Gemeinde Reichenau

Bebauungsplan „Hasenhof“

Ausfertigung auf der Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 12.09.2005

Inhaltsverzeichnis

I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen

II. Hinweise

III. Satzung über örtliche Bauvorschriften

IV. Begründung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

2.0 Rechtliche Grundlagen Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

3.0 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

4.0 Bodenordnung

5.0 Kosten und Finanzierung

6.0 Flächenbilanz

V. Anlagen

Gemeinde Reichenau Bebauungsplan "Hasenhof"

I. Satzung

über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die planungsrechtlichen Festsetzungen

Aufgrund der §§ 1,2,3 und 8-10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt am 16.01.1998, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004 (Bundesgesetzblatt 2004 Teil I Nr. 31 ausgegeben zu Bonn am 30.06.2004) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) hat der Gemeinderat am **12. September 2005** den Bebauungsplan **„Hasenhof"** als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

1. Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004, zuletzt geändert am 03.05.2005 (BGBl. I S.1224)
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) i. d. Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. vom S. 884 und 895)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 479).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I. S. 58).

§ 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan vom 12.09.2005 maßgebend.

§2

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 - 21 BauNVO

Festgesetzt ist im Plangebiet:

- Grundfläche, max (GR)
- Höhe baulicher Anlagen (Wh, Fh)

Die Nutzungsschablonen im Bebauungsplan sind zu beachten.

2.1 Grundfläche gem. § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundfläche beträgt: 140-160m2

Die Nutzungsschablonen im Bebauungsplan sind zu beachten.

3.0 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO i. V. mit § 10 LBO

Die Bezugshöhe für die Bemessung der Wand- bzw. Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKEF).

Die Oberkanten der Erdgeschossfußbodenhöhen ist auf einzelne Höhenpunkte festgesetzt, die im Bebauungsplan als NN- Bezugshöhen (Normal Null) eingetragen sind.

3.1 Wandhöhen -Wh- gem. § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Wandhöhen festgelegt.

Die höchstzulässige Wandhöhe beträgt 3,5- 6,5m.

Die Wandhöhe bemisst sich ab der Bezugshöhe, (Oberkante Erdgeschossfußboden, OKEFH), bis zum Schnittpunkt der Außenwand und Oberkante Dachhaut.

Die Nutzungsschablonen im Bebauungsplan sind zu beachten.

3.2 Firsthöhe -Fh- gem. § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Firsthöhen festgelegt.

Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 7,0-12,0m.

Die Firsthöhe bemisst sich ab der Bezugshöhe, (OKEFH), bis Oberkante First in eingedecktem Zustand.

Die Nutzungsschablonen im Bebauungsplan sind zu beachten.

4.0 Zahl der zulässigen Wohneinheiten gem. § 9(1)6 BauGB

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) ist für die zulässigen Gebäude in der ersten und zweiten Bauzeile eingeschränkt. Je Wohngebäude ist eine Wohneinheit zulässig. Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

5.0 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Offene Bauweise ist festgesetzt. Im Baufenster entlang der Oberen Rheinstraße sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den anderen Baufenstern sind Einzelhäuser zulässig.

6.0 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

7.0. Nebenanlagen gem. § 23(5) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.0 Anpflanzen von Bäumen gem. § 9(1) Ziff 25a BauGB

Durch Planzeichen sind im Bebauungsplan Standorte für neu zu pflanzende Bäume festgelegt. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden. Es sind die in der Pflanzenliste genannten, für den jeweiligen Standort bestimmten Bäume zu pflanzen. Den örtlichen Gegebenheiten entsprechend sind die Standorte der Pflanzgebote für Bäume verschiebbar.

Je Grundstück sind mindestens zwei Laubbäume gemäß beiliegender Pflanzenliste zu pflanzen.

9.0 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Für neu zu erstellende Wasser- und Abwasserleitungen sind im Plan Flächen für entsprechende Leitungsrechte durch Planzeichen festgesetzt.

10.0 Versorgungsflächen / Versorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

Die Errichtung von Nebenanlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Entsorgung von Abwasser und der Bau von fernmeldetechnischen Nebenanlagen ist allgemein zulässig.

§3

Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn sie in den vorstehenden Festsetzungen ausdrücklich erwähnt sind.

§4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

§ 5

Inkrafttreten

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

Gemeinde Reichenau, den

ausgefertigt:

Gemeinde Reichenau, den

Steffens, Bürgermeister

GEMEINDE 2 REICHENAU

Gemeinde Reichenau Bebauungsplan "Hasenhof"

II. Hinweise – Darstellung Eingriff-Ausgleich

1.0 Denkmalschutz

Hingewiesen wird auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

Sollten sich im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

2.0 Umweltschutz

2.1 Zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung wird der Einsatz von Solaranlagen empfohlen.

2.2 Heizanlagen sollen mit Erdgas betrieben und als Brennwerttechnik-Anlagen ausgelegt werden. Alternative Heizsysteme sollen bevorzugt werden. Das Betreiben von Heizanlagen mit Öl oder mit festen Brennstoffen soll vermieden werden.

2.3 Gebäude sollen in Niedrigenergiebauweise konzipiert werden. Es wird empfohlen, die Grenzwerte der derzeit gültigen Wärmeschutzverordnung um mindestens 25% zu unterschreiten.

2.4 Für Telekommunikationsanlagen soll ein Kabelanschluss vorgesehen werden.

3.0 Geotechnik, Grundwasser

3.1 Auf die nicht bekannten bzw. erkundeten Untergrundverhältnisse wird hingewiesen. Empfohlen wird, im Einzelfall eine objektbezogene Baugrunduntersuchung vorzunehmen.

3.2 Bei dem Bau von Erdwärmesonden ist darauf zu achten, dass beim Herstellen der Bohrungen Verunreinigungen von Grundwasserstockwerken vermieden wird. Bei der Nutzung von grundwasserführenden Horizonten bedarf es vor Baubeginn einer hydrogeologischen Begutachtung.

3.3 Auf die 3. überarbeitete Auflage des „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden", Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg, Juli 2001, wird verwiesen.

4.0 Hochwassersicherheit

Es wird auf die Nähe zum Bodenseeufer hingewiesen. Haftungsansprüche aus möglichen Hochwasserschäden gegenüber der Gemeinde sind ausgeschlossen.

5.0 Eingriff / Ausgleich

5.1 Situation, Bestand

5.1.1 Rechtliche Vorgaben

Dies sind die derzeit geltenden Anforderungen nach § 8 BNatSchG und §§ 10 ff. NatSchG BW, in denen die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Außenbereich festgelegt ist. Grundlage ist danach ein gesetzlich vorgegebenes Stufenverhältnis mit strikten, nicht der Abwägung unterliegenden Rechtsfolgen:

- Zunächst gilt das Vermeidungs- bzw. Minderungsgebot, wobei die Verpflichtung darin besteht, Eingriffe so gering wie möglich zu halten.
- Für die danach noch verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen besteht eine Pflicht zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen.
- Sind unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen nicht vollständig ausgleichbar, hat eine spezifische naturschutzrechtliche Abwägung zu erfolgen.
- Führt die Abwägung zur Zulässigkeit des Vorhabens, sind Ersatzmaßnahmen und ggf. eine Ausgleichsabgabe festzulegen.

