Gemeinde Reichenau

Bebauungsplan
Sondergebiet Waldsiedlung

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

Bebauungsplan: "SONDERGEBIET WALDSIEDLUNG"

S A T Z U N G

Über den Bebauungsplan "Sondergebiet Waldsiedlung" mit Änderung der Bebauungspläne "3. und 4. Bauabschnitt Waldsiedlung"

Aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8 - 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986, der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28. Nov. 1983 (GBl. S. 770, berichtigt GBl. 1984 S. 519) geändert durch das Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 23.07.1984 (GBl. S. 474) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1984 (GBl. S. 675) hat der Gemeinderat am 12.09.1988 den Bebauungsplan "Sondergebiet Waldsiedlung" mit Änderung der Bebauungspläne "3. und 4. Bauabschnitt Waldsiedlung" beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Plan vom 05.09.88.
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne "3. Bauabschnitt der Waldsiedlung" vom 12.04.1965 in der Fassung der Änderung vom 03.08.1970 und "4. Bauabschnitt der Waldsiedlung" vom 10.05.1968 geändert.

§ 2
Inhalt der Änderung

1. Die zeichnerischen Festsetzungen in den in § 1 erwähnten Plänen werden durch den Änderungsplan vom 05.09.88 ersetzt.

2. Im Geltungsbereich des Änderungsplanes werden die bisherigen Bebauungsvorschriften der in § 1 erwähnten Pläne durch die Bebauungsvorschriften vom 05.09.88 ersetzt.

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

Bebauungsplan: "SONDERGEBIET WALDSIEDLUNG"

§ 3

Bestandteile des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan besteht aus

1. den zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom 05.09.88
2. den Bebauungsvorschriften vom 05.09.88.

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigefügt

1. Begründung vom 05.09.88
2. Übersichtsplan vom 05.09.88

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens in Kraft. Gleichzeitig treten die bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich dieser Satzung außer Kraft.

Reichenau, den 13. SEP. 1988

Reisbeck, Bürgermeister

GEMEINDE REICHENAU

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

Bebauungsplan: "Sondergebiet Waldsiedlung"

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977, zuletzt geändert durch VO vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)
3. Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts vom 30. Juli 1981
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) - in der Fassung vom 28. November 1983 (Gesetzblatt Seite 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.02.1988 (GBl. S. 55)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO; zulässig sind:

- Anlagen, die schulischen Zwecken dienen;
- Anlagen die sportlichen Zwecken dienen, ausgenommen Sportanlagen im Freien;
- Wohngebäude mit Nebenanlagen, für Lehrer oder Hausmeister;
- Vereinsheim mit Gaststättenbetrieb.

In der Sporthalle sind auch jährlich bis zu 8 kulturelle oder gesellige Veranstaltungen zulässig.

Stellplätze dürfen nur an den vorgesehenen Stellen errichtet werden. Auf dem Schulgrundstück ist die Errichtung von notwendigen Stellplätzen für Lehrer und für die Bewohner des Lehrerwohnhauses zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl** für die überbaubare Grundstücksfläche der Sporthalle beträgt **1,0**.

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

Bebauungsplan: "Sondergebiet Waldsiedlung"

Textliche Festsetzungen

Die **Grundflächenzahl** für die überbaubare Grundstücksfläche des Vereinsheimes beträgt **0,5**. Zulässig ist ein eingeschossiges Vereinsheim mit Gaststätte mit einer Grundfläche von insgesamt 150 qm.

1.3 Grünfläche - Erholungswald - gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 18b BauGB
Bauliche Anlagen sind nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünfläche sind und deren Gestaltung dienen.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch Baugrenzen festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zusätzlich zu den im Bebauungsplan eingetragenen baulichen Anlagen Einrichtungen der für den Betrieb des Ortsnetzes erforderlichen Kabelverteileranlagen zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.0 Gebäudeabstände:

Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung

2.1 Stellplätze:

Die nach § 39 erforderlichen Stellplätze sind auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen anzulegen. Darüberhinaus werden entlang der Straße am Dachsberg Bedarfsstellplätze ausgewiesen.

