

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

der Gemeinde REICHENAU zum Bebauungsplan „GEWERBEGEBIET GÖLDERN“ - 1. TEILBEBAUUNGSPLAN -

In Ergänzung der Planzeichnung werden folgende Textliche Festsetzungen getroffen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

1.1 GEWERBEGEBIET gem. § 8 BauNVO

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 (5) BauNVO bzw. § 1 (6) BauNVO unzulässig

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO, § 73 (1) Nr. 7 LBO

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen
Traufhöhe: max. 406,60 m ü.NN.
Firsthöhe: max. 409,60 m ü.NN.

3. BAUWEISE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

- abweichende Bauweise:
Zulässig sind Gebäude in der offenen Bauweise mit einer Länge größer 50,0 m.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 23 (1) BauNVO

- Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO.

5. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
gem. § 9 (2) BauGB

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude ist in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde und der Straßenbauverwaltung festzusetzen.

6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mehrere Garagen sind zu Garagengruppen zusammenzufassen und einheitlich zu gestalten.

6.2 Zur Gestaltung der Stellplätze sh. Festsetzungen unter Ziff. II.5 - bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.

7. NEBENANLAGEN
gem. § 14 BauNVO

7.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Allgemein zulässig sind Fahrradunterstände und umbaute Mülltonnen- oder Müllcontainerstandplätze.

7.2 Versorgungsanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

8. WASSERFLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Der durch Planeintrag gekennzeichnete Wassergraben am Westrand des Gebietes ist auf Dauer als offenes Gewässer zu erhalten. Verdohlungen und technischer Verbau sind unzulässig.

Geplant sind eine Überfahrt von max. 5,0 m Breite sowie zusätzlich ein weiterer Übergang mit max. 3,0 m Breite. Hinweis: diese Regelungen bedürfen eines wasserrechtlichen Verfahrens.

9. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

9.1 GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

Auf der Ostseite des Wassergrabens wird gemäß Planeintrag ein 4,0 m breiter Gewässerschutzstreifen - gemessen ab Oberkante der Uferböschung - festgesetzt. Die Errichtung von Einfriedigungen, Nebenanlagen sowie von Lagerflächen ist im Gewässerschutzstreifen unzulässig.

9.2 REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll in einem getrennten Leitungsnetz gesammelt, einem naturnah gestalteten Rückhaltebecken zugeleitet und durch einen Überlauf mit zeitlicher Verzögerung an den vorhandenen Wasser-

graben abgegeben werden. Hinweis: diese Regelungen bedürfen eines wasserrechtlichen Verfahrens.

10. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN; BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

10.1 ÄUSSERE EINGRÜNUNG

Am Nord- und Ostrand des Gebietes ist zur landschaftlichen Einbindung und zur Abschirmung der Gebäude eine geschlossene Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Artenauswahl ist in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation vorzunehmen. Gegenüber dem Abwasserhauptsammler sind bei Bedarf Schutzmaßnahmen auf der Grundlage des „Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen - Ausgabe 1989“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen vorzusehen.

10.2 UFERBEWUCHS ENTLANG DES WASSERGRABENS

Vorhandener, standortgemäßer Gehölzbewuchs aus Gehölzen und Röhricht entlang des Wassergrabens ist auf Dauer zu erhalten, extensiv zu pflegen und ggf. nachzupflanzen.

10.3 GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

Der Gewässerschutzstreifen entlang des Wassergrabens ist als naturnahe Wiese zu gestalten, extensiv zu pflegen (nur 1- bis 2malige Mahd im Jahr) und auf Dauer zu erhalten.

10.4 FASSADENBEGRÜNUNG

Ungegliederte, geschlossene Wandflächen sind - soweit betriebstechnisch durchführbar - mit kletternden Pflanzen dauerhaft zu begrünen.

10.5 DACHBEGRÜNUNG

Flachdächer sind dauerhaft mit bodendeckenden pflanzen extensiv zu begrünen. Ausnahmen sind insoweit zulässig, wie sie technisch zwingend erforderlich sind.

11. MIT LEITUNGSRECHTEN (LR) ZU BELASTENDE FLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Für die im Gebiet befindlichen Abwassersammler ist ein Leitungsrecht zu- gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.
Sie sind von jeglicher baulichen Anlage freizuhalten und müssen jederzeit zugänglich sein.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB und § 73 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN gem. § 73 (1) Nr. 1 LBO

1.1 OBERFLÄCHENGESTALTUNG DER GEBÄUDE

Reflektierende und glänzende Materialien sind zur Oberflächenstaltung der Gebäude (Dach und Fassaden) unzulässig.

