

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet WA** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind von den in § 4 (2) Nr. 2 und Nr.3 BauNVO genannten Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.3 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der Gebäudehöhe (GH), der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse.

### **1.4 Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.4.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird in Meter (m) festgesetzt und ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gebäudehöhe bemisst sich dabei ab der Oberkante der Erschließungsstraße Gallus-Oheim-Weg (Fahrbahnmitte und Straßenbelagsoberkante) und der obersten Dachbegrenzungslinie des Gebäudes senkrecht zur Gebäudemitte.
- 1.4.2 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die realisierte Gebäudehöhe (GH) um max. 0,5 m überschreiten.

### **1.5 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 1.5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA gilt die offene Bauweise.

### **1.6 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 1.6.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

- 1.7 Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.7.1 Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie in den dafür festgesetzten Zonen (GA/CP) zulässig.
- 1.7.2 Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sind im gesamten Baugebiet, jedoch gesehen ab dem Gallus-Oheim-Weg, nur bis zur hinteren Baufensterflucht des jeweiligen Grundstücks zulässig.
- 1.8 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
- Nebenanlagen mit mehr als 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
- 1.9 Von Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
- Die innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen landwirtschaftlichen Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
- 1.10 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“**  
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- 1.10.1 Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 1.10.2 Zulässig sind untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Grünflächen dienen. Diese dürfen jedoch einen Umfang von max. 10% der privaten Grünfläche nicht überschreiten.
- 1.10.3 Nicht zulässig sind asphaltierte oder betonierte Flächen, Gartenlauben, Geräteschuppen, Terrassen sowie Schottergärten.
- 1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.11.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.
- 1.11.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachgauben sind im gesamten Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.11.3 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometern oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.
- 1.11.4 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie nicht überbaut oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer Substratschicht zu überdecken und zu begrünen.

- 1.12 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
- 1.12.1 Der mit einem Pflanzeerhaltungsgebot gekennzeichnete Einzelbaum ist auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 1.12.2 Im Wurzelbereich des festgesetzten Einzelbaumes sind Aufschüttungen oder Abgrabungen unzulässig. Sofern erforderlich, ist der Baum fach- und artgerecht zu schneiden. Bei Abgang ist er durch ein vergleichbares Gehölz zu ersetzen.

## 2 HINWEISE

### 2.1 Artenschutzrechtliche Hinweise

Zum vorbeugenden Schutz von baumhöhlenbewohnenden Vögeln und Fledermäusen sind Baumfällungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar bei frostfreier Witterung zulässig.

### 2.2 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

#### 2.2.1 Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### 2.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Nach § 2 (3) LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 ha einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen.

### 2.3 Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 (3) LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.

### 2.4 Archäologische Denkmalpflege

Da auch im übrigen Planungsgebiet möglicherweise mit archäologischen Bodenfinden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel.: 07731/61229 oder 0171/ 3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienstsitz Freiburg, Günterstalstraße 67, 79100 Freiburg (Tel.: 0761/208-3570) 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.

### 2.5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich von quartären Ablagerungen der Hasenweiler-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 2.6 Geotopschutz

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

### 2.7 Grundwasser

Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen. Das Planvorhaben liegt in einem Bereich, in dem das Grundwasser möglicherweise artesisch gespannt bzw. der Grundwasserflurabstand ggf. bauwerksrelevant ist. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.

## 2.8 Landwirtschaftliche Emissionen

Durch die im Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen; diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

## 2.9 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichende Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen oder Einfriedigungen über 0,80 m sind auszuschließen. Für die Bemessung der Sichtfelder gelten die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

## 2.10 Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden.

## 2.11 Hinweis zum Einsatz von Wärmepumpen, Lüftungs- und Klimageräten

Auf Grund einer zunehmenden Lärmproblematik im Zusammenhang mit insbesondere in Wohngebieten betriebenen Klimageräten und Luftwärmepumpen wird empfohlen für diese Anlagen Aufstellungshinweise bzw. –Vorgaben des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen den Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) einzuhalten.

Stationäre Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sowie deren nach außen gerichteten Komponenten dürfen danach nur dann aufgestellt werden, wenn die im Leitfaden aufgeführten Abstände und Schalleistungspegel eingehalten werden. Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Ggf. muss durch schalldämmende Maßnahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung der Aufstellung) für entsprechend niedrige Geräuschemissionen gesorgt werden.

Die Einhaltung der jeweils maßgeblichen Immissionswerte ist gegebenenfalls auf Zulassungsebene nachzuweisen.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link verfügbar:

<http://www.lai-immissionsschutz.de/servlet/is/20170/Leitfaden%2028.08.2013n.pdf?command=downloadContent&filename=Leitfaden%2028.08.2013n.pdf>

Reichenau, den \_\_\_\_\_

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Reichenau, den \_\_\_\_\_

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Dr. Wolfgang Zoll  
Bürgermeister

**Der Planverfasser**

Bekanntmachung / Inkrafttreten: \_\_\_\_\_