2.2 Forstwirtschaftliche Maßnahmen:

Bis zum Baubeginn der Sporthalle muß folgende forstwirtschaftliche Maßnahme abgeschlossen sein:

- Entfernung sämtlicher windwurfgefährdeter Bäume in dem Bereich, in welchem mit zu bauenden Gebäuden bzw. baulichen Anlagen ein Abstand zum Wald in Höhe von 30 m nicht eingehalten werden kann.

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

Bebauungsplan: "Sondergebiet Waldsiedlung"

Textliche Festsetzungen

III. Gestaltungsvorschriften

Gestaltungsvorschriften werden im einzelnen nicht erlassen.

Sicherheitsvorschriften werden zusätzlich wie folgt festgelegt:

1. Entlang der westlichen Baugrenze (Waldabstand) ist die Sporthalle in konstruktiver Hinsicht so auszubilden, daß deren Standsicherheit durch evtl. umstürzende Bäume gewährleistet ist. Der Nachweis diesbezüglich ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

2. Der Zugang zur Sporthalle ist in einen durch Windwurf nicht gefährdeten Bereich zu legen. Diese Festsetzung hat einvernehmlich mit der Forstbehörde zu erfolgen.

IV. Emissionsschutz

Neu zu errichtende Gebäude für sportliche Nutzungen sind in bautechnischer Hinsicht so herzustellen, daß sich für die im südöstlichen Bereich anschließende Wohnbebauung keine schädlichen Lärmimmissionen ergeben. Die für die einzelnen Baugebiete gültigen Planungsrichtwerte (nach DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987, gilt für reine Wohngebiete ein Orientierungswert von tagsüber 50 dB und nachts 40 dB bzw. 35 dB) dürfen nicht überschritten werden. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen stellen sich wie folgt dar:

Bauliche Schallschutzmaßnahmen

Für die Realisierung der Hallenaußenbauteile (Fassaden einschließlich Festverglasung, Dach) sind Konstruktionen einzusetzen, deren bewertetes Schalldämm-Maß Werte von $R_w \geq 35$ dB aufweist; dieser Forderung genügen nahezu alle bauüblichen Elemente, welche den obligatorischen Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechen.

Die Nachhallzeit innerhalb der Halle ist (in Übereinstimmung mit der gleichlautenden Forderung in DIN 18 032 Teil 1 /4) auf Werte von $T \leq 1{,}85$ einzustellen.

Die Flächenabmessung öffenbarer Fenster in den nach Westen und Osten orientierten Fassaden ist auf den zur natürlichen Lüftung der Halle notwendigen Umfang zu begrenzen (ca. 6 % der Hallengrundfläche).

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

Bebauungsplan: "Sondergebiet Waldsiedlung"

Textliche Festsetzungen

Technische Schallschutzmaßnahmen

Sofern eine (ggf. zusätzliche) motorische Lüftung der Halle vorgesehen ist, muß der Schall-Leistungspegel innerhalb der nach Nord orientierten Außenluftöffnung und des Fortluftkamins auf einen Wert von Lw = 90 dB(A) begrenzt werden, was durch den Einbau entsprechend dimensionierter (handelsüblicher) Schalldämpfer in das Luftkanalsystem erreichbar ist. Bei einer Anordnung der Luftöffnungen in einer zur Wohnbebauung hin orientierten Fassade (z.B. nach Süd) müßten entsprechend geringere, rechnerisch noch festzulegende Werte des Schall-Leistungspegels eingehalten werden.

Sofern eine Nutzung der Halle für den Trainingsbetrieb auch in der Zeit nach 22.00 Uhr vorgesehen ist, muß durch eine geeignete technische Einrichtung ein Schließen der öffenbaren Fensterflügel zu Beginn der Nachtzeit sichergestellt werden (zentraler zeitgesteuerter Schließmechanismus).

