

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende örtlichen Bauvorschriften:

1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

Hinweis für Kulturdenkmale:

Das Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass bei Kulturdenkmälern höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können, als durch die Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1.1 **Fassade:**

1.1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA und im Sondergebiet Erholungsheim SO sind für die Gestaltung der Fassadenflächen der Haupt- und Nebengebäude sowie der Garagen folgende Materialien zulässig:

- verputzte Oberflächen
- Holz.

1.1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA und im Sondergebiet Erholungsheim SO sind Gebäude mit Farben mit einem Hellbezugswert ≤ 85 zu gestalten. Hinweis: Es sollen keine grellen, leuchtenden oder reflektierenden Farben verwendet werden.

1.1.2 **Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung**

1.1.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind ausschließlich Satteldächer mit Dachflächen gleicher Dachneigung mit Dachneigung 35° bis max. 50° zulässig. Sind bei bestehenden Gebäuden andere Dachformen vorhanden, können diese bei Um- oder Anbauten beibehalten werden.

Im Sondergebiet Erholungsheim SO sind Satteldächer mit Dachflächen gleicher Dachneigung herzustellen. Im Baufenster mit einer GH max. von 15 m sind Dachneigungen zwischen 35° bis max. 50° zulässig, im Baufenster mit einer GH max. von 9,0 m sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 0 bis max. 7° zulässig.

1.1.2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA und im Sondergebiet Erholungsheim SO sind Dacheindeckungen der Hauptgebäude als Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben rot bis rotbraun und in Grautönen zulässig.

- 1.1.2.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind im gesamten Plangebiet für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

1.1.3 Dachaufbauten / Dachgaupen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA und im Sondergebiet Erholungsheim SO gilt:

- 1.1.3.1 Dachgaupen sind nur bei Gebäuden mit Satteldach als Schlepp- oder Giebelgaupen zulässig. Dächer von Dachaufbauten können hinsichtlich der festgesetzten Dachneigungen abweichen, müssen jedoch mit einer Dachneigung von mind. 4° ausgebildet werden.
- 1.1.3.2 Die Breite von Dachgaupen darf insgesamt 60% der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- 1.1.3.3 Dachgaupen müssen von der Giebelwand einen horizontalen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand. Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,40 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 1.1.3.4 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren), sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen. Diese dürfen nicht aufgeständert sein und die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 1.1.3.5 Dachgaupen sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.
- 1.1.3.6 Dachaufbauten und Dachgauben dürfen die darunterliegende Traufe nicht unterbrechen. Unterhalb der Dachaufbauten müssen min. zwei Ziegelreihen (min. 0,4 m) Dachfläche durchlaufen.

1.1.4 Querhäuser (Widerkehren)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA und im Sondergebiet Erholungsheim SO gilt:

- 1.1.4.1 Die Breite von Querhäusern (Widerkehren) darf insgesamt 60% der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- 1.1.4.2 Querhäuser (Widerkehren) müssen von der Giebelwand einen horizontalen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Querhauses ohne Dachüberstand. Der Dachansatz von Querhäusern muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,40 m unter dem Hauptfirst liegen.

1.1.5 Dacheinschnitte / Dachflächenfenster

In den Allgemeinen Wohngebieten WA und im Sondergebiet Erholungsheim SO gilt:

- 1.1.5.1 Dacheinschnitte (Negativgaupen) sind unzulässig.
- 1.1.5.2 Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von jeweils maximal 1,7 m² zulässig.

1.2 Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 1.2.1 Im gesamten Planungsgebiet sind freistehende Garagen, Carports und Nebenanlagen mit annähernd gleicher Neigung (+/- 5°) und gleicher Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu versehen, s. Ziff. 1.1. Die Farbgebung der Dächer ist den Dächern der Hauptgebäude anzupassen.
- 1.2.2 Werden Garagen, Carports und Nebenanlagen als Anbau an das Hauptgebäude errichtet, kann das Dach als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 0 bis max. 5° ausgebildet werden. Die Dächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen.
- 1.2.2.1 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind im gesamten Plangebiet für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

1.3 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 1.3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA und im Sondergebiet Erholungsheim SO sind Standorte für Abfallbehälter/Müllbehälterstandorte mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.
- 1.3.2 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.
Hinweis: Anpflanzungen von Gehölzen und Stauden sollen sich überwiegend am kulturhistorisch typischen Bestand der Insel Reichenau orientieren.

1.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- Für das gesamte Plangebiet einschließlich landwirtschaftlicher Flächen und Grünflächen gilt:
- 1.4.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig, bezogen auf das natürliche Gelände. Davon abweichend sind zwischen den Grundstücken Hecken mit einem rechtwinkligen Verlauf zum See (bei Abweichungen bis maximal 5°) bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
Hinweis: Bei Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen muss eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleiben.
- 1.4.2 Sockelmauern als Einfriedungen sind bis zu einer maximale Höhe von 0,3 m zulässig. Als Materialien sind ausschließlich farblich zurückhaltende, nicht polierte Natursteine zulässig (Empfehlung: grauer Granit). Die Oberkante der Sockelmauer muss dem gegebenen Geländeverlauf entsprechen, Abtreppungen sind nicht zulässig.
- 1.4.3 Draht- oder Maschendrahtzäune sind nur zulässig in Verbindung mit einer Hecken-Hinterpflanzung.
- 1.4.4 Als Einfriedungen nicht zulässig sind: Stacheldraht, Nadelgehölze, Kunststoffzeugnisse, Sichtschutzzäune, Mauern.

1.5 Außenantennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)

- 1.5.1 Pro Gebäude ist max. eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 1.5.2 Satellitenantennen müssen die gleiche Farbe wie die dahinterliegende Gebäudefläche (Fassade oder Dach) aufweisen.

1.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

- 1.6.1 Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

1.7 Kfz-Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

- 1.7.1 Die Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2 Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Reichenau, den _____

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Reichenau, den _____

Dr. Wolfgang Zoll
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Genehmigung am: _____

Bekanntmachung / Inkrafttreten: _____