(aus "Eingriffsregelung Merkblatt 1 Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, LfU";)

5.1.2 Lage / räumliche Situation / Nutzungen

siehe hierzu 1.0 und 3.0, IV Begründung. Bebaut und mit Grünanlagen im Sinne der Hausgartennutzung versehen sind bereits die Flst. Nr. 3621/1, 3621/3, 3602, 3602/2, 3622, 3630/2, 3630/1 und 3494/1/Teil.

Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt im wesentlichen von Nord nach Süd in Richtung See von NN 410.00 auf 401.00, also mit einem absoluten Höhenunterschied von 9,00 m.

Die bisherige Nutzung der noch offenen Freiflächen ist landwirtschaftlicher Art, hier Gemüseanbaufläche.

5.1.3 Die Naturgüter im Plangebiet

5.1.3.1 Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften"

Das Plangebiet enthält keine kartierten Biotope im Sinne § 24a, Abs. 1 BNatSchG. Vorhanden sind:

- einzelne Altbäume mit ausgeprägtem Habitatwert, im Bereich Flst. Nr. 3494/1/Teil, ein ausgeprägter Solitärbaum, (Tilia cordata, Winterlinde), 60 - 70 Jahre alt; sowie eine alte Thuja-Hecke mit eingestreuten Laubgehölzen; Hausgarten, bestehende Bebauung.
- Im Bereich bestehende Bebauung auf den Flurstücken 3621/1, 3602, 3602/2, 3622, 3630/2 und 3630/1 angelegte Hausgärten Typ "Pflegeleicht", ohne besondere Ausprägungen, 15 - 20 Jahre Bestand, einzelne Hecken (Thuja und Taxus, Feuerdorn), (Gebrauchs-) Rasenflächen, Gehölz- / Pflanzenbesatz überwiegend nicht heimische Arten ("Zierpflanzen"), hoher Koniferenbesatz auf Flurstück 3621/1 ein Obstbaum (Kirsche), ca. 20 Jahre mit Solitärausprägung.
- In den nicht bebauten Bereichen (Flurstücke 3623, 3624, 3625, 3630) bisher intensive ackerbauliche Nutzung (Gemüsebau), Bankette artenarme Grasflora (eutroph)

5.1.3.2 Schutzgut "Boden"

Im Bereich des eiszeitlichen Drumlins (Grundmoräne) der Hochwart (westlicher Ausläufer); im C-Horizont relativ kalkarme kiesige und sandige Lehme ("Feinerde" also Schluffe und Feinsande, Kiese 2/20 mm). B-Horizont eher gering ausgeprägt, wohl überwie-

gend B(h), überlagert durch den A-Horizont (Oberboden); dieser nutzungsbedingt über die Zeit anthropogen beeinflusst, sehr ausgeprägt, humusreich (Hortisol, eutrophiert) mit der relativ guten durchschnittlichen Ertragsmesszahl von 55 (aus Amtliche Kreisbeschreibung, Band III, Landkreis Konstanz). Bodentyp am ehesten (Para-) Braunerde, grundsätzlich klimaphytomorph mit lithomorphen Merkmalen; Bodenklasse 3 (4) nach DIN 18300, Oberboden Bodengruppe 5 DIN 18915.

5.1.3.3 Schutzgut "Wasser"

Stehende oder fließende Gewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserspiegel liegt oberflächenfern, ausreichend gute Versickerungseigenschaften für Niederschlagswasser sind bodenbedingt gegeben.

5.1.3.4 Schutzgut "Klima"

Die vorhandene Geländemorphologie impliziert zunächst keine statischen Verhältnisse, vor allem dem Kaltluftstau wird entgegengewirkt. Kaltluftabfluss kann grundsätzlich ungehindert erfolgen. Dieser wird allerdings im Bereich des Plangebietes durch die relativ dichte Bebauung entlang der Oberen Rheinstrasse behindert.

5.1.3.5 Schutzgut "Landschaftsbild"

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebiets entspricht in städtebaulicher Hinsicht nur noch wenig dem hier typischen, durch den Gemüseanbau geprägten Charakter der näheren und weiteren Umgebung.

5.2 Bewertung des Bestandes der Schutzgüter

5.2.1 Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften"

Die im Plangebiet vorhandenen Strukturen sind flächenmäßig zwar relativ differenziert jedoch sind ausgeprägte und hochwertige Biotope nicht vorhanden. Ausnahme: im Bereich Flst. Nr. 3494/1/Teil liegt ein ökologisch insgesamt recht hochwertiger Bestand an Gehölzstrukturen / Bäumen und krautiger Flora vor. Der Habitatwert für die Avifauna und andere Kleinlebewesen ist hier hoch. Das Anwesen in seiner jetzigen Ausprägung weist potentielle Vernetzungs- und Trittsteinfunktionen auf. Dies gilt in gleicher Weise grundsätzlich auch für die übrigen bebauten Grundstücke. Allerdings sind die vorhandenen floristischen und flächigen Ausprägungen nicht oder nur wenig geeignet, hohe ökologische Potentiale zu entwickeln.

Das nutzungsbedingt hohe Nährstoffpotential des Bodens im Bereich der noch unbebauten Flächen, sowie die bisherige Bodennutzung schränkt die Artenvielfalt insbesondere der Krautflora drastisch ein, damit stark eingeschränkter Habitat-Basiseffekt bzgl. der dort angesiedelten Fauna. Die Leistungsfähigkeit des Bodens ist an dieser Stelle situationsbedingt als Standort für Kulturpflanzen hoch. Die hieraus resultierende intensive Nutzung (Gemüseanbau) schränkt das Habitatpotential der dort sonst vorhandenen Fauna und Flora drastisch ein und erzeugt in Verbindung mit Monokulturen massive Störungen sonst ausgewogener Verhältnisse: Unerwünschte Arten der Fauna und Flora ("Schädlinge") vermehren sich aufgrund eines riesigen "Futterangebotes" (Monokultur von Kultur- und Nutzpflanzen) explosionsartig. Pflanzenbehandlungsmittel (Insektizide, Herbizide, Fungizide usw.) zum Schutz der Kulturpflanzen sowie der Einsatz hoher Düngergaben schädigen letztlich das Gesamtgefüge ökologischer Komplexe und verhindern überwiegend Entwicklungsmöglichkeiten von Nützlingen, die i.d.R. zeitlich verzögert auftreten.

