GEMEINDE REICHENAU, LANDKREIS KONSTANZ

SATZUNG über den Bebauungsplan für das Gebiet "Herrlebühl" der Gemeinde Reichenau

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351) in der Fassung des Gesetzes zur Anpassung der Landesbauordnung an die Änderung des Bundesbaugesetzes vom 21. Juni 1977 (Ges.Bl. S. 226) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 22. Dezember 1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1) in der zuletzt geänderten Fassung hat der Gemeinderat am den Bebauungsplan für das Gebiet "Herrlebühl" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Nr. 2).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1) Übersichtsplan M = 1 : 5000
2) Plan (Lageplan M = 1 : 500)
3) Textliche Festsetzungen (planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

1) Begründung
2) Planungsstatistik
3) Ausschnitt aus dem FNP-Entwurf, Stand Oktober 1981

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den aufgrund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Reichenau, den

Gemeinde Reichenau, Landkreis Konstanz

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Herrlebühl" gem. § 9 (8) BBauG

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Herrlebühl" beschlossen. Der Bedarf an Wohnbauflächen für Familienwohnheime für den örtlichen Bedarf macht die Aufstellung des BP vor Genehmigung des FNP erforderlich. Es soll hier preisgünstiges Bauland zur Verfügung gestellt werden. Das Plangebiet mit rd. 1,035ha liegt im Festlandbereich an der östlichen Peripherie der Waldsiedlung. Es ist im Flächennutzungsplan-Entwurf der Verwaltungsgemeinschaft "Bodanrück-Untersee" Teilverwaltungsraum III, Reichenau als "Reines Wohngebiet" (WR) mit GRZ 0, 3; GFZ 0,4 und 2 Geschossen ausgewiesen.

Die gesamte Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Reichenau. Eine teilweise Ausstockung des sich darauf befindlichen Waldes erfolgte im Zuge des Ausbaues der das Gebiet tangierenden Erschließungsstraße. Eine weitere Ausstockung ist nach den landesrechtlichen Vorschriften zur Sicherung des Waldabstandes außerhalb des Bebauungsplanes vorgesehen. Eine Rekultivierung wird nach Maßgabe der Forstverwaltung vorgenommen.

Die Art der baulichen Nutzung ist als "Reines Wohngebiet", das Maß der baulichen Nutzung ist auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt. Es sind überwiegend 1-geschossige Gebäude und in einem Teilbereich 1-geschossige Gebäude, bei denen das Dachgeschoß zusätzlich ausgebaut werden kann, vorgesehen (I + I DG). Es ist Einzelhausbebauung als "offene Bauweise" ausgewiesen.

Auf die Ausweisung einer Kinderspielfläche wird verzichtet, da im angrenzenden, vorhandenen Baugebiet gem. FNP auf dem Grundstück Nr. 8086 ein öffentl. Spielplatz ausgewiesen ist.

Zur Wahrung der typischen Pflanzenarten werden für das Baugebiet auf den privaten Freiflächen und auf den öffentlichen Grünflächen nur bestimmte Baum- und Straucharten zugelassen. Die zulässigen Arten sind in einer Anlage zu den Bebauungsvorschriften aufgeführt. Die Gemeinde kann gemäß § 39 b Abs. 8 BBauG die Eigentümer verpflichten, die festgesetzten Freiflächen entsprechend zu bepflanzen.

Ein Verfahren auf Herausnahme des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet bzw. für eine Befreiung von den Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung wird durchgeführt.

Die Fahrerschließung erfolgt über die Straße A - B - C - D. Der derzeit angelegte Weg als Zufahrt zum Friedhof wird im Planungsbereich aufgehoben und statt-dessen ein neuer Weg von Norden um die Bebauung herumgeführt. Zwischen dem Wald und der Bebauung ist ein Fuß- und Waldwirtschaftsweg mit Fußwegquerverbindungen zum bestehenden Siedlungsbereich geplant.

Die Abwässer werden über die in der Straße A - B - C - D befindliche Leitung der Verbandskläranlage in Konstanz zugeführt.

Die Versorgung mit Frischwasser und elt. Strom erfolgt durch Anschluß an das Ortsnetz.

