

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

#### 1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

1.1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5. BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig.

1.1.1.3 Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Gartenbaubetriebe allgemein zulässig.

#### 1.1.2 SO - Sondergebiet Erholungsheim (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet Erholungsheim dient der Unterbringung eines Erholungsheims. Zulässig sind ein Erholungsheim, sowie die mit dieser Nutzung verbundenen Einrichtungen des Kur- und Fremdenverkehrs und der Beherbergung, einschließlich zugehöriger Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

**Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der**

- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO),
- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO),
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO),

#### 1.2.1 **Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

1.2.1.1 Maximale Gebäudehöhe (GH):

Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) in den Allgemeinen Wohngebieten WA wird in m über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe (s. Ziffer 1.3) festgesetzt. Sie beträgt:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 maximal 11,00 m  
und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 maximal 12,50 m.

Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) im Sondergebiet Erholungsheim SO über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen.

**1.2.1.2 Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden:**

Ausnahmen von den festgesetzten Erdgeschossfußboden- und Gebäudehöhen sind bei Änderungen an bestehenden Gebäuden zulässig. Die vorhandenen Höhen dürfen aber, sofern sie bereits über den festgesetzten Höhen liegen, nicht weiter überschritten werden.

**1.2.2 Grundfläche, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO), Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

**1.2.2.1** Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

**1.2.2.2** In den Allgemeinen Wohngebieten WA und im Sondergebiet Erholungsheim SO darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

**1.3 Höhenlage (§ 9 (3) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

**1.3.1** Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in den Allgemeinen Wohngebieten WA und im Sondergebiet Erholungsheim SO:

Die EFH (Oberkante Rohdecke EG) darf max. 0,5 m über der im Mittel gemessenen Höhe der Oberkante des Rands der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Straßenverkehrsfläche, landwirtschaftlicher Weg oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) liegen. Liegt ein Grundstück an mehr als einer Verkehrsfläche, ist die im Mittel gemessene Höhe der Oberkante des Rands aller angrenzenden Verkehrsflächen maßgeblich.

Für die Grundstücke, die nicht direkt einer öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet werden können, sind die maximalen Höhen der Erdgeschossfußböden in den jeweiligen Baufenstern in der Planzeichnung eingetragen.

**1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

**1.4.1** In den Allgemeinen Wohngebieten WA und im Sondergebiet Erholungsheim SO gilt die offene Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhäusern (ED).

**1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

**1.5.1** Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) in den Allgemeinen Wohngebieten WA und im Sondergebiet Erholungsheim SO sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

- 1.5.2 Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Teile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdeckungen sind bis max. 1,00 m zulässig.
- 1.5.3 Überschreitungen von Baugrenzen durch Vorbauten wie z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten sind zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen.

*Hinweise zu Kulturdenkmalen:*

*Es wird darauf hingewiesen, dass bei Kulturdenkmalen jeweils im Einzelfall zu prüfen sein wird, in welchem Umfang und an welcher Stelle innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche geplante Anbauten genehmigungsfähig sind.*

**1.6 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

- 1.6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA und im Sondergebiet Erholungsheim SO sind Kfz- und Fahrradstellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der Bauflächen zulässig. In den Flächen für Nebenanlagen mit Kennzeichnung „St“ sind ausschließlich nicht überdachte Kfz- oder Fahrradstellplätze zulässig.
- 1.6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA und im Sondergebiet Erholungsheim SO müssen Garagen mit ihrer Außenwand bzw. äußersten Gebäudekante von der zugehörigen Erschließungsstraße, von der die Zufahrt erfolgt, einen Mindestabstand von 5 m einhalten, Carports einen Mindestabstand von 2 m.
- 1.6.3 Die Regelung in Ziffer 1.6.2 findet keine Anwendung auf Garagen und Carports, deren seitliche Außenwand parallel oder maximal mit einer Abweichung von 10° zur Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) stehen. Diese müssen mit dem äußersten Punkt der baulichen Anlage von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Die Abstände gelten nicht für die in der Planzeichnung dargestellten landwirtschaftlichen Wege.
- 1.6.4 Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die maximal an einer Seite eine ganz oder teilweise geschlossene Wand aufweisen dürfen (z.B. dadurch dass sie an das Hauptgebäude angebaut werden.).

