

Gemeinde Reichenau

Örtliche Bauvorschriften für die Insel Reichenau

Begründung

1. Präambel

„Die Klosterinsel Reichenau im Bodensee ist ein einzigartiges Zeugnis der monastischen Kultur des Abendlandes und zugleich eine herausragende Stätte der mittelalterlichen Geschichte, Kunst und Kultur Europas.

Die Insel und ihre Denkmäler stellen sich als topographische und kulturgeschichtliche Einheit dar, sie bilden ein Ensemble, das im nordalpinen Europa einzigartig ist. Dabei weist das Gesamte über die Summe der erhaltenen Einzelmonumente hinaus und veranschaulicht exemplarisch die Formung und Geschichte Europas seit dem ersten Jahrtausend“¹

Die kulturhistorische Bedeutung der Insel in ihrer Gesamtheit und die enge Beziehung der Kulturdenkmale zur Landschaft wurden bereits frühzeitig erkannt. 1937 weist Otto Gruber in seinem Aufsatz „Denkmalpflege auf der Reichenau“ darauf hin, dass die ganze Insel unter Denkmalschutz gestellt werden müsste; der Denkmalschutz müsse durch einen ausgedehnten Naturschutz sinnvoll ergänzt werden. Dies wird bestätigt durch die 1955 geäußerte Empfehlung von Reg. Baurat Hitzel: „Dieser Vorschlag ergibt sich schon daraus, dass das ganze Inselgebiet auch baulich ein Altertum und Kleinod darstellt, in welchem neue Bauwerke mit größter Sorgfalt und Zurückhaltung nach strengem architektonischem Maßstab eingefügt werden müssen.“

Seit dem Jahr 2000 gehört die Klosterinsel Reichenau zum UNESCO-Weltkulturerbe. Welterbestätte ist die gesamte Insel mit ihrer Bebauung und ihren Freiflächen. In einem Entwicklungskonzept wurden 2014 Leitlinien für die gesamte Siedlungs- und Freiraumstruktur definiert, die im Folgenden allen Bebauungsplänen zugrunde gelegt wurden.

Mit dem Ziel einer einheitlichen Regelung für die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen, sowohl im beplanten als auch im unbeplanten Innenbereich sowie im Außenbereich, werden diese örtlichen Bauvorschriften für die Insel Reichenau aufgestellt. Aufgrund ihrer spezifischen Zielsetzung wird der Anwendungsbereich der Satzung auf ganz oder teilweise dem Wohnen dienende Gebäude beschränkt, wobei auch Ferienwohnungen zum Wohnen gezählt werden.

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Weltkulturerbes geleistet. Neue dem Wohnen dienende Bauwerke, aber auch An- und Erweiterungsbauten sollen mit größter Sorgfalt und Zurückhaltung nach einem angemessenen architektonischen Maßstab in die bestehende Siedlungsstruktur eingefügt werden. Die Freiräume und Vorgärten prägen in besonderer Weise den Charakter der Insel. Vorgaben sind daher im Sinne einer abgestimmten Freiflächengestaltung auch hinsichtlich der Begrünung, der Art und dem Umfang der Versiegelung und der Parkierung zwingend geboten.

Die Inselgeschichte ist darüber hinaus geprägt von einem ressourcenschonenden Umgang mit den Naturgütern. Die landwirtschaftliche Kultivierung der Insel mit ihren vielfältigen Anbau von Wein, Obst, Gemüse und Kräutern orientierte sich über Jahrhunderte an den Möglichkeiten, die durch Boden, Topografie, Wasserdargebot und Klimagunst gegeben waren. Die Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten, aber auch der Grenzen ihrer Inanspruchnahme soll auch

¹ Zusammenfassung der Begründung des Antrags auf Aufnahme der „Klosterinsel Reichenau im Bodensee“ in die UNESCO-Weltkulturerbeliste; aus: Klosterinsel Reichenau im Bodensee, UNESCO Weltkulturerbe, Arbeitsheft 8 des Landesdenkmalamts Baden-Württemberg, S. 9

heute den Umgang mit der Insel prägen. Die ökologischen Notwendigkeiten müssen heute angesichts der Klima- und Biodiversitätskrise auch Eingang finden in das Regelwerk einer Ortsatzung.

Nur so kann die Eigenart dieses Weltkulturerbes erhalten und auch für die nachfolgenden Generationen erlebbar bleiben. Die gestalterischen Vorgaben müssen grundsätzlich einheitlich auf der Insel zur Anwendung kommen, um eine harmonische Gesamtgestaltung der Insel zu gewährleisten und so den Besonderheiten des Weltkulturerbes Rechnung zu tragen. Eine unterschiedliche Anwendung der gestalterischen Vorgaben in den verhältnismäßig kleinen und verstreuten Siedlungsteilen auf der Insel könnte dieses Ziel nicht erreichen.

Die Satzung dient somit den Zielen der Welterbestätte Reichenau, indem dieses Prädikat auch zukünftig als sichtbare Qualität vermittelt werden kann. Die besondere Eigenart der Siedlungsstruktur, Baugestalt und Freiraumkultur sollen sichergestellt und gefördert werden.