Das Baugebiet greift in das Landschaftsschutzgebiet ein. Der Gemeinderat verkennt dies nicht. In seiner Abwägung zwischen Erhaltung des gesamten Waldbestandes und einer teilweisen Bebauung gibt er einer Bereitstellung von preisgünstigem Bauland für Familienwohnheime den Vorrang. Deshalb ist hier die Durchgrünung des Gebietes in der zulässigen Art von besonderer Bedeutung.

Die Neubildung der Baugrundstücke erfolgt in einem Grenzregelungsverfahren.

Durch die Bebauung entstehen der Gemeinde keine Kosten, da das Plangebiet bereits erschlossen ist.

Reichenau, den 26. Juni 1982

- - - - - - - - - - - - - -

Reisbeck
Bürgermeister

Gemeinde Reichenau, Landkreis Konstanz

Bebauungsplan "Herrlebühl"

Rechtsgrundlagen:

1. Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. Nr. 105, S. 2256, berichtigt S. 3617), geändert durch die Vereinfachungsnovelle vom 3. Dez. 1976 (BGBl. I S. 3281) und durch die Beschleunigungsnovelle vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949)

2. Baunutzungsverordnung BauNVO (Neufassung) vom 15. Sept. 1977 (BGBl. Nr. 63, S. 1763)

3. Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981

4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 12.Febr.1980 (Ges.Bl. S. 116).

Textliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und § 111 LBO)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO

Von den in Abs. 3 genannten Ausnahmen werden "kleine Beherbergungsbetriebe" ausgeschlossen. Diese Ausnahme ist somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gem. den Eintragungen im Plan dürfen die Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

1. 2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

Festsetzung entsprechend den Einschrieben im Plan durch:

Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 18 BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO)
Geschoßflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 20 BauNVO)

Ausnahmen nach § 17 Abs. 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

1. 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Plan ist offene (o) Bauweise festgesetzt. Die als Einzelhäuser festgesetzten Gebäude dürfen eine Länge von 16,o m nicht überschreiten.

1. 4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 111 Abs. 1 LBO)

Entsprechend den Einzeichnungen im Plan ist die Firstrichtung verbindlich festgesetzt. Die eingezeichneten Hausschemata gelten nur als Richtlinie.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

Im "Reinen Wohngebiet" sind Nebenanlagen, soweit dies Gebäude sind, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1. 6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO) nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenzenflucht einerseits und der Erschließungsstraße bzw. einem öffentlichen Weg andererseits sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, und zwar Kleintierhaltungen, Sichtschutzmauern, Werbeanlagen und Gerätehäuschen unzulässig.

1. 7 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG und § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nach Maßgabe von § 12 BauNVO zugelassen. Bei Gebäuden der Nr. 1 bis einschl. 6 entlang der Straße A - C sind Garagen und Stellplätze im Untergeschoß unzulässig.

In dem unter Ziff. 1.6 genannten Bereich sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

1. 8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder Bebauung und sichtbehinderndem Bepflanzung, Lagerung, Einfriedigung und dergleichen freigehalten werden. Als max. Höhe gilt 0,80 m über der Fahrbahn. Fahrzeuge dürfen auf dieser Fläche nicht abgestellt werden.

-3-

1.9 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BBauG und § 16 Abs. 3 BauNVO)

Soweit im Plan die Höhenlage (H) , der baulichen Anlagen eingetragen ist, gelten diese als Höchstgrenze auf NN bezogen. Als Ausnahme kann eine Abweichung zugelassen werden, sofern dies infolge der Anschlußhöhe der Kanalisation erforderlich wird.

1.10 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

Die im Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen und die Freiflächen auf den Baugrundstücken sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Baurechtsbehörde kann einen Bepflanzungsplan zum Bauantrag verlangen.

Die zulässigen Bäume und Sträucher sind in einer Anlage zu den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur insoweit zugelassen, als sie die bestehenden Geländeverhältnisse nicht beeinträchtigen.

Bei Gebäuden entlang der Straße A - B sind Kellerlichtgräben nicht zulässig.

1.12 Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände (§§ 7, 8 und 9 LBO)

Soweit im Plan zeichnerisch oder durch Eintragung nichts anderes festgesetzt ist, gelten die Vorschriften der LBO.

An der nördlichen Grundstücksgrenze der Baugrundstücke können oberirdische Garagen als Grenzbau zugelassen werden, sofern die Grundstücksgrenze innerhalb der Baugrenze liegt.

