

14

G E M E I N D E R E I C H E N A U

- Landkreis Konstanz -

Bebauungsplan für den 4. Bauabschnitt der Waldsiedlung
=====

Verzeichnis der eingereichten Unterlagen:

1. Begründung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes
2. Übersichtsplan
3. Bebauungsplan
4. Verzeichnis der Grundstückseigentümer
5. Bebauungsvorschriften
6. Straßenlängsschnitt
7. Geländequerschnitte I und II
8. Geländequerschnitte III, IV und V
9. Kostenanschlag der Erschließungskosten

G E M E I N D E R E I C H E N A U

Bebauungsplan 4. Bauabschnitt der Waldsiedlung

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

=====

1. Allgemeines:

Die Gemeinde Reichenau hat in den Jahren 1950-52 im Zuge der Ansiedlung Heimatvertriebener und Flüchtlinge in der Gemarkung des Gemeindewaldes Geisbühl Lagebuch-Nr. 7586 den ersten Bauabschnitt der Waldsiedlung verwirklicht. Im Zuge dieser Maßnahme wurden 28 Einfamilien-Doppelhäuser und ein Schulhaus errichtet. In den Jahren 1953-56 wurde diese Siedlung durch einen 2. Bauabschnitt erweitert, der 12 Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie einen Schreinerbetrieb, eine kleine Werkzeugfabrik und die Mechanische Weberei DEMA umfaßt. In diesem Bauabschnitt befinden sich auch die für die tägliche Versorgung notwendigen Einkaufsmöglichkeiten. Seit dem Jahre 1966 ist ein 3. Abschnitt im Bau, der eine bereits fertiggestellte vierklassige Volksschule mit Gymnastikhalle sowie 32 Ein- und Zweifamilienhäuser enthält.

Zur Zeit beherbergt die Waldsiedlung etwa 480 Einwohner.

Die Mechanische Weberei DEMA hat die Absicht, ihre Produktionsanlagen zu erweitern. Außerdem möchte die Gemeinde das Kunststoffwerk Leki-Plastic aufnehmen, dessen Inhaber eine Verlagerung seines Betriebes aus Kirchheim/Teck beabsichtigt. Darüber hinaus liegen bei der Gemeinde noch mehrere Bewerbungen von Gewerbebetrieben vor, die sich in der Waldsiedlung ansiedeln möchten. Diesen Gesuchen soll aber erst nach gründlicher Prüfung nähergetreten werden, damit keine Spekulationen möglich sind.

Für die oben erwähnten Gewerbebetriebe sind Mitarbeiterwohnungen notwendig. Um diese Bauaufgaben in geordnetem Rahmen zu verwirklichen,

hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 17. 4. 1967 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Außer den Gewerbebetrieben werden in Ein- und Mehrfamilienhäusern insgesamt etwa 36 Wohnungen neu geschaffen. Dazu ist es notwendig, ca. 3,5 ha Gemeindewald abzuholzen, wovon allerdings ca. 1,7 ha unter der Beratung des Landschaftspflegers wieder aufgeforstet werden sollen.

2. Versorgungsanlagen:

- 2.1 Für die zusätzlichen Bewohner sind alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs im jetzigen Baugebiet enthalten. Diese Geschäfte können auch den Mehrbedarf decken.
- 2.2 Der Anschluß aller geplanten Gebäude an das öffentliche Wasserversorgungsnetz ist möglich.
- 2.3 Der Anschluß aller geplanten Gebäude an die öffentliche Stromversorgung ist möglich. Die erforderliche Umformerstation ist bereits vorhanden.
- 2.4 Der Anschluß aller geplanten Gebäude an die öffentliche Kanalisation ist möglich. Sowohl der 3. als auch der 4. Bauabschnitt der Waldsiedlung werden stufenweise verwirklicht. Bis zum Anschluß der Waldsiedlung an die Großkläranlage Konstanz kann die zur Zeit vorhandene Kläranlage den erhöhten Anforderungen gerecht werden.
Weder die Mechanische Weberei DEMA noch das Kunststoffwerk Leki-Plastic geben Industrieabwässer ab.
- 2.5 Der kanalisierte Pfaffenmoosbach dient als Vorflut für alle Regenentwässerungen.
- 2.6 Für das Kunststoffwerk Leki-Plastic ist eine Kühlwasserableitung aus dem Pfaffenmoosbach vorgesehen. Das Wasser wird dem Bach voll wieder zugeführt. Ein gesondertes, wasserrechtliches Verfahren wird hierfür eingeleitet.
- 2.7 Der Anschluß der geplanten Gebäude an eine öffentliche Gasversorgung ist nicht möglich, weil hierfür kein anschlussfähiges Netz in geeigneter Reichweite zur Verfügung steht.
- 2.8 Die Gewerbebetriebe verursachen keine belästigenden Abgase.

