

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	3
1.5	Entwicklungskonzept „Siedlung und Landschaft.....	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	4
1.7	Verfahrensablauf.....	5
2	BAUVORANFRAGE / BAUGESUCH	5
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Höhe baulicher Anlagen	6
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Grundflächenzahl.....	6
3.5	Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl.....	7
3.6	Garagen, Carports, Stellplätze	7
3.7	Nebenanlagen.....	7
3.8	Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	7
3.9	Private Grünfläche „Hausgarten“	7
3.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungen, Baumerhalt	8
4	ERLASS ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN	8
5	ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	8
6	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	8

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Insel Reichenau liegt im westlichen Teil des Bodensees, dem sog. Untersee. Überregionale Bedeutung hat sie insbesondere durch die einzigartige Verbindung einer historischen Kulturlandschaft mit einer intensiv betriebenen Landwirtschaft erhalten. Aufgrund der religiösen und kulturellen Bedeutung im Mittelalter, vor allem durch das Benediktinerkloster Mittelzell, wurde die Insel Reichenau im November 2000 in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen. Auch aufgrund dessen, erfreut sich die Insel in den letzten Jahren insbesondere im Bereich Tourismus größter Beliebtheit.

In den letzten Jahren konnte auf der Insel eine zunehmende Geschwindigkeit bei der Entwicklung von Bebauung, auch im Bereich des Wohnungsbaus, festgestellt werden. Hier hat sich für die Gemeinde und den verantwortlichen Gemeinderat die Frage gestellt, wie eine maßvolle Entwicklung im Einklang mit den historischen und kulturellen Besonderheiten der Insel einhergehen kann. Die Gemeinde Reichenau hat daher im April 2014 ein Entwicklungskonzept für die Insel Reichenau beschlossen, in dem konzeptionell die zukünftige Entwicklung der Insel beschrieben wird. Schwerpunkte des Entwicklungskonzeptes sind Aussagen über eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb des städtebaulichen Kontextes sowie Aussagen zu Grünzäsuren und Sichtbeziehungen. Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbilds und zur Sicherung des kulturellen Erbes wurden auf Grundlage dieses Entwicklungskonzeptes in den letzten Jahren abschnittsweise verschiedene Bebauungspläne auf der Insel aufgestellt. Anlass hierfür waren jeweils verschiedene Bauanfragen bzw. Bauanträge, die dem Entwicklungskonzept der Gemeinde entgegenstehen würden.

Für das Flurstück 2398/1 im Ortsteil Mittelzell hat die Gemeinde eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Doppelhauses mit jeweils einer Einliegerwohnung erhalten. Die Errichtung des geplanten Bauvorhabens auf dem Flurstück 2398/1 widerspricht den gemeindlichen Zielsetzungen und Planungsziele aus dem Entwicklungskonzept vom 28.04.2014, denn mit einer Realisierung dieser Bebauung wird die Erhaltung des Streusiedlungscharakters gefährdet, da der Siedlungsbereich von Mittelzell sodann nicht mehr ortsbildlich klar abzugrenzen wäre und bislang getrennte Siedlungsbereiche zusammenwachsen würden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gallus-Oheim-Weg“ sollen die Ziele des Entwicklungskonzeptes an diesem Standort planungsrechtlich gesichert und zugleich für die beiden bestehenden Wohnbaugrundstücke im Nordosten der Fläche angemessene und städtebaulich verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gallus-Oheim-Weg“ werden dementsprechend folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Berücksichtigung der Planungsziele aus dem Entwicklungskonzept zur Sicherung von Grünzäsuren
- Sicherung des historisch gewachsenen Streusiedlungscharakters

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden der Insel Reichenau zwischen der Häfelihofstraße im Süden, der Straße Allenwinden im Westen, dem Gallus-Oheim-Weg im Norden und dem Bebauungsplangebiet „Schleitheimer“ im Osten. Die Fläche hat eine Größe von insgesamt ca. 0,62 ha.