1.13 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und der Grundstücke (§ 111 LBO)

Gebäudegestaltung:

Für das gesamte Bebauungsplangebiet muß in architektonischer und technischer Hinsicht eine gut gestaltete, aufeinander abgestimmte bauliche Einheit erreicht werden.

Die Gebäudehöhe - gemessen an der Außenseite der Umfassungswände - von O.K. Erdgeschoß-Rohboden bis O.K. Sparren bei

1-geschossigen Gebäuden = 3,5o m

den Gebäuden an der
Straße B - C - D

talseitig = 6,2o m

bergseitig = 3,5o m

darf nicht überschritten werden.

Die Gebäudelänge ohne Garage darf bei Einzelhäusern max. 16,o m betragen.

1.14 Dachaufbauten-Dachdeckung:

Dachflächenfenster dürfen die Größe von 1,2o m^2 (Durchsichtfläche) nicht überschreiten. Sie sollen sich in harmonischer Weise in die Dachfläche einordnen.

Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit mind. 35° Dachneigung zulässig. Sie sind max. bis zur halben Hauslänge gestattet.

Je Gebäudeseite ist, soweit grundsätzlich zugelassen, nur eine Gaupenart gestattet. (Dachgaupe als Dachaufbau oder als sog. Negativgaupe).

Der Einbau von Dachöffnungen und Dachbalkonen in die Dachfläche ist unzulässig. Als Dachbalkon gilt ein Dacheinschnitt mit einer aus der Dachfläche heraustretenden Brüstung. Der Einbau von Negativgaupen ist auf einer Dachseite zulässig, wobei diese bis zu 1/3 Hauslänge, jedoch höchstens 6 m lang sein darf.

Die Stehwände der Negativgaupe müssen gedeckte Farbtöne, der Dachfarbe angepaßt, aufweisen.

Der Dachvorsprung muß - waagrecht gemessen - ohne Dachrinne mind. o,4o m betragen.

Für die Dacheindeckung sind Biberschwanzziegel, Dachpfannen und Betondachsteine oder gleichartiges in braunen Farbtönen zugelassen.

Je Gebäude ist max. eine Außenantenne zugelassen.

1.15 Grundstücksgestaltung:

Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

Vorgärten sollen als Ziergärten, Nutzgärten oder Rasenflächen angelegt und unterhalten werden.

Vorgärten entlang der Straße A - D dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

1.16 Einfriedigungen:

Es sind Einfriedigungen bestehend aus Beton- oder Naturstein-Stellplatten bis 15 cm Höhe über Gehweg oder Gelände mit Hecken aus geeigneten bodenständigen Sträuchern oder Gehölzen bis 1,2o m Gesamthöhe gestattet. Höhere Hecken als Sichtschutzmaßnahmen sind bis zu einer Höhe von 2,oo m im Bereich zwischen der Baugrenzenflucht und der Erschließungsstraße unzulässig.
Im Bereich von öffentlichen Anlagen (z.B. Kanaldeckel) sind Einfriedigungen so zu gestalten, daß der uneingeschränkte Zugang gewährleistet ist.

1.17 Stützmauern:

Stützmauern sind nur zur Anlage von Wegen und soweit sie zur Sicherung von Erdreich erforderlich sind - zugelassen. Sie dürfen in der Regel die halbe Höhe des zu sichernden Erdreichs - jedoch max. 1,5o m - betragen. Sie sind durch geeigneten Bewuchs zu versehen. Auf Grundstücken entlang der Straße A - B sind keine Stützmauern zugelassen.

1.18 Nebengebäude und Garagen:

Die Nebengebäude und Garagen müssen dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sein und sind mit diesem in einen gestalterisch guten baulichen Zusammenhang zu bringen bzw. in die Gebäude zu integrieren.

Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Bei freistehenden Garagen und Garagengruppen ist nur flachgeneigtes Satteldach bis max. 30° oder Flachdach bis 2 % Neigung gestattet. Garagengruppen müssen in sich einheitliche Dachform und einheitlichen Dachabschluß aufweisen.

Die Gebäudehöhe - gemessen an der Außenseite der Umfassungswände - darf bei Garagen auf der Grundstücksgrenze

- mit geneigtem Dach = 2,50 m
- mit Flachdach (Gesamthöhe) = 2,50 m

nicht überschreiten.

Bei Garagen mit Grenzabstand darf die Gebäudehöhe - gemessen wie vor - 2,80 m betragen.