2. Die Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Reichenau hat mit ihrer einzigartigen Siedlungsstruktur ein Alleinstellungsmerkmal: Der für deutsche Städte und Dörfer typische kompakte Ortskern – teilweise umgeben von einer massiven Stadtmauer - ist auf der Insel nicht vorzufinden. Die städtebauliche Struktur besteht hier ganz im Gegensatz dazu aus unterschiedlich weit verstreuter Bebauung und kleineren Verdichtungen, die sich insbesondere um die drei historischen Kirchen gebildet haben. Die größte Verdichtung findet sich um den ehemaligen Klosterbezirk in Mittelzell. Aufgrund der schon sehr früh intensiv betriebenen Landwirtschaft mit Fischfang und Weinbau findet sich eine auf der ganzen Insel verstreute Bebauung, entstanden als Streusiedlung mit Einzelgebäuden, unterschiedlich großen Gebäudegruppen und einzelnen Siedlungsreihen.

Die Siedlung auf der Reichenau ist als ein Teil der Kulturlandschaft der Klosterinsel zu sehen. Im Arbeitsheft 8 des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg: Klosterinsel Reichenau im Bodensee, Unesco Weltkulturerbe, wird u.a. zur Siedlungsstruktur ausgeführt:

S. 120: „Trotz der in allen Bereichen feststellbaren starken Nachverdichtung aller Reichenauer Siedlungen – 1707 zählte die Insel keine 200 Häuser, 1876 existierten ca. 300 Gebäude – und einer darauf entstandenen Gesamtzahl von ca. 2000 Häusern prägen sich auf der Karte Teile der historischen Siedlungsstruktur sehr wohl durch. (...) Deutlich ins Auge sticht, dass sich zwischen 1707 und 1998 das Grundmuster der Anordnung von besiedelten Flächen und „freiem Feld“ nicht verändert hat.

Die Siedlungen konzentrieren sich in Mittelzell um das Kloster herum und entlang den Uferbereichen im Nordosten, im Süden sowie im Westen der Insel. Das offene Land im mittleren Bereich der Insel bleibt auch 1998 von Siedlungen weitgehend unangetastet.

Bezüglich der Strukturierung der für die Siedlung vorbehaltenen Flächen lassen sich zum Teil bereits in historischer Zeit Veränderungen erkennen, die bis heute fortschreibbar sind. Die wenigen 1707 am Nordostufer vorhandenen Gebäude verdichten sich bereits 1876 von Mittelzell und von Oberzell her zu einer Reihe. Bis 1998 schloss sich diese zu einem kompakten Band. Zu Reihen zusammengewachsen sind auch die bereits erwähnten Siedlungen im Südwesten der Insel. Die in historischer Zeit angelegten und sich bereits seit dem 19. Jhd. immer stärker verdichtenden Streusiedlungen, die allerdings keine Ansätze zu einer deutlicheren Reihenbildung erkennen lassen, befinden sich im Südosten und im Westen.“

3. Die Hauslandschaft

Im Arbeitsheft 8 des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg: Klosterinsel Reichenau im Bodensee, Unesco Weltkulturerbe, wird u.a. zur Hauslandschaft und zur Entwicklung des 19. und 20. Jahrhunderts und Problemen der Überlieferung des Hausbestandes ausgeführt:

„Die gesamte Insel Reichenau gehörte bis ins Spätmittelalter zur Klosterimmunität und blieb bis zur Säkularisation durch kirchlichen Großgrundbesitz wirtschaftlich und baulich bestimmt. Das milde Klima wurde genutzt, um Sonderkulturen anzubauen, vor allem Wein, daneben gab es umfangreichen Fischfang, zudem auch Gemüse- und Obstanbau sowie Viehhaltung. Alle übrigen Güter wurden von den Festlandbesitzungen des Klosters, z.B. vom Bodanrück, bezogen - das Reichenauer Kornhaus stand in Allensbach – und per Boot auf die Insel gebracht. Getreide, aber auch Heu und Stroh für die Viehhaltung wurden auf diese Weise angeliefert. Daraus erklärt sich, dass sich auf der Reichenau mit der besonderen Ausprägung des Rebbauernhauses ein anderer Haustypus entwickelte als in der umgebenden Bodenseeregion, und dass sich auch innerhalb Baden-Württembergs keine direkten Vergleichsbeispiele finden.“ (Seite 95)

„Nach der Säkularisation wurde der kirchliche Besitz in bäuerlichen Besitz aufgeteilt, einige der großen Rebbauernhäuser wurden im 19. Jahrhundert nachträglich zweigeteilt und an verschiedene Familien vergeben. Die Nonnenhäuser wurden zusammengelegt oder geteilt. Damit wurden bauliche Veränderung notwendig: Jede Familie brauchte eine eigene Erschließung mit Treppenhaus, benötigte Wirtschaftsräume und einen Wohnteil mit Küche und heizbarer Stube. Später wurden die Renovierungen unabhängig voneinander und in verschiedener Weise durchgeführt; eine Haushälfte wurde im Fachwerk freigelegt, die andere verputzt oder durch neue Massivwände ersetzt, eine Haushälfte wurde im Altbaubestand pfleglich tradiert, die andere stark modernisiert. Bei anderen Beispielen ist der Außenbau in seiner Typik erhalten, die historische Innenausstattung mit Türen, Treppen, Wandtäfer etc. jedoch verloren. So sind heute eine Reihe von Häusern auf der Reichenau in ihrer Charakteristik noch ablesbar, aber in ihrer Substanz verändert.