3. Öffentliche Einrichtungen:

- 3.1 Die vorhandene vierklassige Volksschule kann den Mehrbedarf an Schulraum decken. Durch die Vermehrung der Schülerzahl wird die Bildung von Jahrgangsklassen erleichtert. Für die Hauptschüler ist eine Unterrichtung in Jahrgangsklassen zusammen mit den Schülern der Insel vorgesehen. Der Hin- und Rücktransport erfolgt mit einem Schulbus.
- 3.2 Im alten Schulhaus wurde ein Kindergarten eingerichtet, der auch weitere Kinder aufnehmen kann.
- 3.3 Im Bereich der Schule befindet sich eine Zweigstelle des Gemeindebüros.
- 3.4 Eine Nebenstelle der Bundespost ist vorhanden.
- 3.5 Ein Sport- und Spielplatz sowie eine Gymnastikhalle sind vorhanden.

4. Öffentliche Verkehrsmittel:

- 4.1 Etwa 400 m südlich des Bebauungsgebietes befindet sich ein Personenbahnhof der Deutschen Bundesbahn.
- 4.2 Ein Liniendienst der Deutschen Bundespost mit Omnibussen verbindet die Waldsiedlung mit Konstanz und Allensbach.
- 4.3 Die Gemeinde hat einen Fußweg zur Endhaltestelle der Autobuslinie der Stadtwerke Konstanz beim Landeskrankenhaus angelegt.
- 4.4 Die Gemeinde wird sich weiterhin bemühen, eine Verlängerung der Autobuslinie der Stadtwerke Konstanz von Wollmatingen zur Waldsiedlung zu erreichen.

5. Planungsgebiet:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die Bundesstraße 33, im Osten durch die Gemarkungsgrenze, im Süden durch den Pfaffenmoosbach und im Westen durch die Parzellengrenze der Betriebe DEMA und GRAF zur Bebauung des 2. Bauabschnittes begrenzt.

6. Äußere Verkehrserschließung:

- 6.1 Das Baugebiet wird im Nordwesten an das vorhandene Straßennetz angeschlossen.
- 6.2 Eine direkte Ausfahrt auf die Bundesstraße 33 ist nicht geplant.

7. Innere Verkehrserschließung:

Anbindend an die vorhandene Straße mit Lgb.-Nr. 8043 wird die vorhandene Straße mit Lgb.-Nr. 8056 auf eine Breite von 8,0 m verbreitert und nach Osten bis zur Gemarkungsgrenze verlängert. Dort trifft sie auf den vorhandenen Gemeindeweg. Dieser wird ebenfalls verbreitert, so daß sich am Punkt B ein Ring mit der Planstraße des 3. Bauabschnittes schließt.

8. Erdplanierung und Bepflanzung:

Für die Gewerbeansiedlung sollen die Grundstücke planiert werden. Dabei entstehen Terrassen, deren Böschungen als Grüngürtel zur B 33 und zur Wohnbebauung einen Schutz bilden. Gleichzeitig wird dadurch der natürliche Charakter der Waldsiedlung als einer in Gehölzgruppen eingebetteten Nachbarschaft erhalten. Die Gemeinde wird alle ihr zu Gebote stehenden Möglichkeiten nutzen, um das neue Baugebiet harmonisch in die Landschaft einzubetten.