5.2.1 Fazit: Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" Wertstufe: aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen gering bis mittel

5.2.2 Schutzgut "Boden"

Die in der weiteren und engeren Umgebung landwirtschaftliche Nutzung der vorliegenden Bodenarten und Bodentypen ist sowohl traditionell wie heute noch immer der Gemüseanbau. Die Leistungsfähigkeit des Bodens ist an dieser Stelle als Standort für Kulturpflanzen hoch. Die vorliegenden Böden weisen aufgrund ihrer Zusammensetzung ein hinsichtlich der Ionenaustauschkapazität jedoch wenig ausgeprägtes Pufferungsvermögen auf. Dies führt unter ungünstigen Nutzungsbedingungen zur Nährstoffauswaschung (vor allem Nitrate, aber auch Phospate sowie den Rückständen / Fragmenten der Pflanzenbehandlungsmittel). Das Grundwasser ist damit exponiert bzw. gefährdet. Die Grundwasserneubildung über Regenwasserversickerung wegen der relativ hohen Durchlässigkeit nur durch Versiegelungen eingeschränkt, insgesamt aber risikobehaftet.

Eine Wertigkeit als „Landschaftsgeschichtliche Urkunde" (z.B. Hochmoor) ist nicht gegeben.

5.2.2 Fazit: Das Schutzgut "Boden" ist mit der Wertstufe (gering) bis mittel einzustufen

5.2.3 Schutzgut "Wasser"

Aufgrund der vorliegenden Bodenstrukturen (siehe 5.2.1 und 5.2.2 bzw. 5.1.3.2) ist das Schutzgut Grundwasser exponiert bzw. gefährdet, sofern tiefgreifende Eingriffe in das Bodengefüge erfolgen. Nachteilig wirken sich grundsätzlich Flächenversiegelungen aus. Die Grundwasserneubildung durch Regenwasser über intakte Bodenschichten ist zwar dauerhaft eingeschränkt, relativiert aber auch aufgrund der Bodenstrukturen das Gefährdungspotenzial.

5.2.3 Fazit: Das Schutzgut "Wasser" ist grundsätzlich wertvoll (Trinkwasser als Lebensmittel), hier derzeit nutzungsbedingt sowie temporär (während der Bauphase) gefährdet, Neubildung auf Dauer eingeschränkt. Wertstufe aufgrund der vorliegenden Bodenstrukturen bzw. Vorbelastungen: mittel

5.2.4 Schutzgut "Klima"

Unbebaute Flächen der freien Landschaft mit Vegetationsdecke gleichen grundsätzlich extreme Temperaturwechsel aus. Ein erheblicher Teil der Wärmestrahlung der Sonne wird kompensiert und bewirkt eine relativ gleichmäßige Verdunstung des im Boden und in Pflanzen gespeicherten Wassers. Vor allem in verdichteten Siedlungsräumen wirken sich Freiflächen positiv auf das jeweilige Lokalklima und Lufthygiene aus. Im vorliegenden Fall wird die geplante Bebauung das lokale Luftaustauschpotenzial weiter einschränken. Die unvermeidlichen Flächenversiegelungen werden die Verdunstungsleistung und damit die klein-klimatischen Wirkungen unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Vorbelastungen der Umgebung zusätzlich einschränken.

5.2.4 Fazit: Das Schutzgut "Klima" ist grundsätzlich wertvoll; kleinklimatische Funktionen sind temporär, teilweise auf Dauer beeinträchtigt. Wertstufe unter Berücksichtigung vorhandener Vorbelastungen: mittel

5.2.5 Schutzgut "Landschaftsbild"

Das Orts- / Landschaftsbild im Plangebiet überlagert bereits jetzt den typischen Gesamtcharakter der umliegenden landschaftsprägenden Elemente mit erheblichem Erlebnis- und Erholungswert weitgehend.

In der Gesamtschau der Bewertung eines "Landschaftsbildes" muss allerdings angemerkt werden, dass alle Maßstäblichkeiten in dieser Hinsicht subjektiv und in viele Richtungen interpretierbar sind. Es gibt weder ein "ideales" Landschafts- noch Ortsbild. Die unberührte "natürliche" Landschaft gibt es nur dort, wo keine Menschen leben. Alles andere sind Kulturlandschaften, die ihre jeweiligen Ausprägungen durch menschliches Handeln erfahren. Beispiel: Das heute häufig idealisierte (und in Freilichtmuseen dargestellte) kleinbäuerliche Dorf früherer Jahrzehnte gibt es nicht mehr, weil die entsprechenden Strukturen und Rahmenbedingungen verschwunden sind. Wie "Dorf" und "Landschaft" oder "Stadt und Urbanität" oder "Industrie-(Gesellschaft) und Landschaft"

sich letztlich darstellen und von den in solchen "Landschaften" lebenden Menschen empfunden werden, hängt immer von den jeweiligen politischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen und Anschauungen einer Zeitepoche ab.

Objektiv stellt eine Bebauung grundsätzlich dennoch einen Eingriff in das Landschaftsbild dar, da Bebauung letztlich kein natürliches Landschaftselement ist. An dieser Stelle relativiert sich der Eingriff aufgrund der Vorbelastungen (bereits vorhanden Bebauung) weitgehend.

5.2.5 Fazit: Das Schutzgut "Landschaftsbild": Wertstufe: gering

5.3 Konflikte, Bewertungsparameter Eingriff

Jeder Eingriff in Natur und Landschaft durch bauliche Maßnahmen stellt einen Konflikt in sich dar, weil dadurch eine mindestens temporäre Störung der Schutzgüter von Natur und Landschaft entsteht. Je nach Art und Umfang des Eingriffes besteht weiterhin die Gefahr der nachhaltigen Beeinträchtigung, Zerstörung oder Entzug dieser Schutzgüter.

Der Eingriff an dieser Stelle ist letztlich nicht zu vermeiden. Durch bereits bestehende Siedlungs- und Infrastrukturen ist für den betroffenen Landschaftsraum die bauliche Weiterentwicklung zumindest für die noch unbebauten Grundstücke im Zusammenhang mit der Bebauung der Flurstücke 3494/1/Teil 3630/1 vorgegeben. Die konkrete Bauleitplanung trägt dem Minimierungsgebot im wesentlichen dadurch Rechnung, daß der sparsame und wirtschaftliche Umgang mit Flächen durch die Festlegung entsprechender GRZ und GFZ in Verbindung mit geeigneten Grundstücksgrößen sichergestellt wird. Der Ausgleich soll durch geeignete und angemessene Maßnahmen erfolgen.