Ein anderes, offensichtlich für die Reichenau spezifisches Problem sind die Dächer, die oft wegen ihres schlechten Bauzustands in der Nachkriegszeit durch neue Dachkonstruktionen ersetzt wurden. Diese neuen Dächer sind in der Regel wiederum für die traditionelle Wirtschaftsnutzung und handwerklich solide, vereinzelt sogar noch als liegende Stühle in der Zimmermannstechnik des 18./19. Jahrhunderts erstellt. (...)

Die Landwirtschaft auf der Reichenau wurde im 20. Jahrhundert vom Weinbau auf den Gemüsebau umgestellt. Auslöser war zuletzt ein Frost 1928/29, der den Rebenbestand schwer geschädigt hatte. Die Viehhaltung wurde bis in die späten 1960er Jahre allgemein aufgegeben. Folge davon war, dass die in ihren alten Funktionen nicht mehr gebrauchten Wirtschaftsräume z.T. umgenutzt wurden; vor allem aber entstanden Anbauten an den alten Häusern. Gebraucht wurden jetzt Räume zum Gemüsewaschen, für Mineraldünger, Abstellräume für Maschinen und Arbeitsgerät, Garagen. Diese sukzessive und wenig geordnet erstellten Anbauten beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Insel, greifen aber oft nicht in die Substanz ein. Hier wären Verbesserungen möglich.

Der zweite Wirtschaftszweig, der heute für die Reichenau wichtig ist und Auswirkungen auf die Bebauung hat, ist der Fremdenverkehr. Hierfür werden Neubauten erstellt oder werden in den Altbauten Ferienwohnungen eingebaut. Diese Ferienwohnungen werden entsprechend den vermeintlichen oder aber den tatsächlichen Ansprüchen der Städter mit Balkonen ausgestattet. Auch die Wohnansprüche der einheimischen Gemüsebauern haben sich dadurch geändert. Neben sinnvollen Neuerungen, wie dem Einbau von Bädern und Schmutzschleusen, ist seit den 60er

Jahren ein städtischer Balkon am Weinbauernhaus zu einer Frage des Sozialprestiges geworden. Diese Balkone werden oft gar nicht benützt, weil im Arbeitsalltag der Gemüsebauern keine Zeit dazu vorhanden ist. Es gibt Beispiele von seit Jahrzehnten bestehenden Balkonvorbauten an der Giebelseite im Dachgeschoss, wobei der dahinter liegende Dachraum nicht als Wohnraum ausgebaut ist, sondern weiterhin traditionell als Lagerraum genutzt wird (...). Dabei handelt es sich bei Balkonen um ein Merkmal städtischen Massenwohnungsbaus als Ersatz für fehlende Gärten. Die Altbauten werden dadurch empfindlich beeinträchtigt. Es bleibt zu hoffen, dass die Reichenauer den hohen Erholungswert ihrer wunderschönen Obst- und Blumengärten für sich und ihre Gäste zu nutzen und zu schätzen lernen.“ (Seite 102 – 104)

4. Die Vorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll für Neu- und Ersatzbauten, aber auch Um- und Anbauten an bestehenden Gebäuden eine verbindliche Hilfestellung gegeben werden, diese mit einer angemessenen Formensprache in das historische Gefüge einzubetten. Dem in der Vergangenheit nicht selten unsensiblen Umgang mit dem historischen Erbe sowohl bei Um- und Ausbauten wie auch bei Neubauten, der zumindest teilweise zu einem großen gestalterischen Chaos geführt hat und das wichtige Kulturerbe völlig zu überformen droht, soll damit Einhalt geboten werden.

Die örtlichen Bauvorschriften werden daher aufgestellt, um insbesondere das Typische der Bebauung sowie des Orts- und Landschaftsbilds der Insel Reichenau zu erhalten, zu stärken und zu fördern.

Die einzelnen Vorschriften sollen nach dem Willen des Gemeinderats in ihrer Wirksamkeit grundsätzlich voneinander unabhängig sein. Jede der Bestimmungen stellt auch für sich genommen grundsätzlich ein sinnvolles Regelungsinstrument dar.

Aufgrund der Besonderheiten der Insel Reichenau sind diese Vorschriften auf die dortige Situation zugeschnitten. Für die Bebauung auf dem Festland der Gemeinde Reichenau sollen gesonderte Vorschriften erarbeitet werden.

4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1.1 Grundrisse und Wandoberflächen

Die Grundrisse der Gebäude sind als Rechteck auszubilden. Diese Grundrissform ist für die Reichenau charakteristisch und sie kann schon auf dieser Ebene zu einem behutsamen Einfügen beitragen.

