

# Gemeinde Reichenau

## Bebauungsplan „Maurershorn“

Stand: 23.10.2023

Verfahrensstand: Satzung  
gem. § 10 Abs. 1 BauGB



Auftraggeber::

Gemeinde Reichenau  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Dr. Zoll  
Münsterplatz 2  
78479 Reichenau

Auftragnehmer  
(Arbeitsgemeinschaft):

**die STEG**  
die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

**Dipl.-Ing. Bettina Nocke**  
Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M  
78343 Gaienhofen Im Kohlgarten 26  
T +49.7735.9386038 mobil 0170.3847820  
E-Mail [bettina.nocke@t-online.de](mailto:bettina.nocke@t-online.de)

Bearbeitung:

Stephanie Witulski  
die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Standort Freiburg  
Kartäuserstr. 51a, 79102 Freiburg i. Br.  
T 0761 - 29 28 137-19

**Dipl.-Ing. Bettina Nocke**  
Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M  
78343 Gaienhofen Im Kohlgarten 26  
T +49.7735.9386038 mobil 0170.3847820  
E-Mail [bettina.nocke@t-online.de](mailto:bettina.nocke@t-online.de)

GEMEINDE REICHENAU  
Landkreis Konstanz

**SATZUNG**

**der Gemeinde Reichenau über**

**den Bebauungsplan „Maurershorn“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau hat am 04.12.2023 den Bebauungsplan

„Maurershorn“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich der Satzung**

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Maurershorn“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

**§ 2**

**Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- |  |                |
|--|----------------|
| ▪ dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan im Maßstab M 1:500 | vom 23.10.2023 |
| ▪ den planungsrechtlichen Festsetzungen (textlicher Teil)      | vom 23.10.2023 |

Beigefügt sind:

- |  |                |
|--|----------------|
| 1. Abgrenzungslageplan                             | vom 23.10.2023 |
| 2. die Begründung zum Bebauungsplan                | vom 23.10.2023 |
| 3. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan | vom 23.10.2023 |

**§ 3**

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan „Maurershorn“ tritt mit seiner Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

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

Dr. Wolfgang Zoll,  
Bürgermeister

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

Gemeinde Reichenau  
Bebauungsplan  
„Maurershorn“

# Textlicher Teil

Planungsrechtliche Festsetzungen  
Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Satzung  
gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: 23.10.2023



**Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:**

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1+WA2) (§ 4 BauNVO)

##### 1.1.1.1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO): Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig.

##### 1.1.1.2 Allgemeine Zulässigkeit ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO): Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) allgemein zulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl GRZ (§§ 17, 19 BauNVO)
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

#### 1.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§§ 17, 19 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl: 0,3. Dabei darf eine Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> je Baugrundstück nicht überschritten werden. § 19 Abs. 4 BauNVO gilt entsprechend.

Hinweis: Vorhandene größere Gebäude genießen Bestandsschutz.

#### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

##### 1.2.2.1 Gebäudehöhe (GH)

Die maximale Gebäudehöhen GH (=Firsthöhe) der Hauptgebäude in m ü. NN ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante (Firstlinie).

1.2.2.2 Traufhöhe (TH):

Die maximale Traufhöhen TH der Hauptgebäude in m ü. NN ist der Planzeichnung zu entnehmen. Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußersten Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

1.2.2.3 Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden:

Ausnahmen von den festgesetzten Gebäudehöhen sind bei Änderungen an bestehenden Gebäuden zulässig. Die vorhandenen Höhen dürfen aber, sofern sie bereits über den festgesetzten Höhen liegen, nicht weiter überschritten werden.

**1.3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.3.1 Es gilt die offene Bauweise. Im WA1 sind nur Einzelhäuser zulässig, im WA2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 1.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.4.2 Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Teile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdeckungen sind bis max. 1,00 m zulässig.
- 1.4.3 Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Vorbauten wie z. B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten sind zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen.

**1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 1.5.1 Je Gebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern sind 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig. Dies gilt unabhängig davon, ob Doppelhäuser auf einem oder zwei Grundstücken stehen.  
Bei Doppelhäusern sind 3 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte nur ausnahmsweise zulässig, wenn die erforderlichen Stellplätze ohne Beeinträchtigung der Freibereichsgestaltung (siehe örtliche Bauvorschriften) und der Nachbargrundstücke angelegt werden können.  
Hinweis: In den Fällen, in denen im Bestand mehr Wohneinheiten vorhanden sind, haben diese Bestandsschutz.