Das Plangebiet liegt seeabgewandt, daher sind durch das Plangebiet keine Schutzgebiete, wie z.B. Wasserschutzgebiete, Biotope, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete

oder Vogelschutzgebiete betroffen. Durch die erhöhte Lage liegt das Plangebiet auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten (z.B. HQ₁₀₀).

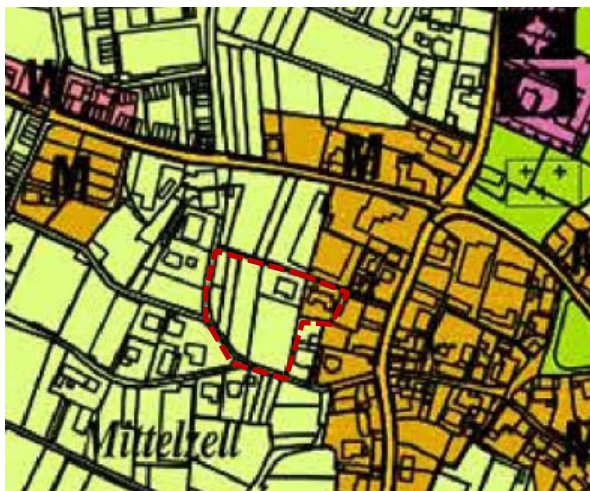


Luftbildausschnitt mit schematischer Darstellung des Plangebiets, Quelle: LUBW, 2022 (ohne Maßstab)

1.3 Regionalplan

Für das Plangebiet liegen keine regionalplanerischen Vorgaben vor. Es ist hierdurch sichergestellt, dass die Belange der Raumordnung nicht berührt werden und die Planung den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entspricht.

1.4 Flächennutzungsplan



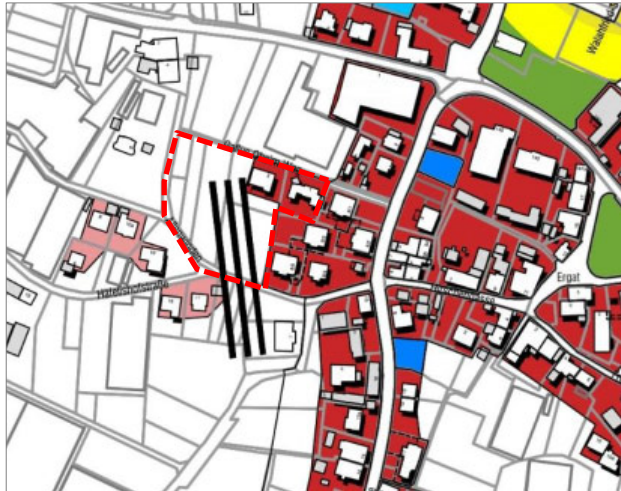
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit ungefährender Abgrenzung des vorliegenden Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes weitestgehend landwirtschaftliche Flächen dar. Davon ausgenommen wird der Nordöstlichen Bereich als Mischbaufläche dargestellt. Daher kann der Bebauungsplan größtenteils aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Lediglich im Bereich des bereits bebauten Grundstücks Flst.Nr. 2398 weichen der Bestand sowie der Bebauungsplan von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans ab.

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans grundsätzlich nicht als parzellenscharf anzusehen sind, geht die Gemeinde davon aus, dass die Festsetzung eines bestehenden Wohnbaugrundstückes als Allgemeines Wohngebiet in einer Größe von ca. 2.080 m² noch als aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans

anzusehen ist und von einer Änderung des Flächennutzungsplans abgesehen werden kann.

1.5 Entwicklungskonzept „Siedlung und Landschaft“



Auszug aus dem Entwicklungskonzept, Gesamtplan Konzept zur Siedlungsentwicklung, 2014

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau hat im Mai 2014 das Entwicklungskonzept „Siedlung und Landschaft“ beschlossen. Das Konzept ist in Bauleitplanverfahren gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB entsprechend zu berücksichtigen.

Mit dem informellen Konzept „werden die Grundlagen für den Erhalt der Besonderheit der Siedlungsstruktur, der Landschaft und der Bewirtschaftung der Insel Reichenau im Einklang mit dem Weltkulturerbe geschaffen“¹.

