund des § 34(4) Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.97, gültig ab 01. Januar 1998, des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), in der heute geltenden Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau am 29. November 1999 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand

Bebaute Bereiche im Außenbereich des Gewannes „Brük“ auf der Insel Reichenau werden als im Zusammenhang bebauter Ortsteile festgelegt. Die betroffenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des festzulegenden Ortsteiles sind im Lageplan vom 29.11.1999 durch Planzeichen ausgewiesen.

§ 3

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. Begründung vom 29.11.1999 Anlage I
2. Den zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom 29.11.1999 Anlage II

§ 4

Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden auf Grund von § 34(4) BauGB i. V. m. § 9(1,2) BauGB und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der zuletzt gültigen Fassung die folgenden Festsetzungen getroffen:

1. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt. Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt: 0,20.

Die Grundflächenzahl berechnet sich nach der maßgeblichen Grundstücksfläche (MGF), die maßgebliche Grundstücksfläche ist im Lageplan vom 29.11.1999 durch Eintrag festgelegt.

2. Höhe baulicher Anlagen gem § 18 BauNVO

Der Bezugspunkt für die Bemessung der Wand- und Firsthöhe ist auf 50cm über dem gewachsenen Gelände, im Schnittpunkt der Diagonalen im Baufenster, festgesetzt.

Die höchstzulässige Wandhöhe, gemessen vom festgelegten Bezugspunkt beträgt 3,50 bzw. 6,00m.

Die höchstzulässige Firsthöhe, gemessen vom festgelegten Bezugspunkt beträgt 8,5 bzw. 10,50m.

Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

3. Bauweise gem. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise mit Einschränkung festgesetzt. Zulässig ist die Bebauung sowohl mit Einzelhäusern als auch Doppelhäusern

4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß Einzeichnung im Lageplan vom 29.11.1999 bestimmt.

§ 5

Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34(4) in Verbindung mit § 9(4) BauGB und § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

1. Dachgestaltung

Haupt- und Nebengebäude sind mit einem Satteldach mit einer Neigung von mind. 35° und höchstens 42° auszubilden. Dachaufbauten sind bis höchstens 50% der Trauflänge zulässig.

2. Geländeänderungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu 30 cm zulässig, gemessen von der Oberkante des natürlich vorhandenen Geländes. Mit den Bauvorlagen ist der vorhandene und geplante Geländeverlauf zeichnerisch nachzuweisen.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vorhandene Baum- und Grünbestände sind zu erhalten. Für abgängige Grünbestände sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei Bebauung der Grundstücke Flst Nr. 3470 und 3466/Teil sind jeweils drei großkronige, einheimische Laubbäume zu pflanzen.

4. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind inner- und außerhalb der Baugrenzen und innerhalb der jeweiligen Grundstücksgrenzen zulässig.

Der seitliche Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen zu öffentlichen Verkehrsflächen muß mind. 1,50 m betragen.

In den festgesetzten privaten Grünflächen ist das Anlegen von Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen nicht zulässig.

Zwischen der Einfahrt von Garagen oder überdachten Stellplätzen und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Bestandteilen der Satzung zuwiderhandelt.

§ 7

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt am 16. FEB. 2000



Gemeinde Reichenau

Steffens, Bürgermeister



Anlage I

Erlaß einer Satzung zur Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

Begründung

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15. Januar 1996 beschlossen, für einen Teilbereich des Gewannes „Bruck“ eine Entwicklungssatzung zu erlassen.

Der zu überplanende Bereich besteht entlang der Oberen Rheinstraße und entlang der Markusstraße aus einer kleineren Ansammlung von Wohngebäuden, der jedoch nach Umfang und Struktur weder Ortsteilqualität noch Ortsteilquantität besitzt, aber bei maßvoller und geringfügiger Fortentwicklung diesem Anspruch gerecht werden soll.

