

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende Örtliche Bauvorschriften:

1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 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, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

1.1.1 Gebäude / Fassade:

1.1.1.1 Balkone dürfen eine Tiefe von 3 m nicht überschreiten.

1.1.1.2 Für die Gestaltung der Fassadenflächen der Haupt- und Nebengebäude sowie der Garagen sind folgende Materialien zulässig:

- - verputzte Oberflächen
- - Holz.

1.1.1.3 Die Gebäude sind mit Farben zu gestalten mit einem Hellbezugswert ≤ 85 .

Hinweis: Es sollen keine grellen, leuchtenden oder reflektierende Farben verwendet werden.

1.1.2 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung

1.1.2.1 Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer mit Dachflächen gleicher Dachneigung zulässig. Sind bei bestehenden Gebäuden andere Dachformen vorhanden, können diese bei Um- oder Anbauten beibehalten werden.

Zulässige Dachneigungen:

Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 35° - 50°

Mischgebiet MI1 24° - 50°

Mischgebiet MI2 35° - 50°

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE 24° - 50°

1.1.2.2 Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind 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. Glänzende Dachziegel sind nicht zulässig.

1.1.2.4 Balkone und Wintergärten sind im Bereich der Dächer unzulässig.

1.1.2.5 Die Dachdeckung (Material und Farbe) ist bei Doppelhäusern einheitlich vorzunehmen.

1.1.3 Dachaufbauten / Dachgaupen

- 1.1.3.1 Dachgaupen sind nur zulässig, wenn das Dach eine Neigung von mindestens 35° hat.
- 1.1.3.2 Je Gebäude ist nur eine Gaupenart zulässig. Dabei gelten Doppelhäuser als ein Gebäude.
- 1.1.3.3 Die Breite von Dachgaupen darf insgesamt 60% der Länge der jeweils zugehörigen Dachbreite nicht überschreiten.
- 1.1.3.4 Dachgaupen müssen von der Giebelwand einen horizontalen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand.
- 1.1.3.5 Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,40 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 1.1.3.6 Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen darf zwischen Oberkante Dachfläche des Hauptdaches und Unterkante Sparren der Gaupe gemessen nicht mehr als 1,70 m betragen.
- 1.1.3.7 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.
- 1.1.3.8 Dachgaupen sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.
- 1.1.3.9 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)

- 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.
- 1.1.4.3 Der Dachansatz von Querhäusern muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,40 m unter dem Hauptfirst liegen.

1.1.5 Dacheinschnitte / Dachflächenfenster

- 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.
- 1.1.5.3 Räume über dem 1. Dachgeschoss dürfen nur über die Giebelseiten belichtet werden. Dachöffnungen über dem 1. Dachgeschoss sind unzulässig.

1.1.6 Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen

- 1.1.6.1 Im gesamten Planungsgebiet sind freistehende Garagen, Carports und Nebenanlagen mit annähernd gleicher Neigung (+/- 5°) und gleicher Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu versehen. Die Farbgebung der Dächer ist den Dächern der Hauptgebäude anzupassen.
- 1.1.6.2 Freistehende Carports und Nebenanlagen können darüber hinaus auch mit einem Flachdach oder flach geneigtem Dach mit einer Dachneigung von 0 bis max. 5°

ausgebildet werden, wenn die Dächer dauerhaft extensiv begrünt und mit einer Substrathöhe von mindestens 8 cm hergestellt werden.

1.1.6.3 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.

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

1.1.7 Gestaltung von Doppelhäusern

1.1.7.1 Doppelhäuser müssen jeweils in einer Höhe durchgehende Traufen und Firste, eine einheitliche Dachneigung und ein einheitliches Dachdeckungsmaterial haben. Die Fassaden müssen in einer Flucht liegen.

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

1.2.1 Standorte für Abfallbehälter/Müllbehälterstandorte sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

1.2.2 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Schotter, Kies oder ähnliche Materialien sind auf max. 10% der Grundstücksfläche zugelassen.

Hinweis: Anpflanzungen von Gehölzen und Stauden sollen sich überwiegend am kulturhistorisch typischen Bestand der Insel Reichenau orientieren.

1.3 **Einfriedungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Für das gesamte Plangebiet einschließlich landwirtschaftlicher Flächen und Grünflächen gilt:

1.3.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, bezogen auf das natürliche Gelände. Davon abweichend sind zwischen den privaten Grundstücken Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

1.3.2 Sockelmauern als Einfriedungen sind bis zu einer maximale Höhe von 0,30 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.

1.3.3 Draht- oder Maschendrahtzäune sind nur zulässig in Verbindung mit einer Hecken-Hinterpflanzung.

1.3.4 Als Einfriedungen nicht zulässig sind: Stacheldraht, Nadelgehölze, Kunststoffzeugnisse, Sichtschutzzäune, Mauern.

1.4 **Außenantennen** (§74 (1) Nrn. 1 und 4 LBO)

1.4.1 Pro Gebäude ist max. eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.

1.4.2 Satellitenantennen müssen die gleiche Farbe wie die dahinterliegende Gebäudefläche (Fassade oder Dach) aufweisen.

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

- 1.5.1 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

Bekanntmachung / Inkrafttreten: _____