

S a t z u n g

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 12. 4. 1965 für den 3. Bauabschnitt des Bebauungsplanes Reichenau-Waldsiedlung folgende Satzung erlassen :

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 12. April 1965 folgenden Bebauungsplan für die Gemeinde Reichenau, Landkreis Konstanz, 3. Bauabschnitt der Waldsiedlung beschlossen :

§ 1

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den nachstehend bezeichneten Anlagen Nr. 1 bis 9, die Bestandteile dieser Satzung sind, und zwar

1. Begründung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes
2. Übersichtsplan
3. Gestaltungsplan
4. Straßenprofile Straße A - B
5. Straßenprofile der übrigen Straßen
6. Erläuterungsbericht
7. Verzeichnis der Grundstückseigentümer
8. Bauvorschriften
9. Beglaubigter Protokollauszug der Gemeinderatssitzung mit dem Beschluß der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 2, in der seine Grenzen eingezeichnet sind.

§ 2

Diese Satzung ist öffentlich bekanntzumachen, sie tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Reichenau, den 14. Mai 1965



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister

Obige Satzung wurde am 29. Juli 1965 abgenommen. *[Handwritten Initials]*

Bebauungsplan  
3. Bauabschnitt  
der Waldsiedlung

Bebauungsvorschriften

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1, 2, 3 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 27. 6. 1960 (BGBl. I S. 341).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. 6. 1962 (BGBl. S. 429) (BauNVO).
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. 6. 1961 (Ges.Bl. S. 208).
4. Erlaß des Innenministeriums zur Anwendung der Baunutzungsverordnung vom 27. 8. 1962 (GABl. S. 404).
5. Landesbauordnung vom 6. 4. 1964 (Ges.Bl. S. 151).

B. Festsetzungen:

§ 1 - Art der baulichen Nutzung:

Das Baugebiet ist reines Wohngebiet gem. § 3 Abs. 1-3 der Baunutzungsverordnung.

§ 2 - Maß der baulichen Nutzung:

1. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Gestaltungsplan als jeweilige Höchstgrenze eingetragen.
2. Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0,40.
3. Die höchstzulässige Geschosflächenzahl beträgt
  - bei 1-geschossigen Gebäuden 0,40
  - bei 2-geschossigen Gebäuden 0,70

### § 3 - Bauweise

1. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

### § 4 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich unter Beachtung des in der Landesbauordnung festgesetzten seitlichen Grenzabstandes aus den im Höhen- und Baulinienplan eingetragenen Baulinien und Baugrenzen.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 der BauNVO nicht zulässig. Eine Ausnahme hiervon bilden die im § 7 der Landesbauordnung genannten Bauteile innerhalb des Grenzabstandes.

### § 5 - Zahl der Wohnungen je Gebäude

1. Das Baugebiet ist gem. § 3 Ziff. 4 BauNVO ausschließlich für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen.
2. Es sind daher nicht mehr als 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig. Ausnahmen hiervon können nur dann genehmigt werden, wenn die dritte Wohnung nicht mehr als 2 Aufenthaltsräume enthält.

### § 6 - Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei freistehenden eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 10,0 m und bei freistehenden zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,0 m betragen.
2. Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe bei eingeschossigen Gebäuden 4,0 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 6,0 m betragen.
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 0,40 m betragen. Von dem vorgenannten

Maß kann bei der Anlage von Hochkellern abgewichen werden, wenn trotzdem eine einwandfreie architektonische Gestaltung erreicht wird. Hierüber wird im Einvernehmen zwischen Bürgermeisteramt und Bezirksbaumeister entschieden.

4. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie sich in ihrer Größe dem Hauptgebäude eindeutig unterordnen und sich architektonisch gut einfügen.
5. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
6. Die Dachneigung der Gebäude soll in der Regel 20 - 22° betragen. Im Bereich der Schule kann hiervon zugunsten einer Angleichung an die Dachneigungen der Schulgebäude abgewichen werden. Hierüber entscheidet der Bezirksbaumeister im Einvernehmen mit der Gemeinde.
7. Für die Dachdeckung sollen im allgemeinen Tonziegel verwendet werden. Bei den Ausnahmen der Ziff. 6 ist hinsichtlich des Materials sinngemäß zu verfahren.
8. Der Ausbau des Dachraumes ist nicht gestattet.
9. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht statthaft.
10. Die Ausführung eines Kniestockes ist untersagt.
11. Bei allen Doppel- und Reihenhäusern hat die Planung im Einvernehmen mit den anbaupflichtigen Nachbarn in der Weise zu erfolgen, daß die äußere Gestaltung hinsichtlich Fensteraufteilung, Gesimshöhen, Dachneigung, Gebäudetiefen und Sockelhöhen genau aufeinander abgestimmt wird.
12. Auf dem Dach jedes Gebäudes darf nicht mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne errichtet werden.

#### § 7 - Garagen und sonstige Nebengebäude

1. Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen. Sie sind möglichst mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
2. Garagen sind als Anhalt für die Behandlung von Baugesuchen im Gestaltungsplan eingetragen. Vor den Garagen ist in Verbindung mit dem Straßenraum eine nicht eingefriedete Abstellfläche von mindestens 5,0 m Tiefe anzulegen.
3. Mehrere Nebengebäude dürfen auf einem Grundstück nicht errichtet werden.

4. Schon bei der ersten Bebauung eines Grundstückes ist für jede Wohnung mind. ein Garagenplatz einzuplanen. Dabei kann die Erstellung in einem späteren Bauabschnitt erfolgen, wenn die Fläche so lange als Einstellplatz gem. § 69 LBO zur Verfügung steht.
5. Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,70 m betragen.

#### § 8 - Einfriedungen

1. Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen sind weitgehend einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
  - a) Hecken aus bodenständigen Strüchern,
  - b) einfache Holzsäune mit Heckenhinterpflanzung.
2. Die Gesamthöhe der Einfriedungen soll das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.

#### § 9 - Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeformen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Die im Gestaltungsplan besonders gekennzeichneten Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

#### § 10 - Entwässerung

1. Sämtliche häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten und zentral zu klären.
2. Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.
3. Die Regenwassermengen sind gesondert abzuführen. Hierfür wird ein Entwässerungssystem mit Anschluß an den Pfaffenmoosbach angelegt.

§ 11 - Ausnahmen und Befreiungen

1. Geringfügige Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen (bis zu 0,50 m) können in begründeten Ausnahmefällen im Einvernehmen zwischen Bürgermeisteramt und Bezirksbaumeister zugelassen werden, wenn hierbei öffentliche oder nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.
2. Im übrigen gelten für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes die Bestimmungen des § 31 BBauG.