Bei Garagen mit geneigtem Dach muß dasselbe Bedachungsmaterial und der gleichartige Dachabschluß wie beim Hauptgebäude gewählt werden.

Garagen müssen einen Stauraum von mindestens 5,5 m bis zum äußersten Rand der Verkehrsfläche (Fahrbahnrand bzw. rückwärtiger Gehwegrand) aufweisen. Er muß planiert und befestigt sein und zur Zufahrtsstraße hin stets offen gehalten werden. Eine Absperrung mit Sicherungsketten und dergl. ist unzulässig.

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

2.0 Ausnahmen und Befreiungen

Planungsrecht:

Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BBauG sind zulässig, soweit diese im Bebauungsplan vorgesehen sind. Für die Erteilung von Befreiungen ist § 31 Abs. 2 BBauG maßgebend.

3.0 Hinweise auf andere gesetzliche Festsetzungen

3.1 Sicherung von Bodenfunden gem. § 10 und 20 Denkmalschutzgesetz.

Da mit vor- und frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden muß, ist der Kreisarchäologe (Tel. 07731 61229) rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten vom Baubeginn zu benachrichtigen. Zutage kommende Funde sind zu bergen und umgehend zu melden.

4.2 Bauen in Erdbebenzone III :

Das Plangebiet befindet sich in der seismografischen Zone III. Je nach Gebäudekonstruktion ist der statische Nachweis der Erdbebensicherheit zu fordern.

Für Entwurf und Konstruktion gelten die Regeln für das Bauen in Erdbebenzonen.

Geltende Richtlinien:

- Vorläufige Richtlinien für das Bauen in Erdbebengebieten des Landes Baden-Württemberg (Fassung Nov. 1972, Nr. V 7115 107)
- Bekanntmachung des Innenministeriums über die Einführung bautechnischer Bestimmungen vom 30. Nov. 1972.

4.3 Planvorlagen u. Nachweise:

Zur Kontrolle der Einhaltung der Sockelhöhe, der Abstände und der Grundfläche der Neubauten, ist ein entsprechender Nachweis in doppelter Fertigung an das Bürgermeisteramt vorzulegen. Die Vorlage muß erfolgen, bevor mit der Gründung begonnen werden darf. Der Nachweis ist entweder durch das zuständige staatliche Vermessungsamt oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur aufzustellen.

Neben den üblichen Planunterlagen im Sinne der LBO Baden-Württemberg kann d. Baurechtsbehörde u. die Gemeinde die Darstellung des Bauvorhabens mit näherer Umgebung verlangen. Dies kann je nach Erfordernis durch Lichtbilder oder Modell erfolgen. Die Baurechtsbehörde u. die Gemeinde können ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten am jeweilig vorgesehenen Standort durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

Die Baurechtsbehörde kann einen Bepflanzungsplan zum Bauantrag verlangen (s.1.10).

Reichenau, den 26. Juni 1982

(L.S.)

(Reisbeck)
Bürgermeister

Anlage zu den textlichen Festsetzungen Ziff. 1.1o

Nadelgehölze

Douglasie:	Pseudotsuga douglasii
Eibe:	Taxus baccata
Fichte:	Picea excelsa
Serbische Fichte:	Picea omorica
Waldkiefer:	Pinus silvestris
Krummholzkiefer:	Pinus montana
Kriechkiefer:	Pinus montana umghus
Europäische Lärche:	Larix europaea
Japanische Lärche:	Larix leptolepis
Weißtanne:	Abies pectinata
Große Küstentanne:	Abies grandis

Laubgehölze:

Bergahorn:	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn:	Acer platanoides
Sandbirke:	Betula verrucosa
Rotbuche:	Fabus sylvatica
Hainbuche:	Carpinus betulus
Stieleiche:	Quercus pedunculata
Traubeneiche:	Quercus sessiliflora
Roterle:	Alnus glutinosa
Weißerle:	Alnus incana
Waldesche:	Fraxinus excelsior
Eberesche:	Sorbus aucuparia
Sommerlinde:	Tilia grandifolia
Winterlinde:	Tilia parvifolia
Bergulme:	Ulmus montana
Vogelkirsche:	Prunus avium

Heckenpflanzen:

Haselnuß:	Corylus avellana
Pfaffenhütchen:	Evonymus europaea
Feldahorn:	Acer campestre
Hainbuche:	Carpinus betulus
Liguster:	Ligustrum vulgare
Hartriegel:	Cornus sanguinea