5.3.1 Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften"

Funktionen und Werte sind die natürliche und historisch gewachsene Artenvielfalt (Flora, Fauna), sowie deren Lebensgemeinschaften und Lebensräume (Biotope)

Eingriffstypen sind die Beseitigung vorhandener Lebensräume und Lebensgemeinschaften, der Verlust vorhandener Lebensräume und Lebensgemeinschaften und die Verdrängung von Arten durch Störung / Beseitigung von Habitaten

5.3.2 Schutzgut "Boden"

Funktionen und Werte sind Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (Retention), Speicher, Filter und Puffer für Nähr- und Schadstoffe, Boden als Landschaftsgeschichtliche Urkunde, Lebensraum und Standort für Tiere und Pflanzen (vgl. auch Arten und Biotope)

Eingriffstypen sind Versiegelung, Bodenverdichtung, Bodenabtrag oder Überdeckung, Zerstörung oder Beeinträchtigung belebter Oberböden durch unsachgemäße Behandlung

5.3.3 Schutzgut "Wasser"

Funktionen und Werte sind natürliche Dynamik (Flurabstand, Neubildungsrate, Strömung), Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)

Eingriffstypen sind Versiegelung (Verringerung der Neubildungsrate)

5.3.4 Schutzgut "Klima"

Funktionen und Werte sind Luftqualität (Freiheit von Staub- und Schadstoffen), Feuchte und Sauerstoffgehalt der Luft, Kaltluftentstehung und Kaltluftströmungen, örtliche Windstärken und Windrichtungen, Besonnung und Reflektion (Temperatur / Bioklima)

Eingriffstypen sind Emissionen aus Verkehr / Hausbrand etc., Verstärkung / Abschwächung örtlicher Winde durch Baukörper (Düsenwirkung), Veränderung der Strahlungsbilanz durch Versiegelung und Baukörper

5.3.5 Schutzgut "Landschaftsbild"

Funktionen und Werte sind Eigenart des Orts- bzw. Landschaftsbildes, Vielfalt und Natürlichkeit, historische Kontinuität, Zugänglichkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit

Eingriffstypen sind Beseitigung landschaftsbildprägender Strukturen, Überformung der Eigenart durch landschaftsfremde Baukörper und Bepflanzungen, Lärm und Geruchsemissionen, Einschränkung der Zugänglichkeit, Betretbarkeit oder Erlebbarkeit von Freiräumen

5.4 Wirkungen des Vorhabens, Bewertung

5.4.1 Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften"

Durch die Bebauung fallen in geringem Umfang Vegetationsschichten und damit Habitate (Flora, Fauna) weg. Durch Wiederbegrünung nicht überbauter Flächen wird der Eingriff minimiert. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen der Flächen, die zur Bebauung anstehen, kann mit einer Begrünung der verbleibenden nicht versiegelten Flächen der Ausgleich in Verbindung mit den vorgesehenen Pflanzgeboten erreicht werden. Auch wenn es sich nur um Hausgärten der schon vorhandenen Ausprägung handelt, sind sie in ihrer Wertigkeit letztlich deutlich höher einzustufen als die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung. Durch Begrünung von Fassaden und ggf Begrünung von Dächern können zusätzliche positive Wirkungen erreicht werden.

5.4.2 Schutzgut "Boden"

Es ist davon auszugehen, dass der größere Teil der überbaubaren Grundstücksfläche versiegelt wird. Der Eingriff kann dadurch minimiert werden, dass befestigte Flächen sickerfähige Beläge erhalten. In der Gesamtbilanz wird über die Gebäudeflächen und andere ggf. versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) offene Bodenfläche wegfallen. Eine Kompensation kann mit den Maßnahmen nach 5.4.1 und 5.4.3 erreicht werden. Die Retentionsfähigkeit im Bestand ist bewirtschaftungsbedingt gering. Schon allein dauerhaft geschlossene Vegetationsdecken-/ Schichten, sei es nur ein Hausgartenrasen, stellen eine Verbesserung dar.

5.4.3 Schutzgut "Wasser"

Durch die geplante Maßnahme wird der größere Teil der überbaubaren Grundstücksfläche versiegelt. Die Flächen sind damit der Verdunstung und der Grundwasserneubildung entzogen. Eine Minimierung ist durch Einsatz sickerfähiger Beläge gegeben. Durch das Anpflanzen großvolumiger Bäume kann der Eingriff kompensiert werden. Im Hinblick auf die Sensibilität der vorliegenden Böden reduziert sich das Gefährdungspotenzial des Grundwassers durch Wegfall der bisherigen Bodennutzung.

5.4.4 Schutzgut "Klima"

Baukörper begünstigen Reflektionen und Wärmeabstrahlungen. Dies wird zwar minimiert durch den heute üblichen und vorgeschriebenen Einsatz wärmedämmender Materialien (Wärmeschutzverordnung). Aufgrund der Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke kann die Kompensation negativer Wirkungen unterstellt werden. Eine weitere Kompensation kann durch (teilweise) Berankung von Fassaden erreicht werden.

5.4.5 Schutzgut "Landschaftsbild"

Die Rahmenbedingungen sind vorgegeben. Prägend an dieser Stelle ist weniger das typische Bild des umliegenden Landschaftsraumes sondern die strukturellen und siedlungstypischen Elemente der unmittelbaren Umgebung. Ein Eingriff wird daher nicht mehr gesehen, sofern eine Höhenabstufung der Firsthöhen seewärts erfolgt.

5.5 Maßnahmen (Zusammenfassung)

5.5.1 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Eingriffsminimierung bzw. Kompensation sowie zum Ausgleich der unvermeidbaren und nicht minimierbaren Eingriffe sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anpflanzen von Bäumen erster Ordnung in heimischen Arten/Provenienzen (Pflanzgebot); Verwendung von Hecken für Einfriedigungen. Ziel: Förderung der Verdunstung, Förderung der Artenvielfalt (Ersatzhabitat für Klein- und Kleinstfauna, damit unter anderem Nahrungshabitat der Avifauna), landschaftliche und städtebauliche Einbindung der baulichen Anlagen, Abschirmung gegen Staub, Strahlung, Wind, Lärm, Förderung von Stoffkreisläufen (alle Schutzgüter)
- Anlegen von sickerfähigen Belägen im Bereich von Zufahrten, Stellflächen für PKW und sonstigen Zufahrten (Schutzgut Boden, Wasser, Klima)
- Begrünung / Beranken von Fassaden und Zäunen (z.B. schlingende Heckenkirsche, Hopfen, Waldrebe, Wilder Wein), alle Schutzgüter
- Verwendung standortgerechter Arten bei der Anlage von Hausgärten (Empfehlung) siehe Anlage Pflanzenliste, nach Möglichkeit Verzicht auf das Anpflanzen großvolumiger Koniferen; alle Schutzgüter
- Verwendung insektenverträglicher Beleuchtungskörper bei Außenleuchten zur Vermeidung bzw. Minimierung von Tierverlusten (Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften)
- sorgfältiger Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase. Abtrag / Auftrag und Lagerung nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 18300, DIN 18915). Vornahme von Erdbewegungen nach dem Prinzip des Massenausgleiches soweit als möglich. Damit kann zunächst das gesamte Bodenmaterial auf dem Grundstück verbleiben, was bei geschickter und sorgfältiger Bauplanung durchaus erreicht werden kann. Die Geländeform / -neigung kommt dem entgegen. Die Aushubtiefe für das KG kann im Geländeschnitt auf etwa netto 1,50 m reduziert werden. Bei der maximal zulässigen GR von 150,00 m2 ergibt sich eine mittlere Projektionsfläche Wohngebäude von 90,00 bis 100,00 m2, also max. 150,00 m3 durch KG verdrängten Boden. Hiervon können ohne weiteres 50 % auf dem Grundstück verbleiben, ohne gleichzeitig untypische Geländeformationen zu erzeugen.

