

GEMEINDE REICHENAU BEBAUUNGSPLAN "SCHLEITHEIMER"

SÄTZUNG

Aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8 - 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB1. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGB1. I S. 466), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 28.11.1983 (GB1, S. 770, ber. 1984, S. 519), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GB1, S. 426), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) i. d. F. vom 3. Oktober 1993 (GB1, S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 1991 (GB1, S. 860) und vom 22.02.88 hat der Gemeinderat am 1. O. OKT. 1994 den Bebauungsplan "Schleitheimer" als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 25.02.1994 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | |
|---|------------|
| 1. Der zeichnerischen Festsetzung im Plan vom | 30.09.1994 |
| 2. Die textlichen Festsetzungen vom | 30.09.1994 |

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigelegt:

- | | |
|----------------------------|------------|
| 1. Die Begründung vom | 30.09.1994 |
| 2. Der Gestaltungsplan vom | 30.06.1994 |
| 3. Der Grünflächenplan vom | 30.06.1994 |
| 4. Die Pflanzliste vom | 30.09.1994 |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 73 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt.

§ 4

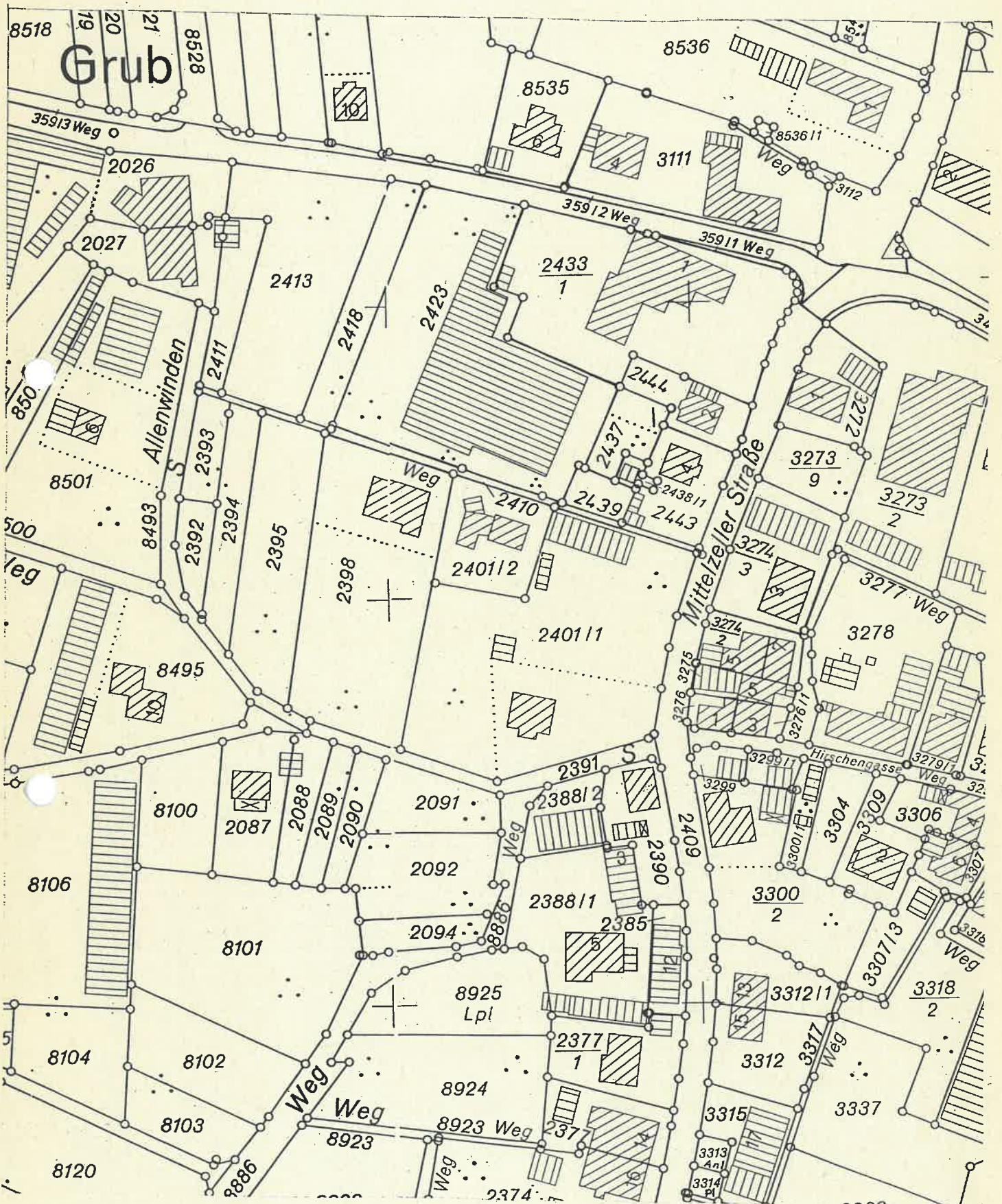
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigenverfahrens in Kraft.