**1.6 Private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.6.1 Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.  
Zulässig sind untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Grünflächen dienen (wie bspw. Wege und [Sitz-]Plätze [geschottert, wassergebunden oder gepflastert], Spielgeräte, fest verankerte Bänke und Tische, Pergolen, Kleingewächshäuser, Komposter, gemauerte Grillstätten und Einfriedungen) im Umfang von bis zu 10 % der als Gartenfläche festgesetzten Flurstücksgröße, maximal jedoch 50 m<sup>2</sup> je Flurstück insgesamt.  
Nicht zulässig sind asphaltierte oder betonierte Flächen, Gartenlauben, Geräteschuppen, nicht an ein Hauptgebäude anschließende Terrassen sowie Schottergärten.



### **1.7 Flächen für die Wasserwirtschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 1.7.1 Innerhalb der Überflutungsflächen  $HQ_{100}$  sind Erdgeschossfußbodenhöhen von Gebäuden (EFH = Oberkante Rohdecke EG) oberhalb der Überflutungstiefe von 397,30 m ü. NHN (Normalhöhen-Null) zu errichten. Siehe hierzu Ziffer 2.3.

### **1.8 Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 1.8.1 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen eine Höhe – vertikal gemessen – von max. 1,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.  
Davon ausgenommen sind Kellertreppen ins Untergeschoss und Abgrabungen für Tiefgaragenzufahrten; diese sind allgemein zulässig.

### **1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.9.1 Terrassen, Wege, Kfz- und Fahrradstellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, sickerfähiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.9.2 Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen gegeben ist.
- 1.9.3 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.
- 1.9.4 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer Substratschicht zu überdecken und zu begrünen.

### **1.10 Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.10.1 Die im Plangebiet ausgewiesenen Leitungsrechte sind von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Flächen ist zu gewährleisten. Erforderlich Leitungsverlegungen sind frühzeitig mit den jeweils Begünstigten abzustimmen.
- 1.10.2 Die im Plangebiet ausgewiesenen Flächen mit Geh- und Fahrrechten sind freizuhalten, die Zugänglichkeit der Flächen ist zu gewährleisten.

### **1.11 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25.b) BauGB)

- 1.11.1 Zum Schutz von das Landschaftsbild prägenden, großkronigen Laubbäumen wird im Bebauungsplan eine Bindung für den Erhalt festgesetzt (sowohl flächig als auch einzelbaumweise).  
Im Traufbereich der festgesetzten Einzelbäume sowie von Bäumen innerhalb des Bereichs der flächigen Erhaltungsfestsetzung sind Aufschüttungen oder Abgrabungen unzulässig. Sofern erforderlich, sind die Bäume fach- und artgerecht zu schneiden. Bei Abgang sind sie durch vergleichbare Gehölze zu ersetzen.

## 2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

(§ 9 Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 6a BauGB)

### 2.1 Landschaftsschutzgebiet

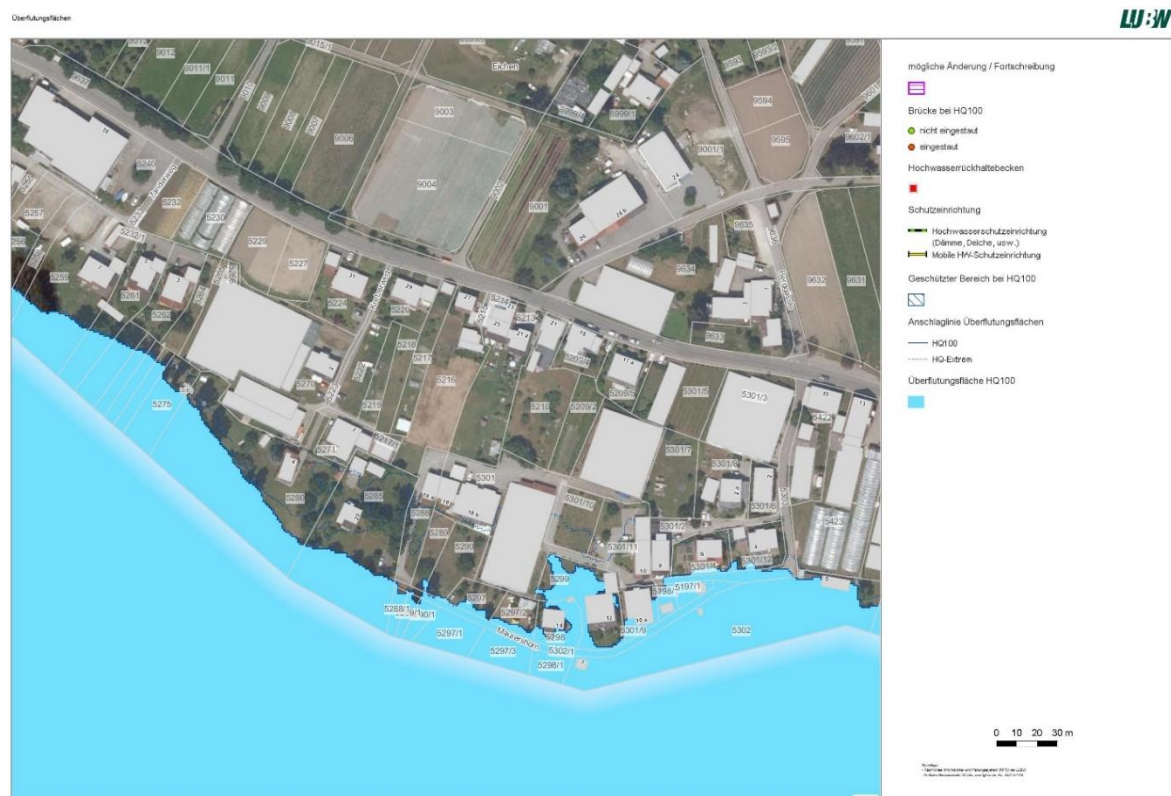
Das Plangebiet grenzt im Süden an das Landschaftsschutzgebiet „Insel Reichenau“. Die Abgrenzung ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Untere Naturschutzbehörde ist bei allen Maßnahmen mit möglichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu beteiligen. Die Schutzgebiete können bei der Landesanstalt für Umwelt (LUBW) unter folgendem Link eingesehen werden: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>