**1.7 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

- 1.7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind je Einzelhaus max. 3 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern sind 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig. Dies gilt unabhängig davon, ob Doppelhäuser auf einem oder zwei Grundstücken stehen.
- Hinweis: In den Fällen, in denen im Bestand mehr Wohneinheiten vorhanden sind, haben diese Bestandsschutz.*

**1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

- 1.8.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

**1.9 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**

- 1.9.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen eine Höhe - vertikal gemessen - von max. 1,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

**1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- 1.10.1 Im gesamten Plangebiet sind Terrassen, Wege, Kfz- und Fahrradstellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, sickerfähiges Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.10.2 Im gesamten Plangebiet sind kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachgauben nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.10.3 Im gesamten Plangebiet wird zum Schutz nachtaktiver Insekten die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten).

**1.11 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

- 1.11.1 Die im Plangebiet ausgewiesenen Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechte sind von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Flächen ist zu gewährleisten.

**1.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

- 1.12.1 Eingrünung privater Stellplätze  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA und im Sondergebiet Erholungsheim SO sind Kfz-Stellplatzflächen zu gliedern. Je drei nebeneinander liegenden Kfz-Stellplätzen ist ein Grünstreifen von mind. 1 m Breite anzulegen.

**1.13 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)**

- 1.13.1 Die in der Planzeichnung mit einer Pflanzbindung festgesetzten Bäume und Gehölze sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

## **2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Vorbemerkung:

An der Erhaltung der gemäß § 2 geschützten Kulturdenkmale besteht ein öffentliches Interesse, im Falle der gemäß § 12 geschützten Kulturdenkmale besonderer Bedeutung sowie der gemäß § 19 geschützten Gesamtanlage sogar ein besonderes öffentliches Interesse.

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese Genehmigung ist auch für Gebäude ohne Denkmaleigenschaft erforderlich, sofern sie innerhalb der Gesamtanlage bzw. im gemäß § 15(3) geschützten Umgebungsbereiches der Kulturdenkmale besonderer Bedeutung liegen.

Gerade in diesen Bereichen muss im Einzelfall fachlich beurteilt werden, ob geplante bauliche Vorhaben Auswirkungen auf das überlieferte Ortsbild oder das Erscheinungsbild der besonderen Kulturdenkmale zur Folge haben.

Im Rahmen der erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Genehmigung kann festgestellt werden, dass geplante Maßnahmen trotz entsprechender Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften aufgrund des höher zu bewertenden Denkmalschutzgesetzes nicht zustimmungsfähig sind.

Niederzell besitzt mit der ehemaligen Stiftkirche, dem Schloß Windeck, seinen Rebbauern- und Fischerhäusern und den markanten Freiflächen einen hohen Zeugniswert für die UNESCO-Welterbestätte „Klosterinsel Reichenau“. Diese hohe Wertigkeit der baulichen Überlieferung muss bei Planungen berücksichtigt werden.

### **2.1 Gesamtanlage Niederzell**

Für den Bereich Niederzell wurde am 13.11.2003 die Satzung gem. § 19 DSchG „Gesamtanlage Niederzell“ im Amtsblatt der Gemeinde Reichenau bekannt gemacht. Die Gesamtanlage ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

### **2.2 Denkmalpflege**

Im Plangebiet sind sowohl Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der archäologischen Denkmalpflege berührt.