Reichenau, den 1. O. OKT. 1994

Steffens, Bürgermeister





Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster,
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich

Unbeglaubigter Auszug aus der Flurkarte
gefertigt am 25. Feb. 1994
Staatliches Vermessungsamt Radolfzell

GEMEINDE REICHENAU BEBAUUNGSPLAN "SCHLEITHEIMER"

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB1. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGB1. I S. 466)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGB1. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGB1. 1991 I S. 58).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 28.11.1983 (GB1. S. 770, ber. 1984, S. 519), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GB1. S. 426)
5. In Ergänzung der Planzeichnung wird festgelegt:
 - 5.1. Art der baulichen Nutzung (§9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach §4 Abs 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
 - 5.2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)
Festgesetzt sind im Plan:

für das Allgemeine Wohngebiet

-Grundflächenzahl	(GRZ)
-Geschoßflächenzahl	(GFZ)
-Höhe der baulichen Anlagen	
-Firsthöhe	(Fh)
-Bauweise, Einzelhäuser	

Die Einträge in der Nutzungsschablone sind maßgebend.
 - 5.3. Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)
Zugrunde gelegt wird die maßgebende Grundstücksfläche.
 - 5.4.1 Die Grundflächenzahl (§19 BauNVO) beträgt max. 0,3.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO ist zugelassen.
 - 5.4.2 Die Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) beträgt max. 0,6.
Gem. § 20, Abs. 3 Satz 2 sind bei der Ermittlung der Geschoßflächen auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen führenden Treppenträume und einschließlich der Umfassungswände einzurechnen.
 - 5.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die für die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen erforderlichen Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

-Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH): 0,30 m über bestehendem Gelände am Hausgrund Eingangsseite. Das bestehende Geländeniveau muß erhalten bleiben.

-Firsthöhe (h): max. 13,00 m, gemessen ab Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe bis Oberkante First in eingedektem Zustand.

- 5.6. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten
Gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß die Zahl der Wohneinheiten wie folgt begrenzt ist:

-Einzelhaus, zweigeschossig: max. 6 WE
-Beim bestehenden Gebäude max 3 WE

- 5.7. Bauweise (§ 22 BauNVO)
Offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO
Zulässig sind nur Einzelhäuser.

- 5.8. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1 BauGB)
Die Hauptfirstrichtung ist im Plan durch Planzeichen verbindlich festgelegt.

- 5.9. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23, BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

- 5.10. Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

- 5.11. Stellplätze und Garagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
Stellplätze sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes nur innerhalb der dafür vorgegebenen Flächen zulässig.

Die ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplätze sind der Gesamtheit der Gebäude im Plangebiet zugeordnet. Diese Zuordnung wird im Genehmigungsverfahren durch Eintragung geeigneter Baulasten gesichert.

Garagen sind als Tiefgaragen auszuführen.

Bemessungsgrundlage für die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist die Verordnung des Innenministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) vom 13.09.1989 (GBl S. 458) und die Verwaltungsvorschrift Stellplätze i.d.F. vom 24.05.1989.

- 5.12. Dachform

Es sind Walmdächer festgesetzt. Hauptfirstrichtung und Dachneigung nach Planeintrag. Der Dachvorsprung muß beim Hauptdach ringsum waagrecht gemessen, mindestens 0,5 m betragen.

Dachaufbauten sind wie folgt zulässig bzw. unzulässig:

Gauppen sind zulässig.

Generell unzulässig sind: Fledermausgauppen und Negativgauppen.

Pro Hauptdachseite sind maximal 3 Gauppen zugelassen. Die Gesamtbreite aller Gauppen darf max. 60 % der Trauflänge nicht überschreiten.

- 5.13. Nebengebäude

Nebengebäude müssen den Hauptgebäuden untergeordnet sein. Sie sind mit diesen in einen gestalterisch guten Zusammenhang zu planen.

5.14. Baustoffe und Materialien

Die Wohngebäude sollen ausschließlich mit Fassaden in Putztechnik hergestellt werden. Holzfenster aus einheimischem Holz mit Farbanstrich werden empfohlen. Blecheindeckungen in Titanzink sind ausnahmsweise für Gaupen zugelassen. Holzverschalungen sind nur in untergeordnetem Maße zulässig.