GEMEINDE REICHENAU
- Landkreis Konstanz -

Bebauungsplan für den 4. Bauabschnitt der Waldsiedlung
=====

Verzeichnis der Grundstückseigentümer:

Grundstück Lgb. Nr. 8036	}	Mechanische Weberei Dema Reichenau-Waldsiedlung
Nr. $\frac{8032}{2}$		
Nr. 8049		Albert Sailer Reichenau-Mittelzell 60
Nr. 8055		Graf T. Werkzeugbau Reichenau-Waldsiedlung
Nr. $\frac{7586}{8}$	}	Das gesamte übrige Planungs- gebiet befindet sich im Be- sitz der Gemeinde.
Nr. 8056		

G E M E I N D E R E I C H E N A U

Bebauungsplan

4. Bauabschnitt der Waldsiedlung

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

=====

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. 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).
6. Kreisbausatzung für den Landkreis Konstanz vom 26. 10. 1965.

B. Festsetzungen:

§ 1 Art der baulichen Nutzung:

Das Planungsgebiet gliedert sich in ein Gewerbegebiet, vier Mischgebiete und ein allgemeines Wohngebiet gem. §§ 4, 6 und 8 der Baunutzungsverordnung. Die Grenzen dieser Baugelände sind im Bebauungsplan eingetragen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung:

1. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Bebauungsplan als jeweilige Höchstgrenze eingetragen.
2. Die höchstzulässige Grundflächenzahl soll im allgemeinen Wohngebiet 0,3, im Mischgebiet 0,4 und im Gewerbegebiet 0,8 nicht überschreiten.

3. Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl beträgt im allgemeinen Wohngebiet 1,0.
im Mischgebiet 0,7 und 0,9
im Gewerbegebiet 0,8.

Die Werte sind im einzelnen im Bebauungsplan eingetragen.

§ 3 Bauweise:

1. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Für die Stellung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend, insbesondere sind die Baulinien und Baugrenzen zu beachten. Die Fenster-, Grenz- und Gebäudenabstände richten sich nach §§ 7 - 9 der Landesbauordnung.

§ 4 Gestaltung der Bauten:

1. Das 4-geschossige Mehrfamilienhaus bildet als Abschluß der Wohnbebauung eine städtebauliche Dominante. Es ist mit einem Flachdach abzudecken. Jedoch ist die äußere Gestaltung vor Einreichen des Bauantrages mit dem Bezirksbaumeister und der Beratungsstelle für Bauleitplanung abzustimmen.
2. Die Dächer sollen in der Regel als Flachdächer ausgebildet werden. Im Anschluß an die vorhandene Bebauung sollen in der Regel Tonziegeldeckungen bei einer Neigung von 18 - 22° verwendet werden. Im Gewerbe- und im Mischgebiet sind Sheddächer zulässig, jedoch darf hierbei nur dunkelgrau eingefärbtes Material verwendet werden.
3. Der Ausbau eines eventuellen Dachraumes ist nicht gestattet.
4. Dachgauben sind nicht statthaft.
5. Dachaufbauten sind tunlichst zu vermeiden.
6. Die Ausführung eines Kniestockes ist untersagt.
7. Auf dem Dach jedes Gebäudes darf nicht mehr als eine Rundfunk- oder Fernsehantenne errichtet werden.
8. Bei der Farbgebung der Fassaden sind die in der Waldsiedlung bisher benutzten dezenten Farben weiß, grau und gelb zu bevorzugen. Jede davon abweichende Farbgebung bedarf vor Inangriffnahme der Zustimmung des Bezirksbaumeisters.

9. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Sie unterliegen ab 0,5 m² der Genehmigungspflicht und sind von der Gemeinde einheitlich zu gestalten.

§ 5 Garagen:

1. Je Wohnung ist mindestens 1 Garage oder ein auf dem Grundstück befindlicher Einstellplatz zu errichten. Bei großen Wohnungen kann die Baurechtsbehörde die Errichtung eines 2. Stellplatzes oder einer weiteren Garage fordern.
2. Gewerbebetriebe haben so viele Stellplätze anzuordnen, daß alle Fahrzeuge des Betriebes, der Mitarbeiter und der Besucher auf den Privatgrundstücken abgestellt werden können.
3. Vor den Garagen ist in Verbindung mit dem Straßenraum eine nicht eingefriedete Abstellfläche von mind. 5,5 m Tiefe anzulegen.
4. Garagen sind als Anhalt für die Behandlung von Baugesuchen im Bebauungsplan eingetragen.
5. Die Garagen sind eingeschossig mit möglichst flachem Dach zu errichten. Dächer oder Verkleidungen mit Wellblech oder naturfarbenen Asbestzement-Wellplatten sind unzulässig.
6. Garagen sind im Kellergeschoß nicht zulässig.