### 2.2 Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiet)

Der Bebauungsplan grenzt im südlichen Uferbereich an Flächen des FFH-Gebiets „Bodanrück und westlicher Bodensee“ und an Flächen des Vogelschutzgebiets „Untersee des Bodensees“. Die Abgrenzungen der Schutzgebiete sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Untere Naturschutzbehörde ist bei allen Maßnahmen mit möglichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu beteiligen.

Die Schutzgebiete können bei der Landesanstalt für Umwelt (LUBW) unter folgendem Link eingesehen werden: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>

### 2.3 Hochwasser / Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ<sub>100</sub>)



Darstellung HQ<sub>100</sub>, Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

Teile des Plangebietes nach Süden in Richtung Bodensee liegen innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind Bereiche, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (HQ<sub>100</sub>) zu erwarten ist. Das gemäß Hochwassergefahrenkarte der LUBW geltende HQ<sub>100</sub> wird in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Der Bemessungswasserstand liegt gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage der LUBW (Stand 25.11.2021) bei 397,30 m ü. NHN (Normalhöhen-Null). Siehe hierzu auch <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/>.

Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauleitplanung> Informationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen erhältlich.

**2.4 Hochwasser / Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>extrem</sub>)**

Teile des Plangebiets liegen innerhalb des HQ<sub>extrem</sub>, siehe Planzeichnung zum Bebauungsplan. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>extrem</sub>) sind Gebiete, die erst bei einem Hochwasser mit einer statistischen Wahrscheinlichkeit von mehr als 100 Jahren überflutet werden. Der Bemessungswasserstand HQ<sub>extrem</sub> liegt gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage der LUBW (Stand 25.11.2021) bei 397,70 m ü. NHN (Normalhöhen-Null). Siehe hierzu auch <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/>.

Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauleitplanung> Informationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen erhältlich.



Darstellung HQ<sub>extrem</sub>, Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

**2.5 Anlagen in Überschwemmungsgebieten**

Bei der Lagerung von und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten und einzuhalten. Hier wird insbesondere auf § 50 Abs. 1 AwSV (Anforderungen an Anlagen in Überschwemmungsgebieten) hingewiesen. Danach dürfen Anlagen nur errichtet und betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt und auch nicht auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasserbehandlungsanlage gelangen können. Die Anlage zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist vor Inbetriebnahme (und wiederkehrend) durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV zu prüfen. Mit Inkrafttreten wesentlicher Teile des Hochwasserschutzgesetzes II am 05.01.2018 wurde das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geändert. Mit § 78 c WHG wurden neue gesetzliche Regelungen für Heizölverbrauchsanlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten festgelegt.

## 2.6 Artenschutzrechtliche Hinweise

- 2.6.1 Zur Vermeidung eines Eintretens des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands ist es im gesamten Plangebiet nicht zulässig, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG i.V.m. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).
- 2.6.2 Vor der Erweiterung oder energetischen Sanierung von Gebäuden ist zu prüfen, ob sich Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen oder Vögeln im/am Gebäude befinden, da ansonsten die Möglichkeit besteht, dass es zu einem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände oder eines Umweltschadens kommen kann. Abhängig vom Prüfergebnis kann u.a. das Anbringen von Nisthilfen erforderlich werden kann. Art und Umfang der Maßnahmen sind im Rahmen der Prüfung auf Baugenehmigungsebene festzulegen.