5.5.2 Flächenbilanz

Zur Beurteilung, ob die unter 5.5.1 vorgesehenen Maßnahmen geeignet sind, den Eingriff auszugleichen, werden in quantitativer Hinsicht die Flächen bzw. Flächenanteile im Bestand sowie im geplanten Endzustand gegenübergestellt.

Flächenbilanz Planung

Bruttobauland	7.612,00 m2	100,0 %
Nettobauland	4.066,00 m2	53,4 %
überbaubare Fläche	2.036,00 m2	26,7 %
nicht überbaubare Fläche	2.030,00 m2	26,7 %
Grünflächen	2.550,00 m2	33,5 %
Verkehrsflächen	996,00 m2	13,1 %

Flächenbilanz Bestand

Bruttobauland	7.612,00 m2	100,0 %
Nettobauland	2.642,00 m2	34,7 %
überbaubare Fläche	1.417,00 m2	18,6 %
nicht überbaubare Fläche	1.225,00 m2	16,1 %
Grünflächen	4.220,00 m2	55,4 %
Verkehrsflächen	750,00 m2	9,9 %

Maximal versiegelbare Fläche Planung:

2.036,00 zzgl. 50 % = 3.054,00 m2 = 40 % der Bruttobaulandfläche

Maximal versiegelbare Fläche Bestand:

1.417,00 zzgl. 50 % = 2.125,50 m2 = 27,6 %

Im Ergebnis ist eine Differenz von 928,50 m2 festzustellen, (entspricht 12,2 % der Gesamtfläche) die maximal zusätzlich versiegelbar ist. In der Regel wird der maximal mögliche Zuschlag auf die überbaubaren Flächenanteile nicht ausgeschöpft. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der planerische Zuwachs im Bestand voraussichtlich nicht ausgeschöpft werden wird, da es sich um einen relativ neuzeitlichen Gebäudebestand handelt. Die realistisch zusätzliche Versiegelung bezieht sich auf die Grundstücke Flst. Nr. 3623 und 3630. Hier können mit den zulässigen Grundflächen 300m2 versiegelt werden, mit Nebenanlagen theoretisch zusätzlich 150m2.

Insgesamt kann unter Berücksichtigung der Vorbelastungen aus Bestand, der Gesamtwertung im Zusammenhang mit den sich verändernden Flächenanteilen und der vorgesehenen Maßnahmen der Eingriff als ausgeglichen betrachtet werden. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden damit nicht erforderlich.

Gemeinde Reichenau, den 23.09.2005

Planfertiger

Böhler, Freier Architekt

Gemeinde Reichenau Bebauungsplan "Hasenhof"

III. Satzung

über die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) i. d. Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. vom S. 884 und 895) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90), hat der Gemeinderat am 12. September 2005 **die örtlichen Bauvorschriften** für den Bebauungsplan **„Hasenhof"** als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan vom 12.09.2005 maßgebend.

§ 2

Festsetzungen

1.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke

1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind symmetrische Satteldächer.

Die zulässige Dachneigung beträgt 30-45 Grad;

Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgelegt.

Schleppgauben und Giebelgauben mit einer Mindestdachneigung von 20 Grad sind zulässig. Es darf nur eine Gaupenart zur Verwendung kommen. Je Dachseite sind höchstens zwei Gaupen zulässig. Die Summe der Gaupenbreiten darf die Hälfte der Breite des Hauptdaches nicht überschreiten. Zwischen First und Ansatz des Gaupendaches müssen mindestens drei Ziegelreihen durchlaufen.

Wiederkehre oder Querhäuser sind zulässig. Die Breite darf ein Drittel der Breite des Hauptdaches nicht überschreiten. Die Dachneigung ist an die zulässige Dachneigung anzupassen.

Als Dachdeckungsmaterialien sind ausschließlich Tonziegel bzw. Dachsteine in naturroter, rotbrauner und brauner Farbe zulässig. Anthrazitfarbene Dachdeckungsmaterialien sind zulässig.

1.2 Fassadengestaltung

Fassaden sind vorzugsweise in Putztechnik oder als holzverschalte Flächen auszuführen. Metallverkleidungen an Fassaden sind nicht zulässig. Fassadenanstriche sind in weißen oder erdfarbenen Tönen auszuführen.

2.0 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren bzw. auf den im Bebauungsplan festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Tor bzw. Torbereich ein Stauraum von mindestens 5,0m einzuhalten. Entlang von Erschließungsstraßen ist ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Garagen und überdachte Stellplätze sind in die Hauptgebäude zu integrieren oder mit diesen in einen baulichen Zusammenhang zu bringen. Für die Dachgestaltung gelten die unter Ziffer 1.1 (Dachgestaltung) getroffenen Festsetzungen.

3.0 Auffüllungen, Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Stützmauern sind ausnahmsweise in den Fällen zulässig, in denen Garagenzufahrten oder Straßeneinschnitte es erfordern. Ihre Höhe ist auf maximal 80 cm beschränkt. Die restliche Höhe ist abzuböschen.

4.0 Bodenmaterial

Bodenmaterial, wie z. B. Aushubmaterial, ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden. Mit den Bauvorlagen ist der Nachweis der Verwendung eventuell überschüssigen Bodenmaterials zu erbringen.

5.0 Einfriedigungen

Zulässig sind geschnittene und ungeschnittene Hecken, wobei die Pflanzenarten, welche in der Pflanzenliste aufgeführt sind, zu verwenden sind. Ebenfalls zulässig sind Holzlattenzäune. Zu beachten sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen. Entlang von Erschließungsstraßen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

6.0 Befestigte Flächen

Die befestigten Grundstücksflächen (Kfz- Stellplätze, Zufahrten) sind als wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Schotterrasen oder als Rasengittersteinflächen herzustellen. Versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

7.0 Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch bauliche oder Bepflanzungsmaßnahmen so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind. Die Abfallbehälter sind für die Leerung an der südlichen Begrenzungslinie der Oberen Rheinstraße zur Aufstellung zu bringen.