Die Gestaltung der Wandoberflächen ist – neben der Dachlandschaft – ein wichtiges Merkmal für das äußere Erscheinungsbild der Gebäude. Es werden grundsätzlich nur verputzte Oberflächen oder Holz zugelassen, die tradierten Materialien der Reichenau. Ausnahmsweise sind Holzersatzstoffe für Bauten mit Rückbauverpflichtung (z.B. Unterkünfte für Saisonarbeiter und Lagerhallen sowie untergeordnete Bauteile) zugelassen, dies in erster Linie aus Kostengründen. Dabei sollte die Wirkung des Ersatzstoffes dem Holz so ähnlich sein, dass auf ersten Blick eine Unterscheidung nicht möglich ist.

Zur Förderung der regenerativen Energien werden nicht nur auf Dächern, sondern auch an den Fassaden Module zur solaren und thermischen Energiegewinnung zugelassen. Bei Kulturdenkmälern und Gebäuden im Bereich der Gesamtanlagensatzungen ist dazu jeweils das Denkmalamt zu hören.

Mit diesen Vorschriften soll zum Schutz eines harmonischen und einheitlichen Erscheinungsbilds verhindert werden, dass die unendliche Vielzahl an Oberflächenmaterialien, die heute auf dem Markt sind, verbaut werden.

Mit der Regelung zur Farbgestaltung mit Farben, die einen Hellbezugswert von 85 nicht überschreiten, und der Empfehlung, die Gebäude mit zurückhaltenden Farben zu gestalten und glänzende Materialien, grelle, leuchtende Farben und reines Weiß sowie verspiegelte Glasflächen zu vermeiden, soll eine gewisse farbliche Homogenität des Ortsbilds gewährleistet werden. Mit der Vorschrift wird vor allem einem unschönen Blendeffekt Vorschub geleistet. Mit grellen Farben würden einzelne Gebäude unangenehm in den Vordergrund gerückt.

Die Wandoberfläche von Dachgaupen soll grundsätzlich der übrigen Fassadenfläche entsprechen. Da es sich hier in der Regel um sehr kleine Flächen handelt, dürfen auch andere Materialien verwendet werden, die farblich an das Dach oder die Fassade angepasst sind. Auch diese dürfen nicht glänzen oder spiegeln.

4.1.2 Dächer

Die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen beziehen sich in wesentlichem Umfang auf die Gestaltung der Dächer, da die Dachlandschaft eine besondere Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild und die Fernwirkung der Bebauung hat. Angestrebt werden deshalb möglichst ruhige geschlossene Dachflächen.

4.1.3 Dachform

Das typische Dach für Wohngebäude auf der Insel ist das steile Satteldach. Walmdächer kommen bei der historischen Bebauung fast ausschließlich bei großvolumigen Baukörpern vor (z.B. Klosterhöfe, Ölmühle). Es sind deshalb für neue Gebäude ausschließlich Satteldächer zugelassen. Bei bestehenden Gebäuden sind vereinzelt auch andere Dachformen vorhanden, z. B. auch Krüppelwalmdächer, die Bestandsschutz genießen. Bei Veränderungen an diesen Gebäuden ohne Satteldächer kann das vorhandene Dach beibehalten und weiter entwickelt werden.

4.1.4 Dachneigung

Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf maximal 50° betragen. Mit den auch zugelassenen relativ flachen Dächern (30° bis 35°) werden wirtschaftlich vertretbare, nicht ausgebaute Dächer ermöglicht. Diese Dachform unterstützt eine ruhige Dachlandschaft, die für die Reichenau früher typisch war.

4.1.5 Dachdeckungsmaterial

Als Dachdeckungsmaterial sind matte Dachziegel oder Betondachsteine in Rot- bis Brauntönen und in Grau zugelassen. Die matte Oberfläche ist wegen der Fernwirkung unbedingt erforderlich, die Farbigkeit ergibt sich aus der historisch üblichen Dachfarbe, die hier aufgenommen werden soll. Darüber hinaus können auch Solarziegel und Solardächer - hier ersetzen die Module die Dachziegel insgesamt - verwendet werden, um den Zielsetzungen der Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen.

4.1.6 Module zur solaren und thermischen Energiegewinnung

PV- und Solaranlagen sind heute bei Neubauten vorgeschrieben. In der Vergangenheit wurden diese Anlagen ohne gestalterische Ambitionen auf den Dächern versammelt und zwischen Dachaufbauten, Querbauten und sonstige Dachöffnungen gequetscht, sodass die gesamte Dachlandschaft dadurch in Mitleidenschaft gezogen ist. Hier wollen die örtlichen Bauvorschriften Vorgaben machen mit dem Ziel, dass sich Module zur solaren oder thermischen Energiegewinnung grundsätzlich in der Anordnung und in der Oberfläche dem Gebäude unterordnen. Dazu sollen diese Anlagen in rechtwinkligen Feldern, dachparallel ohne Abtreppungen oder vollflächig angeordnet werden. Aufständungen sind nicht zulässig. Auf Giebelgaupen, die in der Regel schon aufgrund ihrer Dachflächengröße und Ausformung ungeeignet sind, sind PV- oder Solaranlagen nicht zulässig, es sei denn, dass sie die Funktion der Dachfläche vollflächig übernehmen.