Organisatorische Schallschutzmaßnahmen

Da während der Nachtzeit eine unzulässige Lärmeinwirkung auf die bewohnte Nachbarschaft durch den Fahrzeugverkehr auf dem Parkplatz zumindest dann nicht ausgeschlossen werden kann, wenn dieser vollständig belegt ist, ist die Nutzung der Halle für den Trainingsbetrieb nach 22.00 Uhr auf Sportarten mit entsprechend geringer Teilnehmerzahl zu beschränken.

Obwohl eine rechnerische Prognose der durch den Fahrzeugverkehr bei geselligen Veranstaltungen verursachten Schallimmissionen bei benachbarten Wohngebäuden nicht möglich ist, muß davon ausgegangen werden, daß sowohl die abfahrenden Kraftfahrzeuge als auch die Unterhaltung der Besucher auf dem Weg zwischen Sporthalle und Kraftfahrzeug in der Zeit nach 22.00 Uhr eine störende Lärmeinwirkung zur Folge haben werden. Eine Beschränkung der Anzahl bzw. Häufigkeit derartiger Veranstaltungen ist daher erforderlich. Die Veranstaltungen sind daher auf 8 pro Jahr beschränkt.

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

Bebauungsplan: "Sondergebiet Waldsiedlung"

Textliche Festsetzungen

V. 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 der Lage der Kanalisation nachweisen und die Anschnitte des bestehenden und zukünftigen Geländes enthalten. Zur genauen Beurteilung der Gebäudehöhen kann seitens der Gemeinde bzw. Baurechtsbehörde verlangt werden, daß das Bauvorhaben durch Stangen und Latten auf dem Baugrundstück in Umrissen dargestellt wird.

VI. Ausnahmen und Befreiungen

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

VII. Ordnungswidrigkeiten

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

Reichenau, im September 1988

Der Planer

gez. Böhler, Architekt

Böhler + Böhler
Freie Architekten und Ingenieure
Döbelestraße 4, 7750 Konstanz
07531/27081

GEMEINDE 3 REICHENAU

Reichenau, den 13. SEP. 1988

Reisbeck, Bürgermeister

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

Bebauungsplan: "SONDERGEBIET WALDSIEDLUNG"

Begründung zur Änderung der Bebauungspläne

1. Allgemeines

Die Gemeinde Reichenau beabsichtigt zur Deckung des örtlichen Bedarfes sportlicher Aktivitäten die Neuerrichtung einer Sporthalle (15 x 27 m) auf dem Flurstück Nr. 8074. Die geplante Halle soll im nordwestlichen Grundstücksbereich zwischen dem vorhandenen Schulgebäude und der bestehenden Turnhalle errichtet werden. Im Rahmen der Vorplanung wurden mehrere Standorte bezüglich ihrer Eignung sowohl in städtebaulicher als auch in baurechtlicher Hinsicht geprüft. Das Ergebnis dieser Untersuchung war Grundlage zur Entscheidung für den Standort im Bereich des Schulareals auf Flst.Nr. 8074. Die dort leicht realisierbare Verknüpfung mit den bereits bestehenden Gebäuden - Schule - Turnhalle - Kindergarten (weiträumiger) - Erholungswald und somit die Schaffung einer Funktionseinheit insgesamt überzeugte bei der Entscheidung für dieses Grundstück.
Die Richtigkeit des gewählten Standortes ist durch einen positiven Bauvorbescheid bestätigt.