## 2.7 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.
- 2.7.1 Allgemeine Bestimmungen:
- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel 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.
- 2.7.2 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.

## 2.8 Denkmalschutz / Archäologische Denkmalpflege

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfindungen gerechnet werden muss, ist der Beginn aller Erdarbeiten frühzeitig, mindestens jedoch 14 Tage vor Beginn der eigentlichen Bau- und Baggerarbeiten, dem Landesamt für Denkmalpflege am Regierungspräsidium Stuttgart, Dienststelle Gaienhofen-Hemmenhofen, Fischersteig 9 (Tel.: 07735/93777114; E-Mail: julia.goldhammer@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind im gesamten Bauverlauf etwaige Funde (Pfähle, Hölzer, Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (s.o.) oder dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen; Tel.: 07731/61229 oder 0171/3661323) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

## 2.9 Archäologische Denkmalpflege

Das westlich von Schloss Königsegg liegende Gewann "Hasenhof" weist auf eine mittelalterliche Wüstung hin (Liste Kulturdenkmale, lfd. Nr. 21, ADAB-ID 97019974).

Große Teile des Areals sind nicht überbaut, hier muss mit archäologischen Resten gerechnet werden. Bei Planungen ist der Erhalt des archäologischen Bestands anzustreben. Die Kostentragungspflicht für archäologische Maßnahmen liegt beim Vorhabensträger.



Abbildung Archäologische Denkmale der Oberen Rheinstraße mit ungefährender Abgrenzung des Bebauungsplans „Maurershorn“ (rote gestrichelte Umrandung), Quelle: LDA

## 2.10 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 2.11 Landwirtschaftliche Flächen

Soweit auf den Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB) Eingriffe zulässig sind, begründet dies keinen Ausgleichsbedarf nach § 1a Abs. 3 BauGB. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung dürfte auch bei der Zulassung (privilegierter) landwirtschaftlicher Anlagen im Bereich festgesetzter landwirtschaftlicher Flächen auf Ebene der Vorhabenzulassung abzuarbeiten sein. Jedenfalls ist ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Dies gilt auch für Baurechte nach § 35 BauGB.

## 2.12 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

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

## 2.13 Hinweise des Landratsamtes Konstanz

### 2.13.1 Abfallrecht

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.

### 2.13.2 Landwirtschaftliche Flächen

Auf den ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft sind ausschließlich bauliche Vorhaben der Landwirtschaft gemäß § 201 Baugesetzbuch (BauGB) zulässig, die analog die Anforderungen nach § 35 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 14 - 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung beschränkt sich hierbei auf Vorhaben, die ohne Geltung dieses Bebauungsplans im Außenbereich gemäß § 35 BauGB lägen.

### 2.13.3 Ableitung von Niederschlagswasser

Bezüglich der Ableitung von Niederschlagswasser wird auf § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen. [https://www.gesetze-im-internet.de/whg\\_2009/](https://www.gesetze-im-internet.de/whg_2009/)

### 2.13.4 Grundwasserhaltungen

Es wird darauf hingewiesen, dass etwaige erforderliche Grundwasserhaltungen der wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

### 2.13.5 Brandschutz

Gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 h vorzuhalten. Es dürfen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um die einzelnen Gebäude angesetzt werden. Der am nächsten gelegene Hydrant sollte sich in einer maximalen Entfernung - gemessen Luftlinie zwischen den Gebäuden und der nächsten Entnahmestelle - von 75 m befinden (§ 2 LBOAVO). Der maximale Abstand zwischen zwei Hydranten sollte demnach meist unter 150 Meter betragen. Für Sonderbauten kann abhängig von der Bauausführung eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h oder mehr für einen Zeitraum von 2 h notwendig sein.

## 2.14 Hinweise des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

### 2.14.1 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten 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.

### 2.14.2 Allgemeine Hinweise

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 <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

**2.15 Hinweise der Leitungsträger**

2.15.1 Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrens-service zu beantragen ist.

Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrens-service oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903

Web: <https://www.telekom.de/bauherren>

2.15.2 Netze BW GmbH

Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich bereits ein 0,4 kV Stromnetz der Gemeindewerke Bodanrück GmbH & Co KG. Dieses kann zur Versorgung der Wohnbaufläche erweitert werden.

Reichenau, den 23.10.2023

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

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

Dr. Wolfgang Zoll  
Bürgermeister

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