Es wird empfohlen, Module farblich an die Dachhaut oder Wandfarbe anzupassen und keine verspiegelten Module zu verwenden.

4.1.7. Dachöffnungen und Dachgaupen

Da die Dachlandschaften wesentlich für das Orts- und Landschaftsbild sind und nicht nur aus der Nachbarschaft, sondern auch von großer Entfernung wirksam sind, ist deren Gestaltung von besonderer Bedeutung.

Zur Nutzung des Dachraums sind Öffnungen erforderlich. Dabei sollen trotz der dadurch vorgenommenen Eingriffe möglichst ruhige Dachflächen entstehen, in der sich die Öffnungen und Gaupen der Hauptdachfläche unterordnen. Um das zu erreichen, werden Regelungen zu Gaupen und zur Gestaltung von Dachflächenfenstern getroffen. Sonstige Dacheinschnitte werden nicht zugelassen.

Grundsätzlich möglich sind SchlepPGAupen und Giebelgaupen, die auch im historischen Bestand zu finden sind. Zusätzlich werden Flachdachgaupen zugelassen, die, wenn sie zurückhaltend ausgebildet werden, weniger in Erscheinung treten und insbesondere auf flacheren Dächern gestalterisch günstiger sind.

Während Dachflächenfenster auf jedem Dach angeordnet werden können, sind Gaupen erst zulässig, wenn das Dach eine Neigung von mindestens 35° hat. Außerdem ist je Dachseite nur eine Gaupenart zulässig. Sie dürfen nur in der ersten Dachgeschossebene vorgesehen werden, darüber sind sie unzulässig. Ihre Breite bzw. bei Einzelgaupen die Summe der Breite der Gaupen darf 60 % der Gebäudelänge nicht überschreiten, wobei die Gaupen einen angemessenen Abstand von mindestens 1,50 m zur Giebelwandseite und einen Abstand von mindestens 40 cm vom First einhalten müssen. Um die Dachgestaltung nicht zu dominieren, wird die Höhe der Stirnseite möglicher Dachaufbauten beschränkt. Dabei darf die Höhe von Flachdachgaupen etwas höher sein, um im Innenraum eine angemessene Raumhöhe sicherzustellen.

Unterhalb der Gaupen muss die Dachfläche mit mindestens zwei Ziegelreihen durchlaufen, nur so sitzt die Gaube wirklich in der Dachfläche und wird nicht zum Teil der darunterliegenden Fassade. Insbesondere bei Gebäuden mit hohem Kniestock ist häufig eine sinnvolle Anordnung der Gaupen nicht möglich. Deshalb werden auch Gaupen mit hochgezogener Fassade unter bestimmten Bedingungen zugelassen. Dabei geht die Vorderfront der Gaube flächenbündig in die Fassade über. Die Dachfläche wird unterhalb der Gaube somit unterbrochen. Damit durch die hochgezogene Fassade nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entsteht, sind die Traufhöhe sowie die Höhe zwischen der Oberkante der Dachhaut des Hautdaches und der Oberkante der Dachhaut der hochgezogenen Fassade beschränkt. Um insgesamt auch in diesem Fall ein ruhiges Erscheinungsbild zu erhalten, darf die Traufe je Gebäudeseite an maximal zwei Stellen unterbrochen werden.

Unzulässig sind Dacheinschnitte, sog. Negativgaupen, die die Dachfläche stark unterbrechen, was im Hinblick auf das Ortsbild und insbesondere die Fernsicht negative Auswirkungen hätte.

4.1.8 Dachflächenfenster

Ebenso wie bei Solar- und Photovoltaikanlagen erhalten Dächer durch ungeordnete Anordnung und Größen von Dachflächenfenstern häufig eine sehr unruhige Wirkung. Deshalb werden auch für sie Regelungen getroffen.

Anders als in früheren örtlichen Bauvorschriften wird nicht die Anzahl begrenzt, vielmehr werden durch die Vorschriften eine klare Ordnung und damit eine Beruhigung des Bildes der Dachflächen erreicht. In jeder Dachgeschossebene müssen die Fenster jeweils die gleiche Größe haben; werden sie in zwei Ebenen angeordnet, müssen sie in gleicher Flucht und Breite ausgeführt werden.

Nicht zulässig sind Dachflächenfenster in Dachflächen von Gaupen und Zwerchhäusern, durch sie würden ohnehin schon kleine Dachflächen unterbrochen, obwohl sie regelmäßig durch die Giebelseiten ausreichend belichtet werden können.

4.1.9 Querhäuser

Mit der Zulässigkeit von Querhäusern (Wiederkehren) kann der grundsätzlich als Rechteck auszubildende Gebäudegrundriss aufgelockert werden. Zur Unterscheidung von Gaupen mit hochgezogenen Fassaden müssen Querhäuser vor die Fassade des Haupthauses treten. Damit erkennbar bleibt, ob es sich um ein Haupthaus oder ein Querhaus handelt, soll sich das Querhaus hinsichtlich der Größe unterordnen. Dazu werden Regelungen getroffen hinsichtlich der Firsthöhe, der Dachneigung und der maximalen Länge. Die Breite ist nicht reglementiert, die übrigen Maße reichen aus, um das Ziel eines klaren Verhältnisses zu schaffen.