Glasvorbauten bzw. Anbauten und Wintergärten in Stahlkonstruktion sind in der Überbaubaren Fläche zugelassen.

5.15. Einfriedungen

Zulässig sind nur geschnittene und ungeschnittene Hecken, wobei die in der Pflanzenliste angegebenen Pflanzarten zu verwenden sind.

5.16. Werbeanlagen und Automaten

Die Aufstellung von Werbeanlagen und Automaten ist nicht zulässig.

5.17. Bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind durch bauliche oder Bepflanzungsmaßnahmen so anzuordnen, daß sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

5.18. Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, daß sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken. Einzelheiten dazu sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

5.19. Elektrische Anlagen

Freileitungen sind nicht zugelassen.

5.20. Anpflanzungen von Bäumen (§9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Der zu erhaltende Baumbestand ist im Plan dargestellt. Es ist im Plangebiet weiteres Grün vorhanden; auch dieses sollte, wenn möglich, erhalten werden.

Für den zu erhaltenden Baumbestand sind im Zuge der Baumaßnahmen Vorkehrungen zu treffen, die eine Schädigung weitgehend vermeiden.

Bei Neupflanzungen dürfen die in der Pflanzenliste (Anlage) aufgeführten Bäume, Sträucher, Hecken, Stauden, Berankungen gepflanzt werden.

5.21. Gestaltung der Grundstücke

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen.

Stützmauern sind nur bei Garagen unter Gelände und bei Stellplätzen zulässig. Bei Stellplätzen ist die sichtbare Höhe auf der Bergseite auf 1 m begrenzt.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) bzw. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, sind als Grünanlagen herzustellen und zu unterhalten. Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen. Der durch Planzeichen festgelegte Pflanzzwang gilt als Mindestanforderung. Auf die in der Anlage befindliche Pflanzenliste wird hingewiesen. Die Bepflanzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

5.22. Befestigte Flächen

Die befestigten Grundstücksflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen sind als wassergebundene Decken, Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen u.a. zu befestigen. Tiefgaragenzufahrten können in Beton oder Asphalt ausgeführt werden.

5.23. Entwässerung

Sämtliche häuslichen Abwässer sind in die Ortskanalisation (Mischsystem) abzuführen.

5.24. Bauvorlagen

Für Bauanträge gelten die Bestimmungen der Bauvorlagenverordnung. Den Bauanträgen sind Geländeprofile beizufügen, die die Höhenlage der Gebäude in Bezug auf das vorhandene Geländeniveau und die Lage der Kanalisation nachweisen und die Anschnitte des bestehenden und zukünftigen Geländes enthalten. Gelände Auf- und Abtragungen und Änderungen an den bestehenden Böschungen sind in den Bauvorlagen darzustellen. Mit den Bauvorlagen ist ein geeignetes Grünkonzept zu erbringen.

5.25. Ausnahmen und Befreiungen

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

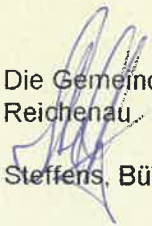
5.27. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 73 LBO werden gemäß § 74 LBO verfolgt.

Reichenau, den 30.09.1994

Der Planer

Wolfgang Henne, Freier Architekt

Die Gemeinde
Reichenau, 1.1. DKT. 1994

Steffens, Bürgermeister

GEMEINDE REICHENAU BEBAUUNGSPLAN "SCHLEITHEIMER"

I BEGRÜNDUNG:

Inhaltsübersicht

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung
4. Erschließung und Bebauung
5. Nutzungsverträglichkeit
6. Abwägung der Belange
7. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
8. Maßnahmen zum Gallus-Oheim-Weg
9. Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen im Grünbestand
10. Kosten

BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Das zu überplanende Gebiet liegt im Ortsteil Mittelzell der Gemarkung Reichenau

Das Gebiet wird im Norden durch den Gallus-Oheim-Weg und das Flurstück 2401/2, im Westen durch das Flurstück 2398, im Süden durch die Häfelishofstraße und im Osten durch die Mittelzeller Straße begrenzt.

Die Flächengröße des Planungsgebietes beträgt ca. 4.300 qm.

2. Ziele und Zwecke der Planung:

Nach Erwerb des Grundstückes, wird von dem Eigentümer beabsichtigt, das Planungsgebiet mit Wohnungen zu bebauen. Da ein Teil des Flurstückes sich außerhalb des zusammenhängenden Ortsteils befindet, soll ein Bebauungsplan für das gesamte Grundstück erstellt werden.

Damit soll festgeschrieben werden, daß das vorhandene Gebäude erhalten bleibt und die Neuplanung sich der vorhandenen, umgebenden Bausubstanz anpaßt.