Gegen den erteilten Bauvorbescheid des Landratsamtes Konstanz haben mehrere Nachbarn Widerpruch erhoben. Bei der Prüfung des Bauvorbescheides seitens des Regierungspräsidiums Freiburg wird festgestellt, daß der geplante Neubau der Sporthalle an der vorgesehenen Stelle grundsätzlich zulässig ist. Allerdings werden Mängel im Bebauungsplan "3. Bauabschnitt Waldsiedlung" beanstandet. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist im Bereich des Schulareals "Grünflächen" aus. Bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung für diesen Bereich müßte eine Konkretisierung erfolgen. Das Regierungspräsidium empfiehlt, an dieser Stelle ein Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung auszuweisen.

Die Festsetzung eines Sondergebietes ist notwendig, da das übrige Baugebiet des 3. Bauabschnittes als reines Wohngebiet festgesetzt ist. In einem allgemeinen Wohngebiet könnte das Gebiet als Gemeindebedarfsfläche mit genauer Bestimmung der Nutzung festgesetzt werden. Da der gesamte Bereich der Bebauungsplanänderung aus den bisherigen Bebauungsplänen herausgelöst werden soll und für die Nutzung keines der Baugebiete zutrifft - eine Gemeindebedarfsfläche ist kein Baugebietstyp, sondern ein Teil eines solchen -, verbleibt nur ein Sondergebiet.

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

Bebauungsplan: "SONDERGEBIET WALDSIEDLUNG"

Begründung zur Änderung der Bebauungspläne

II. Öffentliche Einrichtungen

Die Räumlichkeiten der vorhandenen Turnhalle sind für die Vielzahl der sportlichen Aktivitäten innerhalb der Gemeinde nicht mehr ausreichend. Es ist vorgesehen, im Anschluß an die bestehende Turnhalle eine Sporthalle mit den Normmaßen 15 m x 27 m zu errichten. Ein Architektenwettbewerb soll Aufschluß darüber geben, wie die geplante Sporthalle sinnvoll und städtebaulich gut an die vorhandene Bausubstanz angegliedert werden kann.

III. Planungsgebiet

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes wird im Norden und Westen durch die vorhandene Bebauung des 4. Bauabschnittes, im Süden und Osten durch die Bebauung des 3. Bauabschnittes begrenzt. Die Bebauungsplanänderung berührt Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne "3. Bauabschnitt" und "4. Bauabschnitt" der Waldsiedlung. Die Umgebungsbebauung ist im nordwestlichen Bereich überwiegend gewerblich genutzt, im südöstlichen Bereich des angrenzenden Plangebietes sind Wohngebäude vorhanden.

IV. Äußere Verkehrserschließung

Die zur Änderung vorgesehenen Plangebiete werden im Norden durch eine neu herzustellende Erschließungsstraße an das bestehende Gemeindestraßennetz angeschlossen.

V. Innere Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Schulareals erfolgt wie bisher über die Gemeindestraße "Am Herrlebühl". Der Hauptzugang der geplanten Sporthalle ist von Norden aus über die neu zu bauende Erschließungsstraße geplant. Eine direkte Anfahrt der Sporthalle mit Kraftfahrzeugen ist nicht vorgesehen.

Die nach § 39 LBO erforderlichen Stellplätze werden entlang der westlichen Gebäudeflucht der Firma Metallbau Maucher in Senkrechtstellung angelegt. Desweiteren sind längs der Straße am Dachsberg weitere Stellplätze vorhanden; dadurch können zusätzlich weitere Parkierungsmöglichkeiten vorgehalten werden.

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

Bebauungsplan: "SONDERGEBIET WALDSIEDLUNG"

Begründung zur Änderung der Bebauungspläne

Zwischen Stellplatzfläche und Sporthalle ist eine fußläufige Verbindung vorgesehen. Zu diesem Zweck wird der teilweise vorhandene Fußweg neu angelegt. Der Niveauunterschied im Gelände kann sowohl mit einer Treppe als auch mit einer Rampe überwunden werden.