4.1.10 Balkone

Ursprünglich haben die Häuser auf der Reichenau keine Balkone, diese sind erst mit dem Fremdenverkehr in den 60er Jahren auf die Insel gekommen (siehe auch Ausführungen unter Ziff. 3). Sie befinden sich heute, sofern sie nicht reglementiert werden, an allen Seiten bis in die Dächer der Gebäude und greifen massiv in die traditionelle Bauweise ein. Um hier extreme Auswüchse zu verhindern, sind detaillierte Regelungen zu Balkonen in die Bauvorschriften aufgenommen worden. Insbesondere ist das Maß der Auskragung begrenzt. Wegen der störenden Fernwirkung und weil sie regelmäßig dem Dach eine gestalterisch unerwünschte Schwere geben, sind sie in den Dachflächen grundsätzlich ausgeschlossen. Balkone sind deshalb vor Gaupen mit hochgezogener Fassade in ihrer Höhenlage festgelegt, die Bodenplatte muss unterhalb der Traufe (Regenrinne) liegen.

4.1.11 Vorbauten

Um zeitgemäße Wohnraumerweiterungen zu ermöglichen, werden Vorbauten zugelassen, die mit einem Flachdach abgeschlossen und als Terrassen genutzt werden dürfen. Zugunsten der Proportionen wird die Größe der Vorbauten begrenzt und sind Balkone, die nochmals vor die Fassade des Vorbaus treten, ausgeschlossen. Die Vorbauten dürfen auch nicht in den Dachraum eingreifen. Die maximale Tiefe von 3,50 m ist damit begründet, dass die Vorbauten auch als Garage genutzt werden können. Aus gestalterischen Gründen kann es sinnvoll sein, einen Vorbau über die gesamte Breite eines Gebäudes zu führen. In diesem Fall wird die Tiefe aber reduziert, um die Proportionen der Gebäude nicht zu stören.

4.1.12 Gesamtgestaltung von Doppelhäusern

Damit auch Doppelhäuser den gestalterischen Zielen entsprechen, müssen sie ein möglichst ruhiges Erscheinungsbild erhalten. Dies wird dadurch erreicht, dass die Gebäudefassaden beider Haushälften in einer Flucht liegen und sie ein einheitliches Dach haben.

Diese Vorschrift ist nur bei Neubau eines Doppelhauses oder wenn ein Doppelhaus insgesamt neu errichtet wird anwendbar. Unter Ziff. 3 sind die Änderungen im Laufe der Zeit beschrieben. Bei bestehenden Doppelhäusern haben sich häufig durch Veränderungen in der Nutzung unterschiedliche Haushälften entwickelt. Sie sind aber im Unterschied zu den heute üblichen Neubauten viel größer und haben deshalb eine ganz andere Präsenz.

4.1.13 Garagen, Carports und Nebengebäude

Garagen können alternativ in die Hauptgebäude integriert, angebaut oder freistehend errichtet werden. Außerdem sind Tiefgaragen zulässig. Aus gestalterischen Gründen werden in die Gebäude integrierte Garagen favorisiert, da so der Freibereich maximal geschont und keine zusätzliche Fläche versiegelt wird. Bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen wird aus gleichen Gründen eine Tiefgarage empfohlen.

Grundsätzlich sollen sich Garagen, Carports und Nebengebäude harmonisch in die Gesamtgestaltung der Grundstücke einfügen und der Freibereich und die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden. Eine solche Beeinträchtigung liegt bspw. dann vor, wenn es auf dem Grundstück durch viele, kleinere und größere Einzelgebäude zu einer Zerteilung der Freifläche mit entsprechend hoher Unruhe kommt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt zudem regelmäßig dann vor, wenn die Garagen bzw. Carports – nicht selten noch gemeinsam mit weiteren Stellplätzen - den Raum zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Hausfassade dominieren und keine Fläche für eine gärtnerische Vorgartengestaltung verbleibt. Der Hausvorbereich sollte jedoch überwiegend (ohne Zugänge, Zufahrten, Carports/Garagen und Nebenanlagen) gärtnerisch gestaltet werden (s. hierzu auch Ziffer 4.3).

Freistehende Garagen sind grundsätzlich mit symmetrischen Satteldächern zu versehen und mit gleicher Dachdeckung wie das Hauptgebäude abzuschließen. Die Dachneigung muss mindestens 25° betragen. Es wird empfohlen, die Garagen um mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen; damit ist die Zwischenfläche ausreichend groß für das Abstellen von weiteren Fahrzeugen. Mit dieser Maßnahme können zum einen ausreichend Stellplätze auf den Privatgrundstücken angelegt werden bei gleichzeitiger Minimierung der Versiegelung, zum anderen prägen die Garagen den öffentlichen Raum nicht in unerwünschter Weise.