#### **2.2.1 Bau- und Kunstdenkmalpflege**

Im Plangebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2/12 DSchG:

*Eginostraße 12 (Flst.Nr. 0-2-4, 0-8599)*

§ 12

Die Kirche ist im Denkmalbuch nach § 12 Denkmalschutzgesetz § 12 eingetragen.  
Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul. Romanische 3-schiffige Basilika mit 2 den Chor flankierenden Osttürmen und einer Portalvorhalle im Westen. Turm-OG spätes 15. Jahrhundert. 1756 bis 1757 wurde die Kirche barockisiert. Türme aus Wackenmauerwerk mit Putzschlämme. Sichtbare Eckquaderung. Zeltdächer mit

Mönch- und Nonnenziegeln. Verschiedene Schießscharten. Schallöffnungen mit gotischen Spitzbögen aus dem späten 15. Jahrhundert. Kirchenschiff verputzt. Fenster- und Türumrahmungen sowie Sockel farbig abgesetzt. Barocke Stichbogenfenster. An der Nord- und Südseite noch einige mittelalterliche Rundbogenfenster, zum Teil blind erkennbar. Seiteneingänge an der Nord- und Südseite mit Rundbögen in Sandsteingewänden. Dachdeckung neu, mit Mönch- und Nonnenziegeln. Vorhalle mit Rundbogenportal und neuem schmiedeeisernem Gitter. Dahinter romanisches Sandsteinportal mit Türflügel aus neuerer Zeit. An der Ostseite zwischen den Chortürmen und Pultdachdeckung, darunter großes gotisches Apsisfenster, spätes 15. Jahrhundert. Innen romanische Wandmalereien. An der Südseite Eginokapelle mit früherem barockem Hochaltarbild mit Petrus und Paulus. Ausstattung siehe Kirchenführer (Lisa Schürenberg, Die Reichenau, Große Baudenkmäler, Heft 106; Hecht S. 156 u. a.). (Michaelis 1987)

Ehem. Stiftskirche St. Peter und Paul. Gründungsbau um 800 durch den Bischof Eginon von Verona. Heutiger Bau über den alten Fundamenten unter Einbeziehung der Annexbauten zwischen 1080 und 1143 erstellt: Dreischiffige Basilika mit Westvorhalle, das dreiapsidiale Sanktuarium nach Westen gerade schließend, zwei charakteristische Chorflankentürme an der Ostseite, die Turmobergeschosse 15.Jh. 1756 bis 1757 im Inneren barockisiert. Romanische Wandmalereien im Chor. Die Stiftskirche St. Peter und Paul ist Teil der Sachgesamtheit "Ehem. Stiftskirche St. Peter und Paul".

*Eginostraße 12 (bei) (Flst.Nr. 0-3)*

§ 2

Grabmal Bensinger, 2 Grabsteine, Kruzifix. Familiengrabstätte der Familie Bensinger im beuronen Stil der Jahrhundertwende mit Reliefs aus rotem Sandstein. Schmiedeeisernes Grabkreuz um 1900 in historisierendem Stil. An der südlichen Friedhofsmauer 2 eingemauerte klassizistische Grabsteine aus Sandstein, stark verwittert. (Michaelis

1987)

Der ummauerte Friedhof mit schmiedeeisernes Friedhofskreuz von 1902 und einigen beachtlichen Grabmälern: der Familie Bensinger um 1889 (vom Beuronen Pater Desiderius Lenz, dem Begründer der Beuronen Kunstschule entworfen); des Pfarrers Dr. Karl Rieder, 1931; für Minie Waenting mit gutem Portrait als Bronzere relief, sig. W. Waenting 1925.

Zwei Grabsteine im Zopfstil, in die Mauer eingelassen, Inschriften nicht mehr zu lesen. (Sachgesamtheit)

Teil der Sachgesamtheit "Ehem. Stiftskirche St. Peter und Paul".

*Eginostraße 12 (bei), 12, 19, Fischergasse 15 (Flst.Nr. 0-2-4, 0-8599-8602)*

§ 12

Die Sachgesamtheit "Ehem. Stiftskirche St. Peter und Paul" besteht aus der Kirche St. Peter und Paul, dem katholischen Pfarrhaus und dem Mesnerhaus.

