

GEMEINDE REICHENAU

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan "Felchenweg"

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung §§ 1 - 15 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO sind Gartenbaubetriebe allgemein zulässig.

1.1.2 Grundstück Flst. Nr. 3417/1:

Auf Grundstück Flst. Nr. 3417/1 sind nur Stellplätze zulässig. Sonstige bauliche Anlagen wie Garagen und Carports sowie sonstige Nebenanlagen sind auf diesem Grundstück nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung §§ 16 - 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

2.1.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH):

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 (öffentliche Verkehrsfläche oder landwirtschaftlicher Weg) liegen.

Liegt ein Grundstück an mehr als einer Verkehrsfläche, ist die im Mittel gemessene Höhe der Oberkante des Rands aller angrenzenden Verkehrsflächen maßgeblich.

Abweichend davon gilt bei den nachfolgend aufgeführten Gebäuden die maximale EFH in Metern über Normalnull (m ü.NN):

- Grundstück Flst. Nr. 3446 (Schloßstraße 13) 399,10 m ü.NN
- Grundstück Flst. Nr. 3451/1 (Schloßstraße 17) 398,15 m ü.NN
- Grundstück Flst. Nr. 3452 (Markusstraße 15) 398,80 m ü.NN

2.1.2 Gebäudehöhe (GH):

Die Gebäudehöhe (= Firsthöhe) darf maximal 11 m über EFH liegen.

2.1.3 Traufhöhe (TH):

Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) darf maximal 6,5 m über der im Mittel gemessenen Höhe der Oberkante des Rands der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

Liegt ein Grundstück an mehr als einer Verkehrsfläche, ist die im Mittel gemessene Höhe der Oberkante des Rands aller angrenzenden Verkehrsflächen maßgeblich.

Abweichend davon darf bei den Gebäuden

- Grundstück Flst. Nr. 3446 (Schloßstraße 13)
- Grundstück Flst. Nr. 3451/1 (Schloßstraße 17)
- Grundstück Flst. Nr. 3452 (Markusstraße 15)

die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) maximal 6,0 m über der EFH liegen.

2.1.4 Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden:

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

2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 20 BauNVO

2.3 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Maximale Grundflächenzahl: 0,3. Dabei darf eine Grundfläche von 200 m² je Baugrundstück nicht überschritten werden. § 19 Abs. 4 BauNVO gilt entsprechend.

Hinweis: Vorhandene größere Gebäude genießen Bestandsschutz.

3. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Festgesetzt ist die offene Bauweise; alternativ sind Einzel- oder Doppelhäuser (ED) zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Gebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern sind max. 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.

5. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Teile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdeckungen sind bis max. 1,00 m zulässig.

Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen 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.

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

- 6.1 Die innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Flächen der Sichtdreiecke (Einmündungen in die Obere Rheinstraße) sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedigung und Bepflanzung (ausgenommen hochstämmige Bäume) von mehr als 60 cm freizuhalten.

- 6.2 Innerhalb der mit Leitungsrecht (LR) bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder andere Nutzung nur nach Prüfung und ggfs. Zustimmung der Gemeindewerke Bodanrück zulässig.

7. Private Grünflächen **§ 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Zweckbestimmung: Garten

Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Garten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Zulässig sind untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Grünflächen dienen (wie bspw. Wege und [Sitz-]Plätze [geschottert, wassergebunden oder gepflastert], Spielgeräte, fest verankerte Bänke und Tische, Pergolen, Kleingewächshäuser, Komposter, gemauerte Grillstätten und Einfriedungen) im Umfang von bis zu 10 % der als Gartenfläche festgesetzten Flurstücksgröße, maximal jedoch 50 m² je Flurstück insgesamt.

Nicht zulässig sind asphaltierte oder betonierte Flächen, Gartenlauben, Geräteschuppen, nicht an ein Hauptgebäude anschließende Terrassen sowie Schottergärten.

8. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB**

Zum Schutz von das Landschaftsbild prägenden, großkronigen Laubbäumen und sonstiger Gehölze wird im Bebauungsplan eine Bindung für den Erhalt festgesetzt.

Im Traufbereich sind Aufschüttungen oder Abgrabungen unzulässig. Sofern erforderlich sind die Bäume fach- und artgerecht zu schneiden. Bei Abgang sind sie durch vergleichbare Gehölze zu ersetzen.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

1. Natura 2000-Gebiete

Der Bebauungsplan grenzt im südlichen Uferbereich 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. Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet „Insel Reichenau“ grenzt im Norden an den Geltungsbereich an.

3. Geschützte Biotope

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an das gesetzlich geschützte Biotop „Flachwasserzone Seerhein bis Reichenau“ an.

4. Artenschutz

Zur Vermeidung eines Eintretens des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es im gesamten Plangebiet nicht zulässig, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

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.

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 abzuschleppen. 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.

- 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.

6. Kulturdenkmale

Kulturdenkmale nach § 2 DSchG:

Lilly-Braumann-Honsell-Weg 1 (Flst. Nr. 3434):

Wohnhaus der Bodenseedichterin Lilly Braumann-Honsell. Zweigeschossiger längsrechteckiger Walmdachbau, Stuttgarter Schule, um 1933/34

Schloßstraße 17 (Flst. Nr. 3451/1):

Freistehendes Wohnhaus, zweigeschossige Holzkonstruktion, holzverkleidet unter Walmdach. Erbaut 1922 von Konsul Erwin Klinger aus Stuttgart, zunächst für die Sommerfrische mit Bootsliegeplatz im Erdgeschoss. Innen im Sinne des traditionellen Bauens qualitätvolle Ausstattung mit Kassetendecken, Wandtäfer, Einbauschränken. – Zugehörig die Mansarddachgarage und die Uferbefestigung mit Treppenanlage (Sachgesamtheit).

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes von Kulturdenkmälern ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass bei Kulturdenkmälern höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können, als durch die Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.

7. Archäologische Denkmalpflege

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfinden gerechnet werden muss, ist der Beginn aller Erdarbeiten 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; E-mail: julia.goldhammer@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.

8. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der quartären Ablagerungen der Hasenweiler-Formation mit unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objekt-bezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

9. Landwirtschaftliche Flächen

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 26.03.2021