8.0 Bauliche Anlagen, Gebäude

Mit baulichen Anlagen und Gebäuden aller Art, deren Errichtung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist, ist zu öffentlichen Verkehrsanlagen ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

9.0 Abwasserbeseitigung

In den Abwasserkanal dürfen nur häusliche Schmutzwässer und verschmutzte Oberflächenwässer eingeleitet werden. Die Einleitung von nicht verschmutzten Oberflächenwässer- Dachflächenwässer- ist nicht zulässig. Drainageleitungen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

Dachflächenwässer müssen über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung gebracht werden. Der Notüberlauf der Versickerungsflächen kann in die Kanalisation eingeleitet werden. Mit den Bauvorlagen ist der Nachweis einer ordnungsgemäßen Grundstücksentwässerung zu erbringen (Entwässerungsantrag) Die Gemeinde Reichenau erteilt hierzu die erforderliche Genehmigung.

10.0 Fernmeldeanlagen

Fernmeldeeinrichtungen dürfen nur als unterirdische Kabelanlagen verlegt werden. Freileitungen und die Verlegung an Masten sind unzulässig.

11.0 Teilung von Grundstücken (§ 19 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt, dass durch die Teilung eines Grundstücks keine Verhältnisse entstehen dürfen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

12.0 Bauvorlagen

Für Bauanträge gelten die Bestimmungen der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung vom 13.11.1995. Den Bauanträgen bzw. Bauvorlagen sind Geländeprofile beizufügen, welche die Höhenlage der Gebäude in Bezug auf das vorhandene Geländeniveau und der Lage der Kanalisation nachweisen und die Anschnitte des bestehenden und zukünftigen Geländes enthalten.

§3

Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V. § 56 LBO

§4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 5

Inkrafttreten

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

Gemeinde Reichenau, den .....

ausgefertigt:

Gemeinde Reichenau, den [illegible] 2003

Steffens, Bürgermeister

GEMEINDE 2 REICHENAU

Gemeinde Reichenau Bebauungsplan "Hasenhof"

IV. Begründung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der Insel Reichenau, südlich der Oberen Rheinstraße, im Gewann Hasenhof, welches dem Unterseeufer vorgelagert ist.

Das zu überplanende Gebiet umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 3621/1, 3621/3, 3602, 3602/2, 3622, 3630/2, 3623, 3624, 3625, 3630, 3639 (Weg), 3630/3 (Weg) 3630/103Teil, 3620/Teil (Hechtweg) und 3619/Teil (Hasenhof).

2.0 Rechtliche Grundlagen

Der wirksame Flächennutzungsplan der VVG Konstanz-Allensbach-Reichenau weist für das Plangebiet Wohnbauflächen aus.

An der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches schließt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Insel Reichenau" an

3.0 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Gemeinderat hatte in der öffentlichen Sitzung vom 16.10.2000 beschlossen, für die o.g. aufgeführten Grundstücke einen Bebauungsplan aufzustellen. Planungsauslöser war die geplante Überbauung der Grundstücke Flst. Nr. 3623, 3624 und 3625 mit einem Wohngebäude. Hier wurde bereits in früherer Zeit ein Bauvorbescheid für die Errichtung eines Wohngebäudes erteilt. Eine spätere erneute Überplanung (Bauantrag) seitens des Grundstückseigentümers wich jedoch erheblich von den ursprünglichen Vorgaben des Bauvorbescheids ab, insbesondere was die beabsichtigte Höhe und die Gestaltung des Bauwerkes anbetraf. So wurde befürchtet, dass die Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes die Uferlandschaft erheblich beeinträchtigen und sich nicht in die seenahe Bebauung einfügen würde. Hinsichtlich der Erschließung sind verkehrsfunktionale Mängel vorhanden, weil die öffentliche Zufahrt straßenmäßig nicht ausgebaut ist. Ein weiteres unbebautes Grundstück in östlicher Richtung ist hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ebenfalls nicht eindeutig definiert.

Die bauliche Entwicklungstendenz in der unmittelbaren Nähe zum Seeufer erfordert eine verbindliche Bauleitplanung, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen. (§1BauGB)

Die **bauplanungsrechtlichen Festsetzungen** sollen Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung der baulichen Anlagen, die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen regeln.

Die Anzahl der Wohneinheiten soll aus Gründen der engen Zufahrtssituation, der nicht herstellbaren Stellplätze im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen und der fehlenden Wendemöglichkeiten in den öffentlichen Verkehrsflächen eingeschränkt werden. Nicht zuletzt ist beabsichtigt, aufgrund der sensiblen Uferlandschaft die Volumen der geplanten Gebäude gering zu halten.

Die **örtlichen Bauvorschriften** sollen insbesondere der Erhaltung und Fortentwicklung der örtlichen Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes dienen. Das Gebiet ist z.B. geprägt von Gebäuden, die durchweg mit steil geneigten Dächern und unterschiedlichen Dachaufbauten versehen sind. Vorzufinden sind überwiegend Sattel- und Walmdächer. Diese Gestaltungsformen der Hausdächer sind typisch für das hiesige, ländlich geprägte Landschaftsbild und entsprechen der allgemeinen Gestaltungsvorstellung der hier sesshaften Bevölkerung. So sollen auch z.B. Garargengebäude an die Hauptgebäude angebaut werden, um einerseits die „Zersiedelung" der einzelnen Grundstücke zu vermeiden und andererseits die geplanten Grünflächen als Freihalteflächen insbesondere zwischen den Gebäuden zu sichern. Auch ist beabsichtigt, die Sichtbeziehungen zum See zu erhalten.

Der festgesetzte seitliche Abstand von Garagen und Nebengebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen soll verhindern, dass untergeordnete Bauteile wie z.B. Gesimse, Dachüberstände oder dergleichen in das Raumprofil der Straßen hineinragen. Dadurch wird die Verkehrsicherheit erhöht und schützt die Gemeinde vor Regressansprüchen im Schadensfall.

Der geforderte Stauraum von 5,0m vor Garagen und überdachten Stellplätzen fördert die Sicherheit beim Ein- und Ausfahren in den öffentlichen Verkehrsraum. Zusätzlich entstehen weitere Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge.

Regelungen hinsichtlich der Einfriedigungen sollen einerseits die Sicherheit bei der Benutzung der öffentlichen Verkehrsflächen erhöhen, andererseits eine landschafts- und naturgerechte Ausführung im Sinne der notwendigen Landschaftspflege fördern.

Die Bestimmungen hinsichtlich der Gestaltung von Grundstücken und Geländeoberflächen dienen dem Erhalt der ortsbildprägenden Grünstrukturen, der geforderten Versickerung von Oberflächenwasser, der Erhöhung Oberflächenwasserverdunstung und dem schonenden Umgang mit dem Schutzgut „Boden".

Abfallbehälter beeinflussen aufgrund der notwendigen Vielzahl im Zusammenhang mit der Mülltrennung das Erscheinungsbild des Ortes und sollen daher bei Objektplanung ausreichende Beachtung finden.