*Eginostraße 19 (Flst.Nr. 0-8600-8602)*

§ 12

Pfarrhaus. Massivbau. 2-geschossiges Gebäude mit fast zeldachförmigem Walmdach. 5 zu 3 Achsen. Bewegt profiliertes Haustürgewände mit Ohren. Darüber Wappen des Fürstbischofs Johann Franz Schenk von Stauffenberg. Profiliertes Traufgesims. Im Obergeschoss Stuckprofildecke. Großer Keller mit Kreuzgratge-

wölbe aus sichtbaren Ziegeln. Barockes Kruzifix mit Putten. Erbaut 1763. (Michaelis 1987)

Kath. Pfarrhaus von 1732. Barocker, massiver Walmdachbau, zweigeschossig, 5:3 Achsen. Freitreppe, geohrtes Türgewände, darüber Wappen von Joh. Franz Schenk zu Stauffenberg, Bischof von Konstanz (1704 bis 1730). Gewölbekeller, Stuckprofildecke im Obergeschoß.

Das katholische Pfarrhaus ist Teil der Sachgesamtheit "Ehem. Stiftskirche St. Peter und Paul".

- siehe Eginostraße 12 (bei)

*Fischergasse 15 (Flst.Nr. 0-6, 0-8598)*

§ 12

Mesnerhaus. Massivbau. 1-geschossiges Gebäude mit hohem Satteldach, nach Osten Krüppelwalmdach. Holzernes Haustürgewände. Sprossenfenster. Im Bereich des früheren Ökonomieteils Stichbogen über Fenster und Tür. An der Südseite Dachflächenfenster aus Metall. Dachdeckung mit alten Biberschwanzziegeln. Am Westgiebel Garageneinfahrt. Niedere Pultdachanbauten an der West- und Nordseite. Erbaut im 18. Jahrhundert. (Michaelis 1987)

Mesnerhaus, gestelzter Massivbau unter Halbwalmdach, Ostgiebel verbrettert, die Proportionen spätmittelalterlich, aber angeblich 18.Jh. Das Mesnerhaus ist Teil der Sachgesamtheit "Ehem. Stiftskirche St. Peter und Paul".

*Niederzeller Straße, Eginostraße (Flst.Nr. 0-8613)*

§ 2

Wegekreuz, dat. 1890, neugotische Formen.

*Niederzeller Straße (Flst.Nr. 0-8632) Unterer Gießen (Gewann)*

§ 2

Damm und Pappelallee durch das Riedgebiet im Gewann Unterer Gießen. Die historische Verbindung nach Niederzell, ursprünglich einer eigenen Insel. Der Damm bereits auf dem Plan von 1707 dargestellt, in der heutigen Form mit der Pappelallee Mitte 19. Jh.

*Niederzeller Straße 43 (Flst.Nr. 0-50)*

§ 12

Ferienheim "Bürgle" auch Burg Windeck genannt. Massivbau. Um 1400 als Ersatz für Burg Schopflen vom Reichenauer Abt als Gästehaus des Klosters errichtet. Der Bau im Wesentlichen von 1630 (Datum im Türsturz). 3-geschossiges Gebäude unter Satteldach mit Staffelgiebeln. An der östlichen Giebelseite Rundturm, den die horizontale Gliederung der Gurt- und Traugesimse des Gebäudes eng an dieses bindet. Pilasterportal mit Sprenggiebel und 2-flügliger Tür von 1745 (Kopie der alten Tür). Fenster in Sandsteingewänden. Im Erdgeschoss zum Teil mit Rundbogen. Das obere Gurtgesims ist an der Seeseite im Bereich von 2 Fensterachsen (Fresko von 1957) unterbrochen. An der Nord- und Ostseite Terrassenanbauten aus neuerer Zeit. Einfriedung an der Seeseite mit ca. 3 m hoher zinnenbesetzter Mauer, neugotisch, mit Spitzbogenportal. Innen reiche Ausstattung: Eingangshalle mit Kreuzgratgewölbe und Fliesenboden. Abgefaste Türgewände. Reiches Sandsteintürgewände mit Ohren und Sprenggiebel führt in den ebenfalls kreuzgratgewölbten Speisesaal, der ehemaligen Schlosskapelle. Im 1. Obergeschoss Gang mit guten Stubentüren in hölzernen Gewänden. Zur Bibliothek hölzernes Türgewände in reichen Spätrenaissanceformen.