Grelle und phosphorisierende Farben sind unzulässig.

Die Farbgestaltung der Gebäude ist mit der Gemeinde Reichenau abzustimmen.

1.2 DÄCHER

Zulässig sind Sheddächer, begrünte Flachdächer und Pultdächer.

Das Dachdeckungsmaterial und dessen Farbe darf das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

2. WERBEANLAGEN gem. § 73 (1) Nr. 1 LBO

2.1 Werbeanlagen müssen sich in das Landschaftsbild harmonisch einfügen.

2.2 Werbeanlagen dürfen gem. § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg an der Außenstrecke der L 221 nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.

2.3 Werbeanlagen sind unzulässig:

- gegenüber der freien Landschaft nach Westen
- gegenüber der Bahn nach Norden
- an und auf Dächern.

Weitstrahlende Reklamen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

3. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN gem. § 73 (1) Nr. 4 LBO

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 73 (1) Nr. 5 LBO

4.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

4.2 Der Übergang zwischen neu errichteten Gebäuden, Zufahrten und Stellplätzen und dem anschließenden Gelände ist als Böschung auszubilden, zu begrünen und zu pflegen.

4.3 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

5. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE
gem. § 73 (1) Nr. 1 LBO

- 5.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit keine Gefährdung des Grundwassers anzunehmen ist. Zulässig sind z.B. Schotterrassen, Betonrasensteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen. Zufahrten und Fuhrgassen sind hiervon ausgenommen.
- 5.2 Stellplätze sind einzugrünen und durch Pflanzenstreifen für Bäume zu gliedern. Richtwerte: mindestens 1 großkroniger Laubbaum je 6 Stellplätze.

6. EINFRIEDIGUNGEN
gem. § 73 (1) Nr. 5 LBO

Zulässig sind

- Zäune aus Pfosten und Maschendrahtgeflecht bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände sowie
- freiwachsende und geschnittene Hecken.

Zäune müssen einen Mindestabstand von 1,0 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze einhalten und sind durch Gehölzpflanzungen landschaftlich einzubinden.

7. GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER
gem. § 73 (1) Nr. 5 LBO

Abfallbehälter (Container usw.) sind baulich zu integrieren, durch bauliche Maßnahmen abzuschirmen oder abzapflanzen. Sie dürfen das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB UND HINWEISE

1. ATTLASTEN

Laut historischer Erhebung attlastenverdächtiger Flächen wurde das Gelände mit Erdaushub, Straßenaufbruch und Bauschutt aufgefüllt. Die Menge beträgt ca. 130.000 m³. Die Ablagerung von nicht inerten Stoffen kann nicht ausgeschlossen werden, sodaß insbesondere in Verbindung mit Erdaushubmaßnahmen auch Stoffe mit Abfalleigenschaften angetroffen werden können. Hierfür ist eine ordnungsgemäße Entsorgung erforderlich und die Fachbehörden sind ggf. umgehend zu informieren. Ferner ist in derartigen Fällen (teilweise im Baugrundgutachten) eine sachkundige Betreuung erforderlich (Stellungnahme des WBA Konstanz vom 05.09.1994).

2. ÄNDERUNGEN AN WASSERVERSORGUNGSANLAGEN

Dem Gesundheitsamt Konstanz ist spätestens zwei Wochen vorher anzuzeigen, wenn Wasserversorgungsanlagen an ihren wasserführenden Teilen baulich oder betriebstechnisch so wesentlich geändert werden, daß es auf die Beschaffenheit des Trinkwassers Auswirkungen haben kann (§ 9 Trinkwasserverordnung).

3. FERNMELDEANLAGEN

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost Telekom. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom Fernmeldebaubezirk 22, Robert-Gerwig-Straße 2, 78224 Singen, Telefon (07731) 825-4 13, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koodinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Konstanz, Dienststelle PIL 3, 78461 Konstanz, Telefon (07531) 82-61 03, so früh wie möglich mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4. INANSPRUCHNAHME VON LANDESSTRASSENGELÄNDE ZUR VERLEGUNG VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Bei Inanspruchnahme von Landesstraßengelände zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist die Gemeinde bzw. der Bauherr verpflichtet, mit dem Straßenbauamt Konstanz einen Nutzungsvertrag abzuschließen.