VI. Grünflächen

Der im westlichen Grundstücksbereich vorhandene Mischwald soll in seiner jetzigen Form weitgehend belassen und erhalten werden. Zur Sicherung des Bestandes weist die Änderungsplanung in diesem Bereich eine Grünfläche aus (Erholungswald). Das dort vorhandene Vereinsheim soll ebenfalls in seinem Bestand geschützt werden. Der Bebauungsplan sieht deshalb an der Stelle des bestehenden Gebäudes ein Baufenster vor. Art und Maß der baulichen Nutzung wird im Textteil des Änderungsplanes geregelt.

Der nach der Landesbauordnung erforderliche Waldabstand zur geplanten Sporthalle kann nicht eingehalten werden. Da es sich hierbei jedoch um eine "Kann-Bestimmung" handelt, ist unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahme möglich. Folgende Maßnahmen hierfür sind erfoderlich:

- Umbau des Waldes entlang der geplanten Sporthalle, d.h. Verjüngung des Bestandes und Entfernen windbruchgefährdeter Bäume;

- Zusätzliche konstruktive Maßnahmen am Tragsystem der Sporthalle; dadurch soll einer möglichen Einwirkung stürzender Bäume auf die Sporthalle Rechnung getragen werden;

- Verlagern des Zuganges der geplanten Sporthalle in einen nicht windbruchgefährdeten Bereich.

VII. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Zur Anlegung der Zufahrt und der erforderlichen Stellplätze müssen Teile von Grundstücksflächen durch die Gemeinde erworben werden. Die Kosten der Erschließung beschränken sich auf die Herstellung der neuanzulegenden Verkehrsflächen. Die Grundstücksentwässerung kann über das vorhandene Kanalnetz erfolgen.

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

Bebauungsplan: "SONDERGEBIET WALDSIEDLUNG"

Begründung zur Änderung der Bebauungspläne

VIII. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Schädliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die umgebenden Baugebiete sind nicht zu erwarten. Der Standort der geplanten Sporthalle ist so gewählt, daß insbesondere die angrenzende Wohnbebauung durch Lärmemissionen nicht beeinträchtigt wird.

Ein Schallschutzgutachten wird darüber Aufschluß geben, ob zusätzliche Baumaßnahmen in schallschutztechnischer Hinsicht an der geplanten Sporthalle erforderlich werden. Gegebenenfalls sind die Baukonstruktionen so auszubilden, daß die höchstzulässigen Lärmpegel keinesfalls überschritten werden. Unzumutbare Belästigungen durch den zu- und abfahrenden Verkehr der Benutzer der Sporthalle sind nicht zu erwarten, da der Zugang ausschließlich von Norden aus erfolgt und die Nutzung der Sporhalle zeitlich eingeschränkt ist.

Durch die vorgesehene Ausweisung einer Grünfläche im Änderungsplan ist auch der vorhandene Mischwald in seinem Bestand weitgehend gesichert. Generell ist eine Bebauung außerhalb der Baufenster unzulässig. Allenfalls bauliche Anlagen zur Herstellung der erforderlichen Verkehrsanlagen können errichtet werden (z.B. Waldweg).

Insgesamt kann festgehalten werden, daß durch die Bebauungsplanänderung, verbunden mit der Begrenzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, die vorhandene Gebietsstruktur nicht verändert oder beeinträchtigt wird.

Aufgestellt im September 1988

Böhler + Böhler
Freie Architekten und Ingenieure
Döbelestraße 4, 7750 Konstanz
07531/27081
gez. Böhler