GEMEINDE REICHENAU, LANDKREIS KONSTANZ

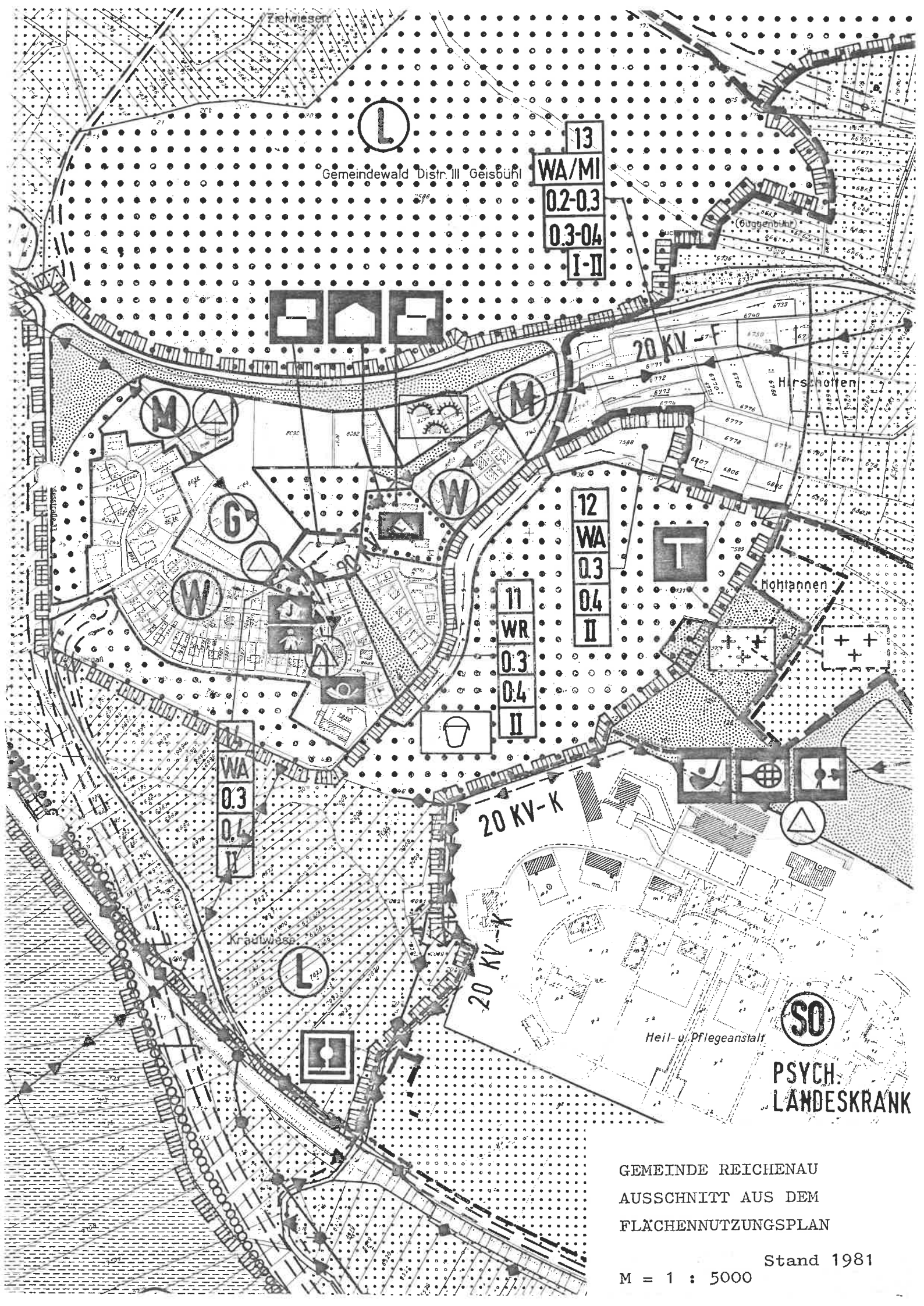
Planungsstatistik zum Bebauungsplan "Herrlebühl"

überplante Fläche	=	1,035 ha	=	100 %
gepl. Wohnbaufläche	=	0,773 ha	=	74,7 %
öffentliche Grünfläche	=	0,102 ha	=	9,9 %
bestehende und geplante Flächen für den Fahrverkehr und für Fußwege	=	0,160 ha	=	15,4 %