Flachdachgaragen sind nur zugelassen, wenn sie an das Wohngebäude angebaut bzw. sehr nah neben das Wohngebäude gestellt werden. Dabei dürfen angebaute Garagen nicht tiefer als 3,50 m sein. Größere Garagen mit maximal 50 m² Grundfläche müssen in einem Abstand von 1,20 m bis 2,20 m errichtet werden und sind mit einer maximal 2 m breiten Brücke mit dem Wohngebäude zu verbinden. Diese Regelungen sollen einen Beitrag zu einer harmonischen Ensemblewirkung leisten. Sofern die Flachdächer dieser Garagen nicht als Terrasse genutzt werden, sind sie zu begrünen. Hierdurch kann der Eingriff durch der Versiegelung zwar nicht ausgeglichen, zumindest jedoch minimiert werden, sowohl hinsichtlich des Lebensraums verschiedener Pflanzen- und Tierarten, insbesondere aus der Klasse der Insekten, als auch hinsichtlich des Wasserrückhalts und der lokalen Erwärmung. Die Flachdächer von Carports sind ebenfalls zu begrünen oder vollflächig mit Modulen zur solaren oder thermischen Energiegewinnung zu belegen.

4.1.14 Tiefgaragen

Tiefgaragen liegen definitionsgemäß zwar überwiegend unterhalb der Erdoberfläche. Gerade in Hanglagen, wie sie auf der Reichenau häufig sind, können Bauteile jedoch auch oberhalb der Erdoberfläche sichtbar sein. Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbild möglichst zu vermeiden, müssen die Tiefgaragen, soweit sie außerhalb der Gebäude liegen, in das Gelände integriert werden. Sie sind so zu errichten, dass Wände mit einer Höhe von maximal 80 cm über die Geländeoberfläche hinausragen. Zur weiteren Minimierung der Auswirkungen auf das Ortsbild ist der Übergang zum gewachsenen Gelände mit Gehölzen zu bepflanzen. Ähnlich wie bei den Flachdachgaragen und Carports sind die nicht überbauten Tiefgaragendecken, sofern nicht als Terrassen / Wege genutzt, zu begrünen. Bei einer entsprechenden Überdeckung können auch Gehölze gepflanzt werden und neben Lebensräumen für Insekten bspw. auch Lebensraum für verschiedene Vögel des Siedlungsraumes geschaffen werden. Auch für den Wasserrückhalt auf dem Baugrundstück ist eine Überdeckung und Begrünung der Tiefgaragendecken äußerst wichtig.

4.1.15 Abfallbehälter

Sofern Abfallbehälter nicht im Gebäude bzw. in Nebengebäuden untergebracht werden können, sind entsprechende Standorte auf den Baugrundstücken einzurichten, die mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz versehen sind. Dabei sind Gabionewände und Kunststoffzeugnisse aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Diese Regelung dient der positiven

Wahrnehmung der Insel und sorgt zudem für eine Minimierung der möglichen Konflikte durch Geruchsemissionen.

4.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind auf der Insel eher untypisch. Aufgrund der vermehrten touristischen Nutzung entstanden in den letzten Jahren jedoch häufig hohe Hecken oder Sichtschutzwände um Gebäude und/oder Gartenflächen, die Sichtbeziehungen unterbrechen und dem weitläufigen Erscheinungsbild der Inselbebauung entgegenstehen.

Einfriedungen sind daher nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig, Sichtbezüge insbesondere zum See hin sollen damit im Wesentlichen frei gehalten werden, gerade auch schon für kleinere, selbst laufende Kinder. Ausgenommen davon sind Hecken, die rechtwinklig zum See (bei Abweichungen bis maximal 5°) verlaufen und somit Sichtbezüge nicht komplett verstellen. Diese dürfen eine Höhe von bis zu 1,80 m haben. Dadurch können in rückwärtigen Grundstücksteilen auch vor Nachbarn blickgeschützte Bereiche entstehen und die Einschränkung der Grundstückseigentümer / Nutzer hinsichtlich ihrer freien Entfaltung minimiert werden.

Sockelmauern als Einfriedungen sind bis zu 30 cm Höhe zulässig, wenn sie aus (unpolierten) Natursteinen gebaut werden. Damit sie auch für Kleintiere wie Igel durchlässig sind, gibt es Möglichkeiten mittels Rohren oder gestaffelten Mauern die Durchgängigkeit herzustellen.

Darüber hinaus werden unerwünschte und untypische Materialien wie z. B. Kunststoffherzeugnisse ausgeschlossen. Ebenso sollen geschlossene Einfriedungen nicht verwendet werden, insbesondere Einfriedungen in Form von Mauern, da dies dem typischen Ortsbild der Insel Reichenau widerspricht.

Zur Höhenüberwindung können Stützmauern Anwendung finden, deren Höhe und Anordnung geregelt wird, um sie gestalterisch in das Ortsbild einzufügen. Es wird aus ökologischen und optischen Gründen empfohlen, die Stützmauern als Trockenmauern nach dem Vorbild alter Weinbergsmauern mit hohem Fugenanteil herzustellen.

4.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Vorschriften zur Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (z.B. Begrünung, Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten) sollen sowohl einen Beitrag zur Gesamtqualität des Baugebietes leisten als auch dazu dienen, die Eingriffe zu minimieren.

