

## GEMEINDE REICHENAU

### PLANUNGSREFCHTLICHE FESTSETZUNGEN zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Gemüsevermarktungseinrichtungen“

---

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** § 9 BauGB
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** §§ 1 – 15 BauNVO  
**SONDERGEBIET (SO)** § 11 BauNVO  
Zulässig ist ein Feuerwehrgerätehaus.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** § 16 – 20 BauNVO  
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:
- 2.1 max. zulässige Grundfläche (GR) § 19 BauNVO
- 2.2 max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen: § 18 BauNVO  
Feuerwehrgerätehaus .... max. 424,20 m ü.NN  
Übungsturm .....max. 427,00 m ü.NN
- 3. BAUWEISE** § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
- 3.1 Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.
- 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** § 23 BauNVO  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- 5. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (LR)** § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
Im Bebauungsplan sind Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die Flächen sind freizuhalten und zu pflegen. Die jederzeitige Zugänglichkeit muss sichergestellt werden.
- 6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** §9 (1) Nr. 20 BauGB
- 6.1 Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich insektenschonende Außenbeleuchtungen zulässig.
- 6.2 Dachdeckungen aus unbeschichtetem Zink und Kupfer sind unzulässig.

**7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

**§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

**Dachbegrünung**

Das Dach ist extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Mindestaufbau der Substratschicht: 10 cm

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

**§ 9 (6) BauGB**

**1. ZUFÄLLIGE FUNDE**

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 DSchG sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

**2. ALTLASTEN/BAUGRUND**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Altablagerung „Ehem. Gemüsedeponie Tellerhof“, welche mit dem Handlungsbedarf „B-Anhaltspunkte, derzeit keinen Exposition“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt wird. Hierbei handelt es sich um eine Auffüllung mit überwiegend landwirtschaftlichen Abfällen. Mineralische Abfälle (z.B. Bauschutt) und hausmüllähnliche Abfälle sind jedoch ebenfalls nicht auszuschließen. Aufgrund des hohen Organikanteils im Auffüllmaterial wurde bereits in früheren Erkundungen eine erhöhte Deponiegasproduktion festgestellt. Ob diese zwischenzeitlich weitgehend abgeklungen ist, lässt sich derzeit nicht beurteilen.

Gegen die geplante Nutzung bestehen seitens der zuständigen Behörden keine grundsätzlichen Einwendungen. Es müssen bei der baulichen Nutzung allerdings entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen werden.

- Die Bauwerke sind so zu planen, dass Ansammlungen von Methan-Luft-Gemischen vermieden werden und kein Methangas ins Gebäude dringen kann (belüftete Gasdränschicht unter der Bodenplatte, gasdichte Ausführung der Gebäudeteile).
- Bei den Bauarbeiten im Bereich der Altablagerung (Freilegen der Abfälle, Tiefbaumaßnahmen) sind Messungen der Methangas-Konzentration vorzusehen. Entsprechende Arbeitsschutzmaßnahmen sind vorzusehen.
- Die anfallenden Aushubmaterialien sind im Zuge des Aushubs zu separieren, zu beproben und mittels Deklarationsanalytik in die jeweilige Belastungsklasse einzustufen. Der Entsorgungsweg ist mit dem Landratsamt Konstanz, Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht, abzustimmen.

- Sämtliche Tiefbauarbeiten im Plangebiet sind gutachterlich (z.B. durch einen Altlastengutachter) begleiten zu lassen.

### 3. NIEDERSCHLAGSWASSER

Unbelastetes Niederschlagswasser von Stellplätzen, Wegen etc. ist in Zisternen zu sammeln und gedrosselt abzuführen.

Reichenau, den 24.09.2012

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Reichenau, den 01. Okt. 2012



*W. Zoll*

Dr. Wolfgang Zoll  
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 31. Jan. 2013