

GEMEINDE REICHENAU
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
zum Bebauungsplan „Felchenweg“

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Gebäude

Grundrissgestaltung: Die Grundrisse der Gebäude sind als ein lang gestrecktes Rechteck auszubilden.

Balkone: Balkone dürfen eine Tiefe von 3 m nicht überschreiten.
Im Bereich der Dachflächen sind Balkone unzulässig.

Wandoberfläche: Für die Gestaltung der Wandoberflächen der Gebäude sowie der Garagen sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:
- verputzte Oberflächen
- Holz.

Die Gebäude sind mit Farben zu gestalten mit einem Hellbezugswert kleiner/gleich 85.

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

1.2 Dächer:

Dachform: Es sind nur Satteldächer mit symmetrischer Dachneigung zulässig. Sind bei bestehenden Gebäuden andere Dachformen vorhanden, können diese bei Um- oder Anbauten beibehalten werden.

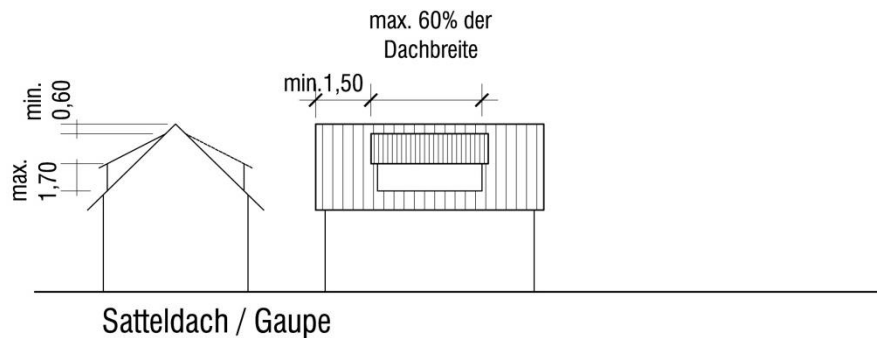
Dachneigung: gemäß Planeintrag 30° - 50°

Dachdeckung: Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben rot bis braun und Grautöne, matt sowie Solardächer.
Glänzende Dachziegel sind unzulässig.
Die Dachdeckung (Material und Farbe) ist bei Doppelhäusern einheitlich vorzunehmen.
Einzelne Solaranlagen u.ä. sind symmetrisch auf dem Dach anzuordnen bzw., sofern liegende Gaupen vorgesehen sind, auf den Dächern der Gaupen.

Dachgaupen: Dachgaupen sind nur zulässig, wenn das Dach eine Neigung von mindestens 35° hat.
Je Gebäude ist nur eine Gaupenart zulässig. Dabei gelten Doppelhäuser als ein Gebäude.
Die Gesamtlänge der Gaupen darf 60 % der Dachbreite nicht überschreiten.
Sie müssen von der Dachkante einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.
Der obere Ansatz des Daches der Gaupe muss senkrecht gemessen vom First einen Abstand von mind. 0,60 m halten.

Dachgaupen dürfen die darunterliegende Traufe nicht unterbrechen. Unterhalb der Dachgaupen müssen mind. zwei Ziegelreihen (mind. 0,40 m) Dachfläche durchlaufen.

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.



Querhäuser:

Die Breite von Querhäusern (Widerkehren) darf insgesamt 60% der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.

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.

Querhäuser (Widerkehren) sind mit einem Giebeldach abzuschließen.



Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von max. 1,7 m² zulässig. Je Dachseite sind max. 2 Dachflächenfenster zulässig.

Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind unzulässig.

Sonstiges: Räume über dem 1. Dachgeschoss dürfen nur über die Giebelseiten belichtet werden.
Dachöffnungen über dem 1. Dachgeschoss sind unzulässig.

1.3 Gesamtgestaltung von Doppelhäusern

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.

1.4 Garagen und Carports

1.4.1 Garagen können alternativ in die Hauptgebäude integriert, angebaut oder freistehend errichtet werden. Außerdem sind Tiefgaragen zulässig.

1.4.2 Freistehende Garagen:

Freistehende Garagen sind mit symmetrischen Satteldächern mit der gleichen Dachdeckung und möglichst gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude, mind. aber 25°, zu errichten.

Freistehende Flachdachgaragen sind unzulässig.

1.4.3 Angebaute Garagen:

Wird die Garage als Anbau an das Hauptgebäude errichtet, kann das Dach als Flachdach (bis max. 5° Neigung) ausgebildet werden; das Dach ist zu begrünen, wenn es nicht als Terrasse genutzt wird.

2. Einfriedungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

2.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Davon abweichend sind zwischen den Grundstücken Hecken mit einem rechtwinkligen Verlauf zum See (mit Abweichungen bis maximal 10°) 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.

2.2 Sockelmauern als Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 30 cm zulässig. Als Materialien sind ausschließlich nicht polierte Natursteine zulässig (Empfehlung: grauer Granit). Die Oberkante der Sockelmauer muss dem gegebenen Geländeverlauf entsprechen, Abtreppungen sind nicht zulässig.

2.3 Als Einfriedungen nicht zulässig sind: Stacheldraht, Nadelgehölze, Kunststoffherzeugnisse, Sichtschutzzäune und Mauern.

3. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

3.1 Versiegelungen sind auf das zwingend erforderliche Maß zu begrenzen und mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Natursteinpflaster).

3.2 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen und mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Schotter, Kies oder ähnliche Materialien sind auf max. 10 % der Grundstücksfläche zugelassen.

Hinweis: Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten (sog. Schottergärten) sind gemäß § 21a NatSchG nicht zulässig. Gartenflächen sollen zudem wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

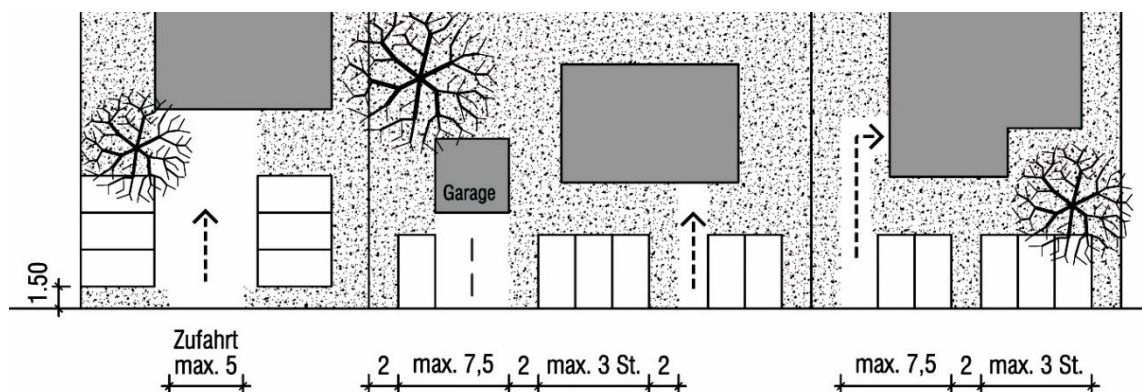
Anpflanzungen von Gehölzen und Stauden sollen sich überwiegend am kulturhistorisch typischen Bestand der Insel Reichenau orientieren.

3.3 Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudeflucht dürfen jeweils nur 3 Stellplätze nebeneinander angelegt werden (max. Breite 7,5 m). So-

fern mehr als 3 Stellplätze erforderlich sind, sind diese mit mind. 2 m breiten Grünstreifen nach jeder Gruppe von 3 Stellplätzen zu gliedern. Diese Streifen dürfen nicht als Schotterfläche gestaltet werden.

Garagenzufahrtsbereiche bzw. Garagenvorplätze werden wie Stellplätze behandelt; auch hier ist nach einer Breite von 7,5 m ein mind. 2 m breiter Grünstreifen anzulegen.

Werden mehrere Stellplätze hintereinander parallel zur Straße mit einer gemeinsamen Zufahrt angeordnet, so ist zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und erstem Stellplatz ein mind. 1,5 m breiter, mit Stauden und/oder Gehölzen angelegter Grünstreifen anzulegen. Die Zufahrtsbreite darf in diesem Fall 5 m nicht überschreiten.



- 3.4 Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von maximal 1 m zur Belichtung von Räumen im Kellergeschoss zulässig. Davon ausgenommen sind Kellertreppen ins Untergeschoss und Abgrabungen für Tiefgaragenzufahrten; diese sind allgemein zulässig.
- 3.5 Zisternen oder andere Behälter, die nicht in die Gebäude eingebaut werden, müssen innerhalb der nicht überbaubaren Fläche der Baugrundstücke insgesamt unterirdisch angelegt, mit Erde überdeckt und begrünt werden.

4. Niederspannungsleitungen

§ 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen und Telefonkabel sind unterirdisch zu verkabeln.

5. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

§ 74 (2) Nr. 2 LBO

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf den Baugrundstücken herzustellen.

Reichenau, den 12.04.2021