Bibliothek mit Holzkassettendecke. In der Mitte von gebauchter Rundstütze getragen. Steckborner Ofen 17. Jahrhundert. Im 2. Obergeschoss das ehemalige Refektorium mit rundbogigen von Säulen flankierten Türgewänden und schöner Kassettendecke. Am reichsten das sogenannte Papstzimmer: Holzvertäfelung mit Pilastergliederung und Beschlagwerkornamentik, Kassettendecke, Kachelofen, 17. Jahrhundert. (Theodor Humpert, das "Bürgle"). (Michaelis 1987) s'Bürgle oder Schloß Windeck. Um 1400 als Ersatz für Burg Schopflen vom Reichenauer Abt als Gästehaus des Klosters erbaut. 1418 Aufenthaltsort von Papst Martin V. 1540 an den Bischof von Konstanz gekommen, von diesem an Dienstmänner vergeben, 1629 vom Kloster zurückgekauft, und ab 1630 (Dat. im Türsturz/1667) im wesentlichen Neubau. Dreigeschossiger Staffelgiebelbau mit seitlichem Treppenturm. Sehr reiche Innenausstattung in Renaissanceformen des 17.Jhs. Das Erdgeschoß mit Querflur, die Räume mit Kreuzgratgewölben auf Pilastern. Dort u.a. die ehem. Kapelle. In den Obergeschossen Längsflure, die Decken der Flure und zahlreicher Räume mit z.T. sehr aufwendigen Kassettendecken, die Türgewände und Türen nach der Bedeutung der Räume einfacher oder mit Säulengliederung und / oder Sprenggiebeln, gute Kachelöfen, originale Fliesenböden. Im ersten Obergeschoß ein großer Festsaal, im zweiten Obergeschoß u.a. das sog. Papstzimmer und das ehem. Refektorium (heute unterteilt).

**Die Erhaltung der Kulturdenkmale liegt in öffentlichem Interesse. Bei geplanten Maßnahmen im Bereich der Kulturdenkmale ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob bzw. in welchem Umfang und an welcher Stelle innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche geplante Anbauten denkmalrechtlich genehmigungsfähig sind.**

### **2.2.2 Archäologische Denkmalpflege:**

Im Plangebiet befinden sich insbesondere folgende hochwertige archäologische Kulturdenkmale gem. §§ 2, 12 DSchG:

- Liste der Kulturdenkmale lfd. Nr. 19: Die Kirche St. Peter und Paul in Niederzell ist der in der 1. Hälfte des 12. Jahrhunderts errichtete Nachfolgebau der um 800 durch Eginon von Verona gegründeten Stiftskirche. Sie zählt zu den bedeutendsten romanischen Bauwerken im Bodenseegebiet. Das Pfarrhaus stammt aus der Barockzeit und ist dem frühen 18. Jahrhundert zuzuordnen. Das Mesnerhaus wurde ebenfalls im 18. Jahrhundert errichtet. Mittelalterliche Gebäudereste der früheren Anlage liegen unter den nicht-bebauten Grundstücksteilen verborgen. An der Erhaltung der Sachgesamtheit besteht aus wissenschaftlichen Gründen ein gesteigertes öffentliches Interesse. Bei der Grabung durch Erdmann 1971 bis 1973 wurden unter anderem neben mittelalterlichen Bestattungen und Keramik auch neolithische und mittelbronzezeitliche Funde geborgen. Dabei handelte es sich um Siliques und Keramik der Horgener Kultur und Keramik der mittleren Bronzezeit. Diese Funde können als Hinweise auf Siedlungen gewertet werden. Seit 1983 ist die Anlage ins das Denkmalsbuch eingetragen.
- Liste der Kulturdenkmale lfd. Nr. 36: Das sogenannte Bürgle oder Schloss Windeck entstand um 1400 als Gästehaus des Klosters. 1418 ist es als Aufenthaltsort von Papst Martin V. verbürgt. 1540 kam das Bürgle an den Bischof von Konstanz, der es an Dienstmännern vergab. Nach dem Rückkauf durch das Kloster 1629 erfolgte eine Umgestaltung des Massivbaus. Das Gebäude ist heute von der reichen Ausstattung dieses Umbaus im 17. Jahrhundert geprägt. Im Bereich des Bürgle haben sich mittelalterliche Baurreste erhalten.