Die bisher unbebauten Grundstücke, Flst.Nr. 3470 und 3466/Teil (nördlicher Teil) sollen in den Geltungsbereich der Satzung miteinbezogen werden. Dort ist zum jetzigen Zeitpunkt eine Überbauung nicht möglich, da sich die Grundstücke im Aussenbereich befinden. Privilegierungstatbestände nach § 35(1) BauGB sind nicht gegeben. Dennoch sollen die Grundstücke baureif hergestellt werden, weil die Eigentümer -Reichenauer Bürger- beabsichtigen, zum Eigenbedarf Wohngebäude zu errichten. Das öffentliche Interesse der Gemeinde Reichenau für die Planrechtfertigung ist darin begründet, daß eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Gebietes und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden soll. Westlich der Grundstücke Flst. Nr. 3470 und 3466/Teil, jenseits der Markusstraße, ist bereits eine massive Bebauung, das Feriencenter Königsegg vorhanden. In diesem Zusammenhang ergibt sich bei der geplanten Überbauung der Flst. Nr. 3470 und 3466/Teil mit Wohngebäuden eine harmonische Abrundung der dortigen Baustruktur in städtebaulicher Hinsicht.

Der Eingriff in Natur und Landschaft an dieser Stelle ist nicht zu vermeiden, weil hier bereits durch die bestehenden Siedlungsstrukturen eine gewisse bauliche Weiterentwicklung vorgegeben ist, deren geordnete Abläufe nun über die Bauleitplanung geregelt werden sollen. Die vorgesehenen bzw. vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes und zum Ausgleich des unvermeidbaren Eingriffes sowie zur Verbesserung der ökologischen Situation umfassen das Festsetzen einer landschaftseinbindenden Eingrünung in Form einer privaten Grünfläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Die ökologische Verbesserung ergibt sich dadurch, daß die geplanten Ausgleichsflächen der landwirtschaftlich zulässigen Nutzung entzogen werden.

Für die beiden Außenbereichsgrundstücke Flst. Nr. 3466/Teil (nördlicher Teil) und 3470 wurden Erschließungsbeiträge auf der Grundlage eines früheren, nicht weitergeführten Bebauungsplanes erhoben.

Die verkehrsmäßige Erschließung sowie der Anschluß der Grundstücke an die Kanalisation und die Wasserversorgung ist jeweils gegeben.

Nachdem im wirksamen Flächennutzungsplan der VVG Konstanz-Allensbach-Reichenau der Geltungsbereich der Satzung fast ausschließlich als Baufläche dargestellt ist, beabsichtigt die Gemeinde, auf der Grundlage des § 34 BauGB eine Entwicklungssatzung zu erlassen, mit der Zielsetzung, bebaute Bereiche im Außenbereich in einem zu bestimmenden Umfang als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen. Bei parzellenscharfer Interpretation des Flächennutzungsplanes ist lediglich das Grundstück Flst. Nr. 3466/Teil durch den Flächennutzungsplan nicht abgedeckt. In diesem Bereich erfolgt jedoch die Festsetzung der bereits erwähnten privaten Grünfläche zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft. Somit kann die rein zur Überbauung vorgesehene Fläche als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Die Entwicklungssatzung soll einerseits die Ortsteilquantität und -qualität und andererseits das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und in geringem Umfang örtliche Bauvorschriften regeln bzw. festsetzen. So soll zum Schutz des erhaltenswerten Landschaftsbildes das ortstypische Satteldach festgesetzt werden. Aus Gründen der Verbesserung der Ortsgestaltung soll verhindert werden, daß Gebäude bis an die Straßenbegrenzungslinie herangebaut werden können. Der festgesetzte seitliche Mindestabstand kann für die wünschenswerte Begrünung herangezogen werden. Der verlangte seitliche Abstand erleichtert außerdem die Bauunterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen durch die Gemeinde. Der festgesetzte Stauraum vor Garagen schafft zusätzlichen Parkraum auf den Grundstücken. Dies ist notwendig, weil erfahrungsgemäß die gesetzlich geregelte Verpflichtung zur Schaffung von notwendigen Stellplätzen nicht ausreicht.

Die Entwicklungssatzung bildet hierfür die Rechtsgrundlage.

Aufgestellt am 29.11.1999



E. Böhler, Freier Architekt