Die Gestaltung der Gebäude, sowie die Auswahl der Baumaterialien soll in den wesentlichen Zügen geregelt werden, um insbesondere die Belange des Landschafts- und Naturschutzes zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan schafft hierfür die erforderliche Rechtsgrundlage.

4.0 Bodenordnung:

Ein gesetzliches Umlegungsverfahren ist nicht beabsichtigt.

5.0 Kosten und Finanzierung:

Die voraussichtlich entstehenden Kosten für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen betragen für:

- Straßen und Wege, einschließlich Beleuchtung:
- Grünflächen:
- Wasserversorgung:
- Entwässerung, Kanalisation mit Umlegung:

insgesamt ca. brutto € 116.000,00

6.0 Flächenbilanz:

• Bruttobauland	ca. 7.612 m²	=	100,0 %
• Nettobauland	ca. 4.066 m²	=	53,4 %
• überbaubare Flächen	ca. 2.036 m²	=	26,7 %
• nicht überbaubare Flächen	ca. 2.030 m²	=	26,7 %
• Grünflächen	ca. 2.550 m²	=	33,5 %
• Verkehrsflächen	ca. 996 m²	=	13,1 %

Aufgestellt, geändert und ergänzt, 23. September 2005

Ekkehard Böhler, freier Architekt

Steffens, Bürgermeister

GEMEINDE 2 REICHENAU

Gemeinde Reichenau; Bebauungsplan "Hasenhof"

V. Anlagen

Weitere Bestandteile der Satzung

1. die zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom	23.09.2005
2. Pflanzenliste vom	23.09.2005
3. Übersichtsplan M 1:25.000	
4. Lageplan, Geltungsbereich M 1:1000	

12. Sep. 2005

12. Sep. 2005

Gemeinde Reichenau
Bebauungsplan "Hasenhof"

Anlage Pflanzenliste

1.0 Bäume 1. Ordnung für Gärten und Straßen

- Acer platanoides	- Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
- Carpinus betulus	- Hainbuche
- Fraxinus excelsior	- Esche
- Quercus petraea	- Traubeneiche
- Quercus robur	- Stieleiche
- Tilia cordata	- Winterlinde
- Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
- Juglans regia	- Walnuß
- Ulmus scabra	- Bergulme
- Abies alba	- Weißtanne
- Pinus sylvestris	- Waldkiefer

- Obstgehölze als Hochstämme

2.0 Bäume 2. Ordnung für Gärten und Straßen

- Acer campestre	- Feldahorn
- Alnus glutinosa	- Schwarzerle
- Alnus incana	- Grauerle
- Corylus colurna	- Baumhasel
- Prunus padus	- Traubenkirsche
- Pyrus calleryana	- Stadtbirne
- Sorbus aria	- Mehlbeere
- Sorbus intermedia	- Mehlbeere
- Sorbus aucuparia	- Eberesche
- Larix decidua	- Lärche

3.0 Hochstämme entlang von Strassen und Wegen, auf Wiesen, in Gärten

- Malus domestica	- Apfel in Sorten
- Prunus avium	- Vogelkirsche
- Prunus domestica	- Pflaumen, Zwetschgen, Kirschen in Sorten
- Pyrus communis	- Holzbirne
- Pyrus domestica	- Birnen in Sorten

4.0 Sträucher für Randbepflanzungen, freiwachsende Hecken, Gehölzgruppen

- Acer campestre	- Feldahorn
- Corylus avellana	- Haselnuß
- Cornus sanguinea	- Hartriegel

- Cornus mas	- Kornelkirsche
- Crataegus monogyna	- Weißdorn
- Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
- Ilex aquifolium	- Stechpalme
- Ligustrum vulgare	- Liguster
- Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
- Prunus spinosa	- Schlehe
- Rosa canina	- Hundsrose
- Rosa glauca	- Hechtrose
- Rosa rubiginosa	- Weinrose
- Rosa majalis	- Zimtrose
- Rosa arvensis	- Kriechrose
- Rosa tomentosa	- Filzrose
- Rosa gallica	- Essigrose
- Sambucus nigra	- Holunder
- Salix caprea	- Salweide
- Salix purpurea	- Purpurweide
- Sorbus aria	- Mehbeere
- Sorbus aucuparia	- Eberesche

5.0 Gärten und Vorgartenbereiche

Wie unter 25.4, zusätzlich einheimische Blütensträucher (Flieder, Rosen u. a.), Blütenstauden

6.0 Berankung von Fassaden und überdachten Stellplätzen

Heimische Schling-, Rank- und Kletterpflanzen (Wilder Wein, Knöterich, Clematis u. a.)

7.0 Hecken/geschnittene Hecken

- Carpinus betulus	- Hainbuche
- Ligustrum vulgare	- Liguster
- Cornus mas	- Kornelkirsche
- Crataegus monogyna	- Weissdorn

8.0 Arten für Unterpflanzungen

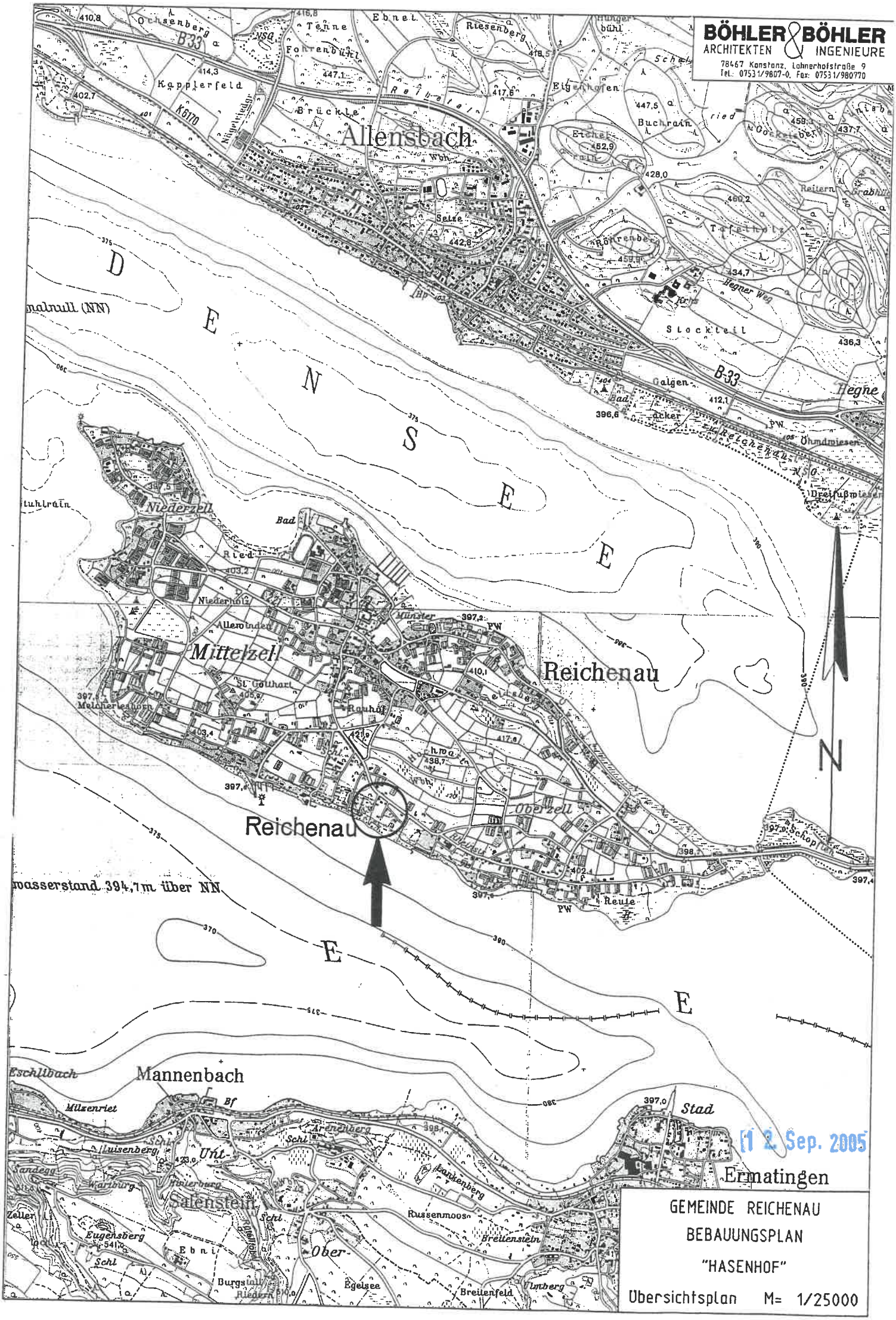
einheimische, anspruchslose Stauden und Kleingehölze, z. B.