- In der Uferzone ist mit vorgeschichtlichen Besiedlungsresten zu rechnen.

Zu den denkmalrechtlichen Schutzzieleen gehört im Falle dieser noch sichtbar erhaltenen Kulturdenkmale neben der substantiellen Erhaltung auch die ungestörte Bewahrung ihrer landschaftlichen Raumwirkung. Auch hier sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter darzustellen. Eine Bebauung der Fläche ist aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege nicht möglich. Notwendige Bodeneingriffe im Zuge von Baumaßnahmen sind unter Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers archäologisch zu begleiten.

Eine detaillierte Darstellung der denkmalpflegerischen Belange wird erst im weiteren Verfahren zu leisten sein, bei Maßnahmen im Uferbereich ist hier insbesondere die Einbeziehung der Feuchtbodenarchäologie erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass in Konfliktbereichen durch geeignete Umplanungen die Erhaltung von Bodendenkmalen angestrebt werden muss. Falls dies nicht möglich sein sollte, sind im Vorfeld von Bodeneingriffen wissenschaftliche Rettungsgrabungen auf Kosten des Veranlassers der Maßnahme durchzuführen.

### **2.3**

#### **Hochwasser / HQ<sub>100</sub>**

Teile des Plangebietes können bei Hochwasserereignissen von Überschwemmungen betroffen sein. Das gemäß Hochwassergefahrenkarte der LUBW geltende HQ<sub>100</sub> (100-jährliches Hochwasser, Bemessungshochwasser mit einer Wahrscheinlichkeit des Auftretens einmal in 100 Jahren) bei einem Bemessungswasserstand von 397,30 m ü. NN wird in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die künftigen Bebauung (Einzelfallvorhaben) die Verbote des § 78a Abs. 1 Nrn. 1 bis 8 WHG zum Schutz für Überschwemmungsgebiete gelten und zu beachten sind. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist untersagt:

Nr. 1: die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,

Nr. 2: das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,

Nr. 3: die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen,

Nr. 4: das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,

Nr. 5: das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,

Nr. 6: das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen,

Nr. 7: die Umwandlung von Grünland in Ackerland,

Nr. 8: die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.

Die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage (§ 78 Abs. 4 WHG) kann gem. § 78 Abs. 5 WHG nur dann ausnahmsweise genehmigt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Dies ist jeweils im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Intensive Abstimmungen zwischen dem Bauträger und den zuständigen Behörden werden empfohlen.

Das Landratsamt Konstanz weist darauf hin, dass für die im Überschwemmungsgebiet des Bodensees liegende vorhandene Bebauung Maßnahmen zum Hochwasserschutz im Rahmen der Eigenvorsorge der Eigentümer bzw. der Bewohner empfohlen werden.

#### **2.4 Natura 2000-Gebiete**

Der Bebauungsplan grenzt im Norden und Westen an Flächen des FFH-Gebiets „Bodanrück und westlicher Bodensee“ und an Flächen des Vogelschutzgebiets „Untersee des Bodensees“. Die Abgrenzung der Schutzgebiete ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Untere Naturschutzbehörde ist bei allen Maßnahmen mit möglichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu beteiligen.