Das Konzept „Siedlung und Landschaft“ trifft auch für den hier vorliegenden Bereich Aussagen und

sieht für den Großteil des Plangebietes keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten vor, um ein Zusammenwachsen von bislang getrennten Siedlungsbereichen zu verhindern, was durch die drei schwarzen Streifen im Gesamtplan entsprechend dargestellt ist. Der Standort des Plangebietes befindet sich in direktem Anschluss an landwirtschaftliche Flächen, die den Charakter der Streusiedlung sichern. Um die Ziele des Entwicklungskonzeptes zu wahren, sollen im Bebauungsplan „Gallus-Oheim-Weg“ größtenteils landwirtschaftliche Flächen festgesetzt werden und lediglich die beiden bereits entwickelten Grundstücke im Nordosten des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche festgesetzt werden, um den Bestand planungsrechtlich zu sichern. Die Nichtfestsetzung von baulichen Nutzungsmöglichkeiten durch den Bebauungsplan stellt für die Betroffenen einen erheblichen Eingriff in die Nutzungsmöglichkeiten an dem Grundstück dar. Dennoch steht im vorliegenden Fall der private Wunsch nach einer Bebauung des Grundstücks dem Planungsziel des Erhalts des inseltypischen Streusiedlungscharakters und dem Erhalt einer Abgrenzung zwischen der westlichen Grenze des Ortsteils Mittelzell und der westlich anschließenden Splitterbebauung entgegen. Durch eine Bebauung jeder potentiellen Baulücke im engeren oder weiteren Sinn würde eine immense bauliche Verdichtung entstehen, wodurch der heutige städtebauliche Charakter der Insel unwiederbringlich zerstört werden würde. Aufgrund der genannten Gründe ist der Ausschluss jeglicher Bebauung verhältnismäßig.

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wird ein sog. Scoping durchgeführt, d.h. es werden Scopingunterlagen erarbeitet und die Behörden werden aufgefordert, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen.

¹ Gemeinde Reichenau (2021): Entwicklungskonzept, Band 1: Siedlung und Landschaft auf der Insel Reichenau, s. 1.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden kann.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde auch eine Veränderungssperre erlassen, um die Ziele der Gemeinde während des Verfahrens zu sichern.

1.7 Verfahrensablauf

06.07.2020	Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gallus-Oheim-Weg“.
11.04.2022	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
09.05. - 10.06.2022	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 12.12.2022 – 25.01.2023	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
13.03.2023	Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und billigt den Entwurf des Bebauungsplans und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
24.03.– 28.04.2023	Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit mit Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
15.05.2023	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau beschließt gem. § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Gallus-Oheim-Weg“ als Satzung.

2 BAUVORANFRAGE / BAUGESUCH

Bei der Gemeinde Reichenau wurde im Jahr 2020 eine Bauvoranfrage für das Flurstück 2398/1 zur Errichtung eines Doppelhauses gestellt und im vergangenen Jahr 2021 wurde ein Baugesuch zur Errichtung eines Anbaus an das bestehende Gebäude auf dem Flurstück 2398.

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die Grundsätze des Entwicklungskonzeptes grundsätzlich angewandt. Die Besonderheit der Siedlungsstruktur mit dem historischen Streusiedlungscharakter soll weiterhin deutlich erkennbar bleiben. Der Grundsatz der Eigenentwicklung wird ernst genommen.

Bei den bestehenden Gebäuden wurden die Baufenster so festgesetzt, dass zumindest kleinere Spielräume zur Realisierung des geplanten Anbaus sowie für zukünftige Entwicklungsideen für das Flurstück Nr. 2410/2 gegeben wurden. Dadurch sind auch hier zukünftig einige - wenn auch begrenzte – Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden.