Wohneinheiten: gepl. ca. 17 WE

Reichenau, 26. Juni 1982

Der Planungsbeauftragte:



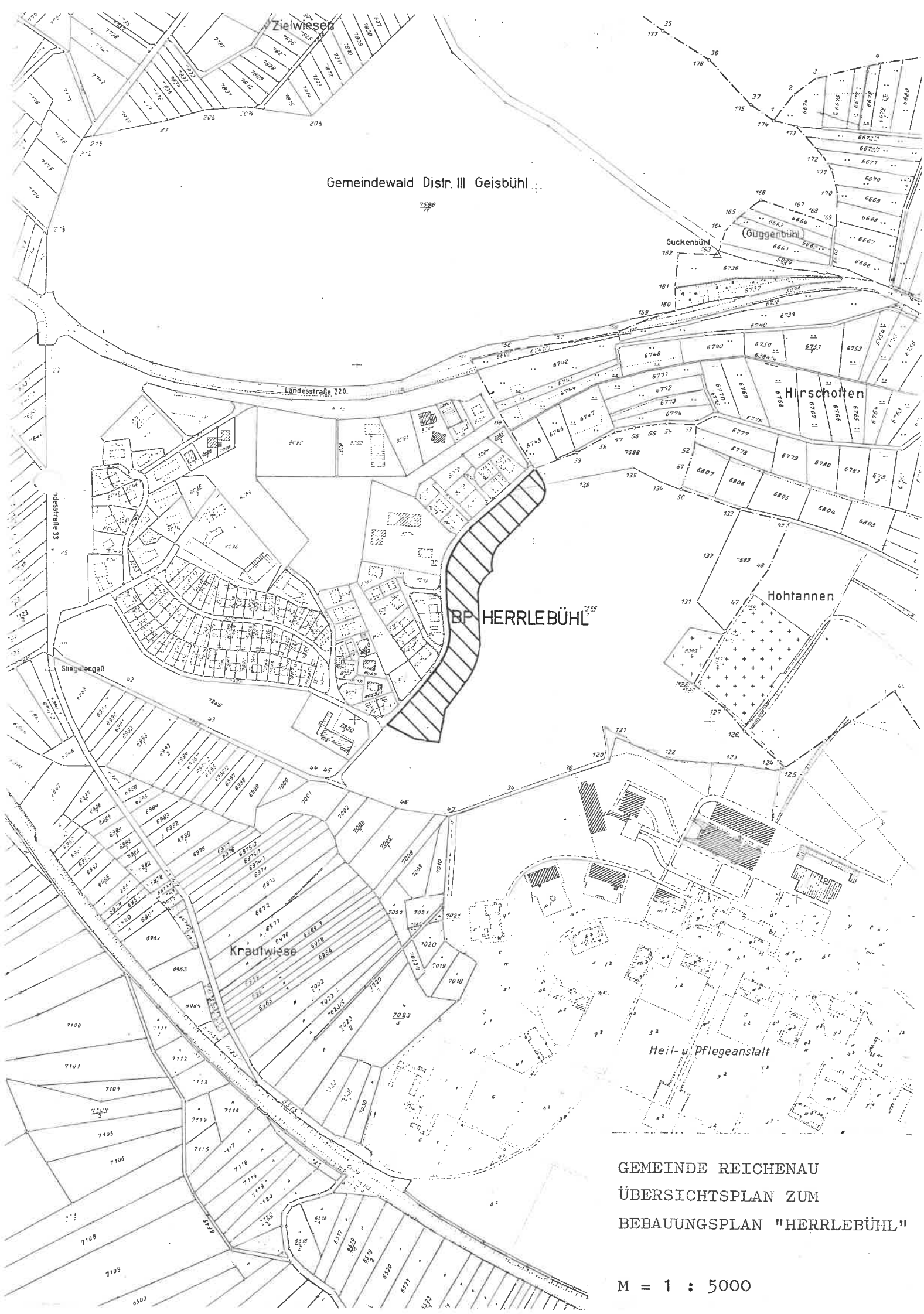
GEMEINDE REICHENAU

AUSSCHNITT AUS DEM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Stand 1981

M = 1 : 5000



GEMEINDE REICHENAU
ÜBERSICHTSPLAN ZUM
BEBAUUNGSPLAN "HERRLEBÜHL"

M = 1 : 5000