5. § 8 a BNatSchG

Die Eingriffsregelung gemäß § 8 a BNatSchG ist im Bereich des 1. Teilbebauungsplanes aufgrund der sehr engen räumlichen Abgrenzung nicht voll abzarbeiten. Vor

allen die erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf Flora und Fauna (Lebensraumverlust) sowie den Boden (Versiegelung) sind innerhalb des Plangebietes nur z.T. ausgleichbar.

Reichenau, den 21.11.1994 / 10.07.1995
mit Änderungen v. 09.10.1995

Der Bürgermeister



10. 11. 1995



**ANLAGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN „GÖLDERN“ DER GEMEINDE REICHENAU**

VORSCHLAGSLISTEN FÜR PFLANZMASSNAHMEN

Vorbemerkung

Ziel der nachfolgenden Vorschlagslisten ist, aus landschaftsökologischen und -gestalterischen Gründen vorrangig heimische Pflanzenarten zu verwenden, soweit dies die zu erwartenden Standortbedingungen innerhalb des Baugebietes zulassen. Wesentliche Hinweise auf geeignete Arten leiten sich aus der Ermittlung der potentiellen natürlichen Vegetation sowie aus der Erfassung der aktuellen (realen) Vegetation des Planungsgebietes her.

1. Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern

BÄUME

<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Populus alba</i>	- Silberpappel
<i>Populus nigra</i>	- Schwarzpappel
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	- Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Salix alba</i>	- Silberweide
<i>Ulmus minor</i>	- Feldulme

STRÄUCHER

<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Rhamnus cathartica</i>	- Kreuzdorn
<i>Rhamnus frugula</i>	- Faulbaum
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Salix cinerea</i>	- Grauweide
<i>Salix eleagnos</i>	- Lavendelweide
<i>Salix purpurea</i>	- Purpurweide
<i>Salix viminalis</i>	- Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball

2. Vorgeschlagsliste für Kletterpflanzen

<i>Clematis spec.</i>	- Waldrebe
<i>Fallopia aubertii</i>	- Schlingknöterich
Efeu	- <i>Hedera helix</i>
Kletterhortensie	- <i>Hydrangea petiolaris</i>
<i>Lonicera spec.</i>	- Jelängerjelierber
- z.B. <i>Lonicera periclymenum</i>	- Geißblatt

- | | |
|---|--|
| Wilder Wein | - Parthenocissus quinquefolia
„Engelmannii“ |
| Wilder Wein | - Parthenocissus tricuspidata
„Veitchii“ |
| (evtl. auch Humulus lupulus
dem Staude). | - Hopfen, allerdings kein Strauch, son- |

3. Vorschlagsliste für Hecken

- freiwachsende Hecken: Gehölze der Liste gemäß Pos. 3.2
- geschnittene Hecken:

- | | |
|--------------------|---------------------------|
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Crataegus monogyna | - Eingrifflicher Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | - Liguster |

4. Vorschlagsliste für Dachbegrünung

Arten für Extensivbegrünungen vom Typ „Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen“ und vom Typ „Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen“ im Sinne der „Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen - Ausgabe 1990“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL).

SUKKULENTE

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| Sedum acre | - Scharfer Mauerpfeffer |
| Sedum album - Sorten | - Weiße Fetthenne |
| Sedum rupestre | - Felsen-Fetthenne |
| Sedum spurium - Sorten | - Kaukasus-Fetthenne |

GRÄSER

- | | |
|----------------------------|-------------------------------|
| Carex humilis | - Erdsegge |
| Festuca ovina spec. | - Schaf-Schwingel |
| Poa compressa | - Plattthalm-Rispe |
| Poa pratensis angustifolia | - Schmalblättrige Wiesenrispe |

KRÄUTER

- | | |
|-------------------------|------------------------------|
| Arenaria serpyllifolia | - Sandkraut |
| Campanula rotundifolia | - Rundblättrige Glockenblume |
| Dianthus carthusianorum | - Karthäuser-Nelke |
| Hieracium pilosella | - Kleines Habichtskraut |
| Potentilla verna | - Frühlings-Fingerkraut |
| Teucrium chamaedrys | - Edelgamander |
| Thymus serpyllum | - Thymian |