#### **2.5 Landschaftsschutzgebiet**

Teile des Plangebiets befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Reichenau“. Die Abgrenzung ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

### 3 HINWEISE

#### 3.1 Anpflanzungen

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

#### 3.2 Archäologische Denkmalpflege

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfinden gerechnet werden muss, ist der Beginn aller Erdarbeiten (insbesondere auch am Uferrand oder Flachwasserbereich) frühzeitig, mindestens jedoch 14 Tage vor Beginn der eigentlichen Bau- und Baggerarbeiten, dem Landesamt für Denkmalpflege am Regierungspräsidium Stuttgart, Dienststelle Gaienhofen-Hemmenhofen, Fischersteig 9 (Tel.: 07735/93777114; Email: bodo.dieckmann@rps.bwl.de bzw. rena-te.ebersbach@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind im gesamten Bauverlauf etwaige Funde (Pfähle, Hölzer, Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (s.o.) oder dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen; Tel.: 07731/61229 oder 0171/3661323) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

#### 3.3 Artenschutzrechtliche Hinweise

Zum vorbeugenden Schutz von baumhöhlenbewohnenden Vögeln und Fledermäusen sind Baumfällungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar bei frostfreier Witterung zulässig. Bäume sind außerhalb der Fortpflanzungs- oder/und Ruhezeiten von Fledermäusen (September/Oktober) auf Fledermausbesatz hin zu überprüfen.

Im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 72 und 74/3 befindet sich gemäß Unterer Naturschutzbehörde eine größere Mehlschwalbenkolonie. Mehlschwalben stehen in Baden-Württemberg auf der Vorwarnliste, in der Roten Liste Deutschlands werden sie als „gefährdet“ geführt. Als Art, die an Gebäuden brütet, ist sie gegenüber Störungen tolerant, sodass Beeinträchtigungen durch Störungen im Umfeld nicht anzunehmen sind. Da Mehlschwalben bestehende Nester über mehrere Brutperioden nutzen können, sind jedoch bei möglichen baulichen Maßnahmen an Gebäuden mit Mehlschwalbenvorkommen auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens Vermeidungs- und ggf. (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

#### 3.4 Geotechnik

Nach Geologischer Landesaufnahme bilden würmzeitliche Schotter sowie seewärts junge, setzungsanfällige Ablagerungen des Bodensees unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Eine objektbezogene Baugrunderkundung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

### **3.5 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

#### **3.5.1 Allgemeine Bestimmungen:**

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### **3.5.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

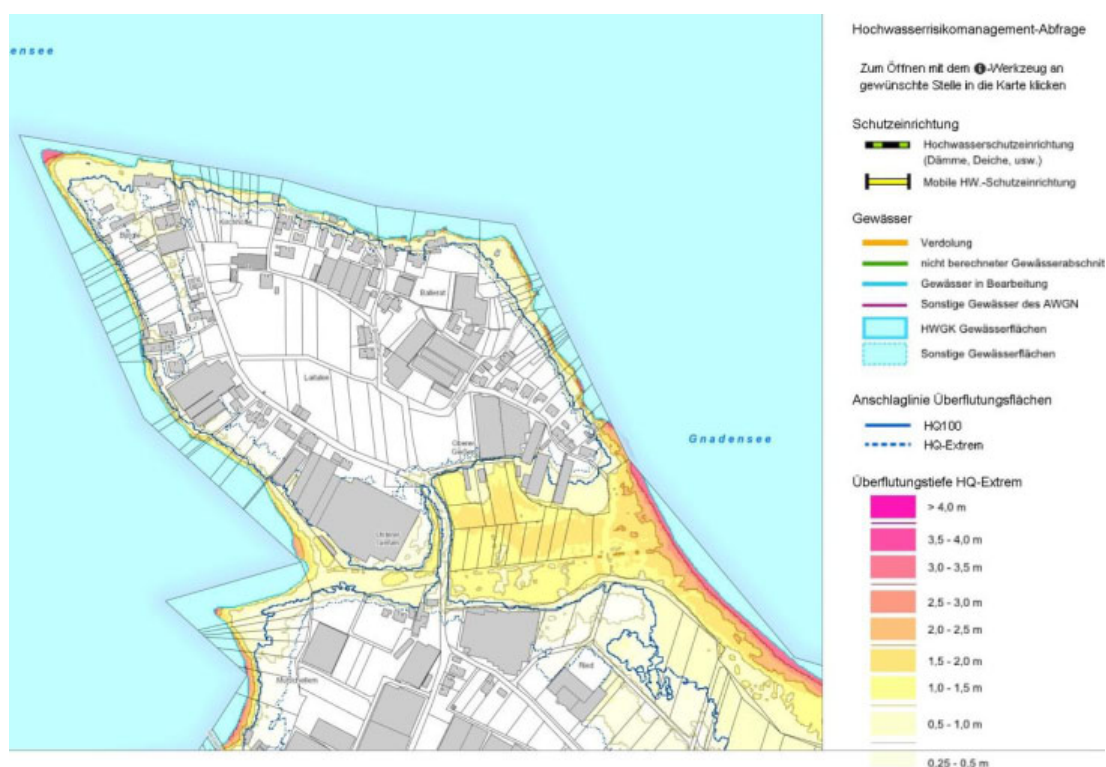
Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### 3.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Durch die im Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