Im Bereich der älteren Bebauung, bspw. im Ortskern von Mittelzell, stehen die Gebäude des Öfteren direkt an der Straße / am Gehweg. Über die gesamte Insel betrachtet ist dies jedoch eher die Ausnahme. Überwiegend stehen die Wohngebäude vielmehr abgerückt von der Straße und sind umgeben von Gartenflächen, wobei insbesondere in den letzten Jahren bis Jahrzehnten mit einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs die Bereiche zwischen Straße und Gebäude stark für Stellplatzflächen in Anspruch genommen wurden. Dadurch ging der ursprüngliche Charakter von Gebäuden umgeben von Gartenflächen verloren und es entstand der Eindruck eines sich von den Straßen ausbreitenden unregelmäßigen und großflächigen Streifens versiegelter Fläche. Um dies künftig zu vermeiden und das charakteristische Ortsbild der innerhalb von Gartenflächen befindlichen Wohngebäuden zu erhalten, sind verschiedene Vorgaben zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen erforderlich. Zum einen handelt es sich um die Begrenzung der Versiegelungen auf das zwingend erforderliche Maß und in einer Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen. Neben dem Ortsbild dient dies auch dem Wasserrückhalt sowie der Vorsorge hinsichtlich Starkregenereignissen. Um den grundsätzlich „grünen“ Charakter des Bereichs zwischen Gebäude und Straße sicherzustellen, müssen mindestens 40 % der Fläche zwischen der straßenseitigen Gebäudeflucht und der öffentlichen Verkehrsfläche als Grünflächen angelegt werden. Darüber hinaus werden Vorgaben hinsichtlich der Anordnung von Stellplätzen erforderlich. Diese führen dazu, dass durch die Strukturierung

von Stellplatzflächen und Zufahrten mittels Grünstreifen der Eindruck großer, zusammenhängender versiegelter Flächen vermieden wird.

Insbesondere hinsichtlich des Lokalklimas sind die Stellplätze mit Bäumen zu überstellen. Zusätzlich zur Klimawirksamkeit ergeben sich so zudem Lebensräume für verschiedene Tierarten. Zur Gewährleistung ihrer vielfältigen ökologischen Funktionen ist ein ausreichend großer Wurzelraum für die Bäume unverzichtbar.

Ebenfalls aus Ortsbildgründen werden Vorschriften zu Abgrabungen sowie zur unterirdischen Installation, Überdeckung und Begrünung von Zisternen oder anderer Behälter aufgestellt. Kleinere Zisternen bis zu einer Größe von 1000 cbm sind davon nicht betroffen.

Die Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen sind aus Gründen des Klimaschutzes grundsätzlich zu begrüßen. Dabei muss jedoch der besondere Charakter der Insel berücksichtigt werden. Hier stünde die Errichtung von Photovoltaik- und -Solarthermie-Anlagen auf den Freiflächen im Umfeld des Hauses in starkem Widerspruch zum Ortsbild der Insel Reichenau. Insbesondere würden derartige Anlagen im Bereich von Gartenflächen der Wohngebäude zu einem Verlust des Charakters von Gebäuden umgeben von Gartenflächen führen. Auf den Freiflächen im Umfeld der ganz oder teilweise dem Wohnen dienenden Gebäude ist die Errichtung von Modulen demzufolge nicht zulässig.

4.4 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel wird künftig das Erfordernis der Vorsorge hinsichtlich (Stark-)Regenereignissen zunehmen. Um Vorfluter und / oder Kanalisation nicht zu überlasten, muss das anfallende Niederschlagswasser daher auf den Baugrundstücken mittels geeigneter Anlagen gesammelt, verwendet oder versickert werden, soweit gesundheitliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

4.5 Stellplatzverpflichtung

Nach der Landesbauordnung muss je Wohneinheit ein Stellplatz nachgewiesen werden. Aufgrund der ländlichen Struktur und der eingeschränkten Anbindung an den ÖPNV sind in der Regel mehr als ein Kraftfahrzeug je Haushalt vorhanden. Deshalb wird die Möglichkeit einer Erhöhung der Stellplatzverpflichtung wahrgenommen. Dies ist auch aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen auf der Reichenau u.a. deshalb erforderlich, da der öffentliche Straßenraum nur sehr eingeschränkt ruhenden Verkehr aufnehmen kann.

Die geforderte Anzahl der Stellplätze wird zusätzlich nach Wohnungsgröße gestaffelt, um nicht mehr Stellplätze als nötig zu fordern und damit den Grad an Flächenversiegelung nicht unnötig zu erhöhen.

4.6 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider heute wieder von einigen Versorgungsträgern angedacht, ist festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen, auch die Telefonleitungen, nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind. Dies ist insbesondere auch aufgrund der Bedeutung der Insel als Welterbestätte zwingend erforderlich.

5. Die im Geltungsbereich der Satzung bisher geltenden örtlichen Bauvorschriften werden durch diese neue Satzung aufgehoben. Dies setzt die Wirksamkeit der neuen Satzung voraus; eine eigenständige Aufhebung der bisherigen Bauvorschriften wird nicht angestrebt.

Reichenau, den 23.10.2023