- Geranium arten	- Storchschnabel
- Hedera helix	- Efeu
- Lamium galeobdolon	- Goldnessel
- Pulmonaria angustifolia	- Lungenkraut
- Symphytum grandiflorum	- Wallwurz
- Vinca minor	- Immergrün

Aufgestellt, 23.09.2005

Böhler & Böhler Architekten Ingenieure

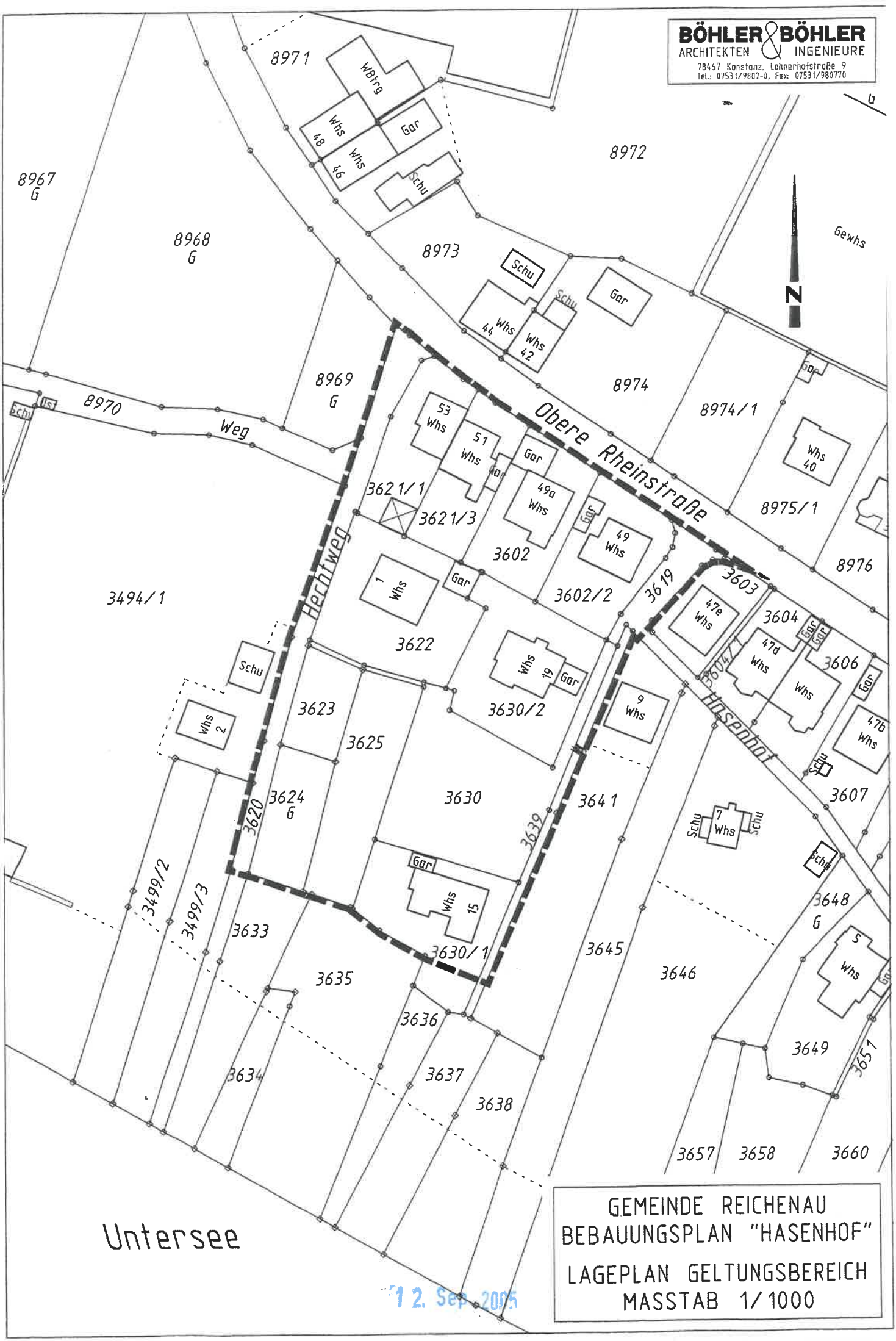
BÖHLER & BÖHLER
ARCHITEKTEN & INGENIEURE
78467 Konstanz, Lohnerhofstraße 9
Tel.: 07531/9807-0, Fax: 07531/980770



12. Sep. 2005

GEMEINDE REICHENAU
BEBAUUNGSPLAN
"HASENHOF"
Übersichtsplan M= 1/25000

BÖHLER & BÖHLER
ARCHITEKTEN & INGENIEURE
78467 Konstanz, Lohnerhofstraße 9
Tel.: 07531/9807-0, Fax: 07531/980770



GEMEINDE REICHENAU
BEBAUUNGSPLAN "HASENHOF"
LAGEPLAN GELTUNGSBEREICH
MASSTAB 1/1000

12. Sep. 2005