Die im Entwicklungskonzept vorgesehene Zäsur – dargestellt durch schwarze Balken – wird zwischen der Bebauung Schleithemer und der Straße Allenwinden durch die Festsetzung von landwirtschaftlichen Flächen berücksichtigt. Bei dieser Festsetzung handelt

es sich nicht um eine „Negativplanung“, da sich die Planung nicht darin erschöpft, eines oder mehrere Vorhaben auszuschließen, sondern vielmehr ein positives städtebauliches Ziel verfolgt. Dabei werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Entwicklung geschaffen, welche in Einklang mit den siedlungsstrukturellen und landschaftsplanerischen Zielen gebracht werden sollen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des vorhandenen Nutzungscharakters werden die an den Gallus-Oheim-Weg angrenzenden Flurstücke Nummer 2398 und 2410/2 als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Dies entspricht auch den Darstellungen des Entwicklungskonzeptes der Insel. Aufgrund des bestehenden Nutzungscharakters werden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen. Darüber hinaus werden die in Allgemeinen Wohngebieten normalerweise zulässigen Ausnahmen eingeschränkt. Dabei werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen, da diese Nutzungen einen hohen Flächenanspruch haben und gleichzeitig größere Verkehrsmengen verursachen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Regelung zur Höhe der Gebäude und durch Festsetzungen zur Grund- und zu Geschossflächenzahl bestimmt. Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung dient dem Erhalt des ortstypischen Streusiedlungscharakters sowie dem Erhalt der ortstypischen Bebauung. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich dabei ebenfalls am benachbarten Bebauungsplan „Schleithemer“ aus dem Jahr 1994.

3.3 Höhe baulicher Anlagen

Für die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die Gebäudehöhe (GH) in Anlehnung an den benachbarten Bebauungsplan „Schleithemer“ auf eine maximale Höhe von 13 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt wird dabei die Höhe des Gallus-Oheim-Wegs herangezogen. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe wird ein harmonisches Einfügen in den örtlichen Bestand gesichert.

Um die gesetzlich vorgeschriebenen technischen Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, zu ermöglichen, darf die jeweils realisierte Gebäudehöhe um maximal 0,5 m überschritten werden.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Grundflächenzahl

Als Bauweise wird im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der ortstypischen Bauweise, sowie der bestehenden Bauweise auf den Grundstücken. Weiterhin wahrt diese Bauweise die im Bestand vorhandenen Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baufenster definiert, welche angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für die bereits bestehenden Gebäude bietet. Dabei berücksichtigt das Baufenster die Planungen des im Januar 2021 eingegangenen Baugesuchs zur Errichtung eines Anbaus auf dem Flurstück Nummer 2398. Obwohl daie Baufenster deutliche Erweiterungsspielräume bieten, kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche lediglich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 verwirklicht werden. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen des Entwicklungskonzept wird eine weitere bauliche Entwicklung der Hauptgebäude in die Gärten und landwirtschaftlichen Flächen nicht befürwortet.

3.5 Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Durch die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Geschossflächenzahl (GFZ) kann bestimmt werden, in welcher Intensität die Grundstücke ausgenutzt werden dürfen. Die Zahl der Vollgeschosse bestimmt dabei, wie viele Vollgeschosse die Hauptgebäude aufweisen dürfen und die GFZ bestimmt, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zugelassen werden.

Zur Sicherung der ortstypischen Bebauung wird die Zahl der Vollgeschosse für das Plangebiet in Anlehnung an die vorhandene Bebauung auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Bezugnehmend auf den benachbarten Bebauungsplan „Schleithemer“ sowie aus den Festsetzungen zur GRZ (0,3) und Zahl der Vollgeschosse wird eine GFZ von 0,6 festgesetzt.

3.6 Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie in den dafür festgesetzten Zonen (GA/CP) zulässig. Damit sollen die hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen auf dem Grundstück konzentriert werden, wobei sich diese zur bestehenden Bebauung hin orientieren sollen. Dadurch werden die zusammenhängenden Grünflächen entsprechend dem Entwicklungskonzept von Bebauung freigehalten und der Streusiedlungscharakter der Insel weiter gesichert.

Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sollen großzügiger zugelassen werden, da sie weniger störend in Erscheinung treten und die im Bestand vorhandenen Stellplatzflächen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Stellplätze sind jedoch nur bis zur hinteren Baufensterflucht (ab dem Gallus-Oheim-Weg) zulässig, um die Freihaltung der Grünflächen zur landwirtschaftlichen Fläche hin, zu sichern.

3.7 Nebenanlagen

Die Festsetzung zu Nebenanlagen mit mehr als 25m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Durch diese Festsetzung sollen die hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen auf den Grundstücken zusammengefasst werden.

3.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Das Entwicklungskonzept kennzeichnet die landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Plangebietes als Flächen, die ein Zusammenwachsen von Siedlungsbereich und Siedlungssplitter verhindern soll. Der Siedlungsbereich des Ortsteils Mittelzell soll damit ortsbildlich klar abgegrenzt werden, wodurch ein weiteres Ausgreifen in die Umgebung vermieden werden soll. Zur Sicherung des Streusiedlungscharakters und zur klaren Abgrenzung des Siedlungsbereichs Mittelzell sind daher die landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Plangebietes von jeglicher Art von baulichen Anlagen freizuhalten.

3.9 Private Grünfläche „Hausgarten“

Der nördliche Bereich des Flurstückes 2398/1 wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten „festgesetzt“. Dieser Bereich ist im Bestand bereits dem Garten auf Flurstück 2398 zugehörig und soll durch die Festsetzung als private Grünfläche gesichert werden. Innerhalb der privaten Grünfläche sind sowohl eine gärtnerische Nutzung als auch eine Freizeitnutzung auf der Fläche zulässig. Innerhalb der Grünfläche werden untergeordnete bauliche Anlagen zugelassen, wobei diese lediglich 10% der privaten Grünfläche in Anspruch nehmen dürfen. Diese Beschränkung dient der Sicherung des überwiegend grünen Charakters der privaten Grünfläche sowie der weitestgehenden Freihaltung der Grünfläche im Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche.

3.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungen, Baumerhalt

Um im Plangebiet zumindest ein gewisses Maß an unversiegelten Flächen zu erreichen, müssen Wege- Hof-, und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.

Um den Boden vor Verunreinigung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Für ggf. vorgesehene bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, welche nicht überbaut oder als Wege- Platz- oder Terrassenflächen genutzt werden, wurde geregelt, dass diese mit einer Substratschicht zu überdecken und zu begrünen sind. Damit soll gewährleistet werden, dass auch unterirdische bauliche Anlagen als Grünflächen in Erscheinung treten.

Um die Qualität der Begrünung auch dauerhaft zu gewährleisten, wurde geregelt, dass der in der Planzeichnung mit einer Pflanzbindung versehene Baum zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen ist. Im Wurzelbereich des festgesetzten Einzelbaumes sind Aufschüttungen oder Abgrabungen unzulässig. Als Bezugspunkt gilt dabei der Wurzelbereich, da dieser meist so weit reicht wie das Ausmaß der Baumkrone.

4 ERLASS ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN

Gerade das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden ist ein Spiegelbild einer ortstypischen Bebauung. Durch die Aufnahme als Weltkulturerbe wurden auch die weilerartigen Strukturen und die typischen Rebbauernhäuser gewürdigt.

Um insbesondere das typische Orts- und Landschaftsbild der Insel Reichenau zu erhalten, zu stärken und zu fördern, werden deshalb für die gesamte Insel einheitliche örtliche Bauvorschriften erlassen, die auch für den Bebauungsplan „Gallus-Oheim-Weg“ gültig sein werden. Aus diesem Grund wird auf den Erlass eigener örtlicher Bauvorschriften verzichtet.

5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

Die Grundstücke sind bereits verkehrlich erschlossen. Neue Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an bestehende Leitungen gewährleistet. Zusätzliche Leitungen sind nicht notwendig.

6 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca.	0,62	ha
davon:			
Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,21	ha
Private Grünflächen	ca.	0,02	ha
Flächen für die Landwirtschaft	ca.	0,38	ha
Private Verkehrsflächen	ca.	0,01	ha

BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 9

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: _____