3. Rechtliche Grundlagen, Einfügungen in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung; städtebauliche Zielsetzung:

Das geplante Baugebiet selbst ist entsprechend der dort vorhandenen Bauformen zu strukturieren. Riegelförmige Bauformen sind zu vermeiden.

Durch die Aufteilung der Bebauung in fünf Baukörper, vier Neubauten und ein bestehendes Gebäude, soll erreicht werden, daß keine strukturuntypische Verdichtung in dieser Ortslage entsteht. Die gewählte Bauweise entspricht der umliegenden Bebauung und gibt den Charakter der Insel mit der typischen Streusiedlung wieder. Städtebaulich wird eine weitere Verdichtung nicht gewünscht.

Weitere einschränkende Festsetzungen dienen der Gestaltung, mit der Zielsetzung einen ortstypischen Charakter zu erhalten (z.B. Dachneigung, Dachgaupen, Grenz- und Gebäudeabstände).

Das Plangebiet selbst weist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO aus.

4. Erschließung und Bebauung:

Das Baugebiet wird über die Mittelzeller Straße im östlichen, die Häfelishofstraße im südlichen und den Gallus-Oheim-Weg im nördlichen Bereich erschlossen.

5. Nutzungsverträglichkeiten:

Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Die Art der Nutzung bringt für die angrenzenden Gebiete keine negativen Auswirkungen mit sich, da dort selbst Gebietstypen dieser Art vorhanden sind.

6. Abwägung der Belange:

In der Gemeinde Reichenau ist der dringende Wohnbedarf der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch zu bejahen. Dieser dringende Wohnbedarf der Bevölkerung ist im Bodenseegebiet allgemein gegeben und ganz speziell auch für die Gemeinde Reichenau. Hier ist die Schaffung von weiteren Wohnungen für die Bevölkerung dringend notwendig.

Trotz des gegebenen, dringenden Wohnbedarfs, soll die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude festgelegt werden. Aus dieser Festlegung ergibt sich eine gewisse Wohnungsgrundgröße, die sicherstellt, daß familiengerechte Wohnungen errichtet werden.

7. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden:

Das gesamte Grundstück ist im Eigentum einer Erbengemeinschaft und wird von einem Käufer zur Überplanung und Überbauung erworben. Ein Umlegungsverfahren ist daher nicht erforderlich.

8. Maßnahmen zum Gallus-Oheim-Weg:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der weiteren Planung wird vereinbart, daß der Gallus-Oheim-Weg zu Lasten des überplanten Grundstücks auf 4,80 m verbreitert wird (kostenlose Abtretung).

9. Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen im Grünbestand:

Aus naturschützerischen und aus städteplanerischen Gründen ist der Bestandserhaltung von Grünflächen und Baumbestand im Ortskernbereich besonderes Gewicht beizumessen.

Diese Bestandserhaltung soll durch weitgehenden Verzicht auf oberirdische Stellplätze zugunsten von Stellplätzen in einer zu errichtenden Tiefgaragenanlage erreicht werden.

Hinsichtlich der Eingriffe in den vorhandenen Grünbestand ergibt die Abwägung gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz, daß durch die vorliegende Planung der Bestand weitgehend erhalten bleibt.

Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

10. Kosten:

Das Grundstück ist voll erschlossen, daher entstehen für die Gemeinde keine weiteren Kosten.

Reichenau, den 30.09.1994

**GEMEINDE REICHENAU
BEBAUUNGSPLAN "SCHLEITHEIMER"**

PFLANZENLISTE

A) Bäume

- | | |
|---------------------|--------------|
| -Acer campestre | -Feldahorn |
| -Acer platanoides | -Spitzahorn |
| -Betula | -Birke |
| -Carpinus betulus | -Hainbuche |
| -Corylus purpurea | -Bluthasel |
| -Fraxinus excelsior | -Esche |
| -Juglans regia | -Walnuß |
| -Tilia cordata | -Winterlinde |
| -Ulmus carpiniflora | -Ulme |

B) Sträucher für Randbepflanzung und freiwachsende Hecken

- | | |
|--------------------|-------------|
| -Carpinus betulus | -Hainbuche |
| -Corylus avellana | -Haselnuß |
| -Cornus sanguinea | -Hartriegel |
| -Ligustrum vulgare | -Liguster |
| -Prunus spinosa | -Schlehe |
| -Rosa canina | -Hundsrose |

C) Vorgarten- und Terrassenbereiche

Wie unter B), zusätzlich einheimische Blütensträucher (Syringa u.a.),
Blütenstauden

D) Berankung von Fassaden und Carports

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

Reichenau, den 30.09.1994