§ 6 Einfriedungen:

1. Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen sind weitgehend einheitlich zu gestalten. Gestattet sind: a) Hecken aus bodenständigen Sträuchern, b) einfache Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung.
2. Die Gesamthöhe der Einfriedungen soll das Maß von 0,80 m als durchsichtiger Maschendraht mit Heckenhinterpflanzung nicht überschreiten. In Ausnahmefällen kann die Höhe im Einvernehmen mit dem Bezirksbaumeister auf 1,50 m vergrößert werden.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.

§ 7 Grundstücksgestaltung und Vorgärten:

1. Die Flächen zwischen den Gebäuden und öffentlichen Straßen dürfen außer zur Anlage von Stellplätzen nur als Ziergärten verwendet werden.
2. Zur Erhaltung des Gesamtcharakters der Waldsiedlung ist jeder Grundstückseigentümer verpflichtet, pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens einen hochwachsenden Solitärbaum zu pflanzen.
3. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden. Die Geländehöhen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
4. Zur Erhaltung des Ortsbildes der Waldsiedlung kann die Baurechtsbehörde die Anlage von Bepflanzungen an den Grundstücksgrenzen sowie zum Immissionsschutz neben Garagen und gewerblichen Bauten fordern.

§ 8 Lagerplätze:

Zur Aufbewahrung von Roh- oder Betriebsstoffen, Abfällen, Baumaterial, Fabrikationsprodukten oder ähnlichem dürfen keine offenen Lagerplätze verwendet werden. Die Baurechtsbehörde kann im Einvernehmen mit dem Bürgermeister hiervon Ausnahmen zulassen, wenn hierbei ergangene Auflagen hinsichtlich einer Bepflanzung oder baulichen Abdeckung erfüllt werden.

§ 9 Entwässerung:

1. Sämtliche häuslichen Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten und werden zentral geklärt.
2. Die für die Entwässerungsanlagen erforderliche bau- bzw. wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.
3. Die Regenwassermengen sind gesondert abzuführen. Hierfür wird ein Entwässerungssystem mit Anschluß an den Pfaffenmoosbach angelegt.

§ 10 Ausnahmen und Befreiungen:

1. Geringfügige Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen (bis zu 1,0 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. und § 94 LBO.

Gemeinde Reichenau

Kreis Konstanz

Gewerbegebiet im Ortsteil Waldsiedlung

Kostenanschlag

Über die Erschließungsarbeiten

A) Kanalisation:

- 1) Ausheben und Wiedereinfüllen des Kanalgrabens
bei einer mittleren Tiefe von 1,20 m
rd. 340 m, 1 m zu 6,-- DM 2'040,-- DM
- 2) Zuschlag zu Pos. 1) für Mehrtiefen
von 1,20 - 2,50 m
rd. 60 m, 1 m zu 4,-- DM 240,-- DM
von 1,20 - 3,50 m
rd. 60 m, 1 m zu 8,-- DM 480,-- DM
- 3) Herstellen der Vorlegesohle aus Grobkies 15 - 30 mm,
ca. 15 cm stark.
rd. 200 m², 1 m² zu 2,50 DM 500,-- DM
- 4) Liefern und Verlegen von Mittelpreßbetonrohren mit
Rollringdichtung.
Ø 30 cm, rd. 340 m, 1 m zu 20,-- DM 6'800,-- DM
Ø 15 cm, rd. 30 m, 1 m zu 8,-- DM 240,-- DM
- 5) Herstellen der Kanalschächte mit betoniertem Unterteil
aufgesetzten Schachtringen und Konus 100/60 cm.
Schachttiefe bis zu 1,20 m
rd. 8 Stück, 1 Stück zu 180,-- DM 1'440,-- DM
Schachttiefe bis zu 2,50 m
1 Stück zu 260,-- DM
Schachttiefe bis zu 3,00 m
1 Stück zu 340,-- DM

Übertrag:

12'340,-- DM