GEMEINDE 3 REICHENAU

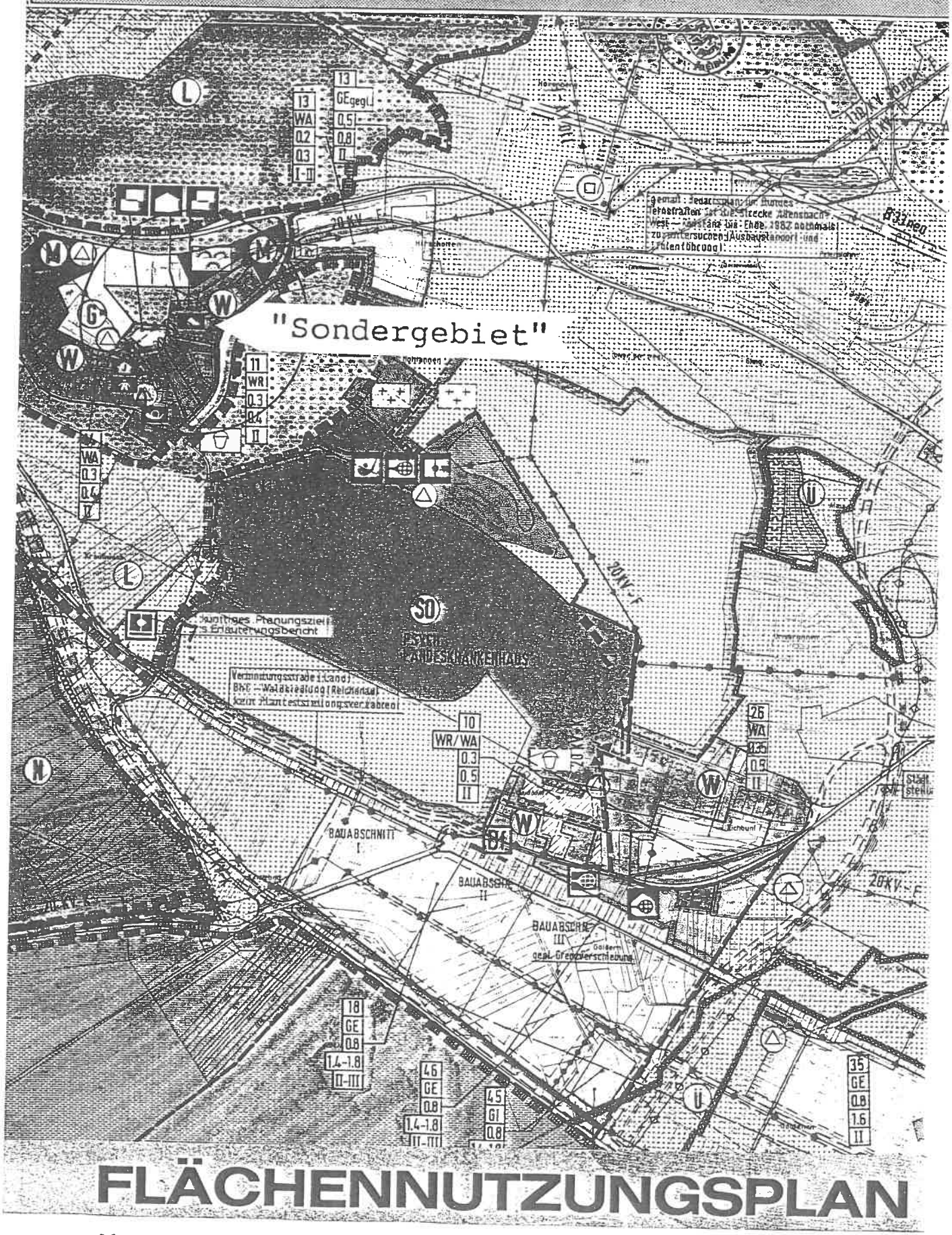
Reichenau, den 13. SEP. 1988

Reisbeck, Bürgermeister

Konstanz, den 5. September 1988

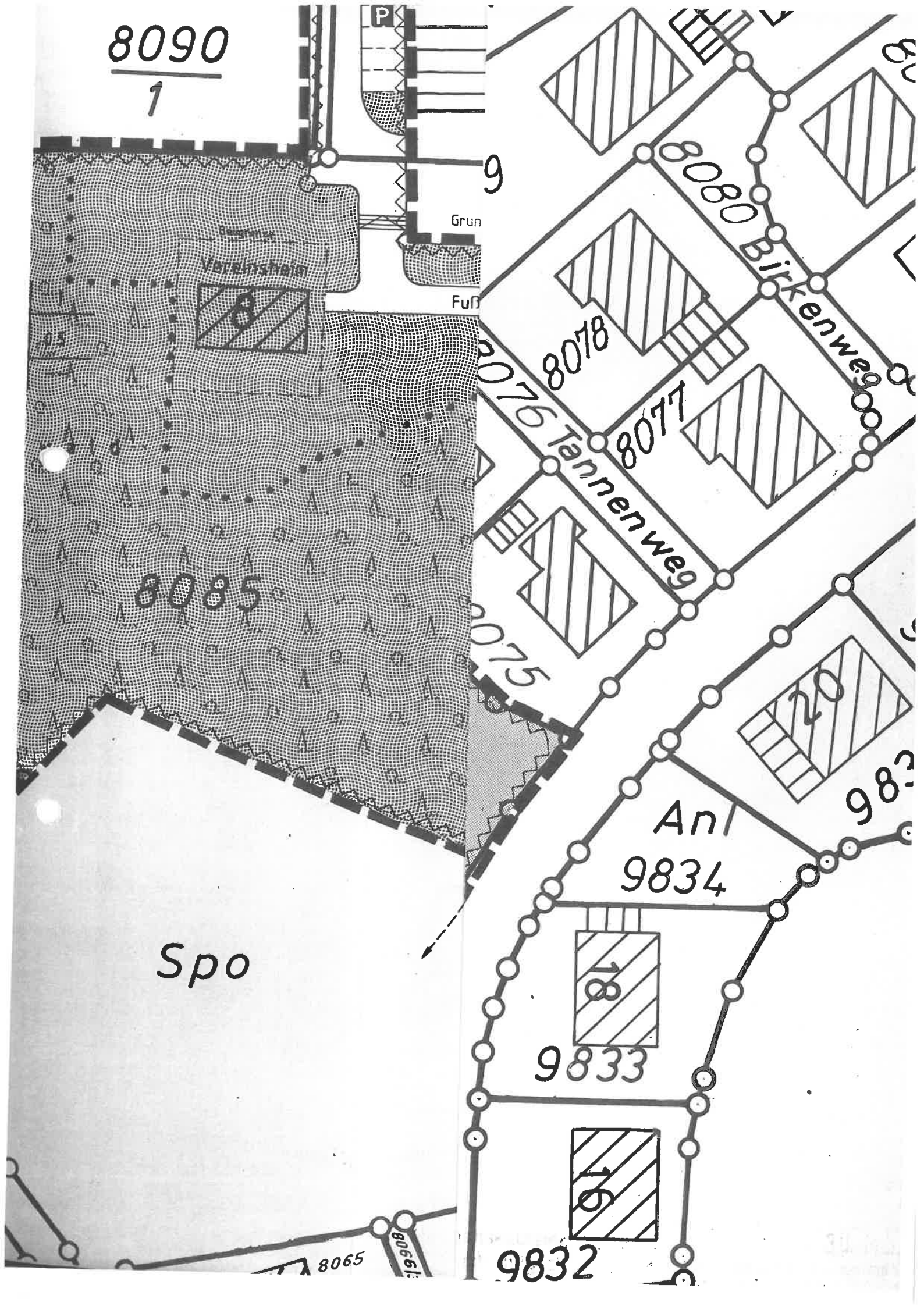
GEMEINDE REICHENAU · WALDSIEDLUNG

Sondergebiet Waldsiedlung



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ÜBERSICHTSPLAN


8090
1
P
9
Grun
Begrenzung
Verkehrsfläche
Fuß
8080 Birkenweg
8078
8077
8076 Tannenweg
8075
8085
20
Anl
9834
18
9833
16
9832
Spo
8065
8090