### 3.7 Hochwasserschutz / Überflutungstiefen

Teile des Plangebietes sind von Extremhochwasserereignissen betroffen (HQ<sub>extrem</sub>). Ein HQ<sub>extrem</sub> ist statistisch gesehen ein sehr seltenes Ereignis. Es wird empfohlen, Erdgeschossfußbodenhöhen an den in den Hochwassergefahrenkarten dargestellten Wasserhöhen des Extremhochwassers zu orientieren. Diese liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei Überflutungstiefen von bis zu 0,5 m.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte für den Bereich Niederzell mit Darstellung der Überflutungstiefen im Fall HQ-Extrem (Quelle: LUBW)

### 3.8 Wasser

#### 3.8.1 Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.

#### 3.8.2 Regenwassernutzungsanlagen

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spüleleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden.

Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach §13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

### 3.8.3 Grundwasserschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der Grundwasserspiegel im Baugebiet stark mit dem Seewasserspiegel korrespondiert. Die hohen Grundwasserstände im Plangebiet erfordern vermutlich temporäre Grundwasserhaltungen, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

## 3.9 Gewässerrandstreifen

### Rechtsgrundlage:

- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 3. Dezember 2013, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 104 und 128 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (GBl. S. 777).

Landseitig der Uferlinie liegt der Gewässerrandstreifen. Er umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt (§ 38 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante umfasst der Gewässerrandstreifen das Ufer und eine Fläche landseitig der Böschungsoberkante. Im Innenbereich beträgt die Breite des Gewässerrandstreifens fünf Meter (§ 29 Abs. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)), gemessen ab Mittelwasserstand bzw. Böschungsoberkante.

Auf die Regelungen zu Gewässerrandstreifen wird hingewiesen. Im Gewässerrandstreifen ist u.a. verboten:

- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

Bei der Lagerung und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe - VAwS) zu beachten und einzuhalten. Bei Anlagen für wassergefährdende Stoffe im Technikgebäude und im Erdgeschoss wird insbesondere

auf § 10 Abs. 4 VAwS (Anforderungen an Anlagen in Überschwemmungsgebieten) hingewiesen.

**3.10 Flächen für Landwirtschaft**

Soweit auf den Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. a BauGB) Eingriffe zulässig sind, begründet dies keinen Ausgleichsbedarf nach § 1a Abs. 3 BauGB. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung dürfte auch bei der Zulassung (privilegierter) landwirtschaftlicher Anlagen im Bereich festgesetzter landwirtschaftlicher Flächen auf Ebene der Vorhabenzulassung abzuarbeiten sein. Jedenfalls ist ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Dies gilt auch für Baurechte nach § 35 BauGB

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](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser

Genehmigung am: \_\_\_\_\_

Bekanntmachung / Inkrafttreten: \_\_\_\_\_