Gemeinde Reichenau

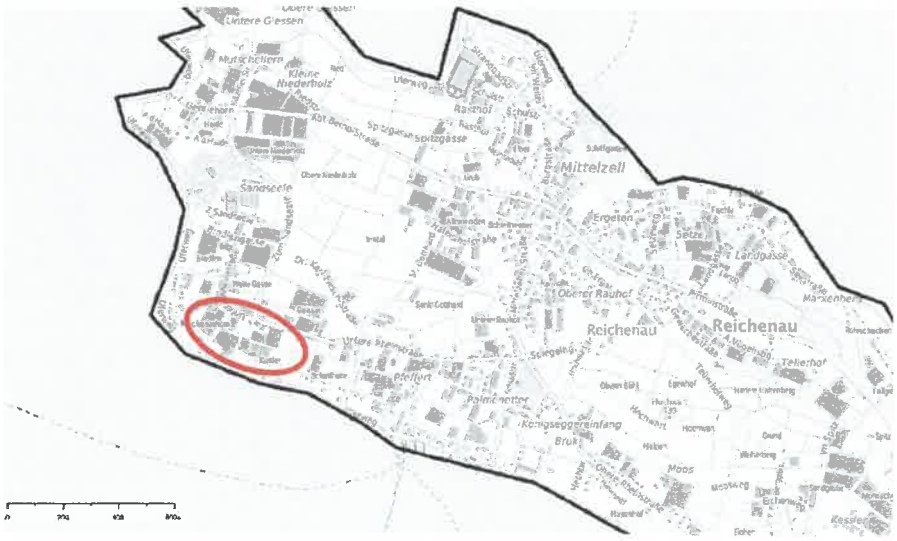
Bebauungsplan

„Melcherleshorn III“

Stand: 03.02.2025

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

gem. § 10 Abs. 1 BauGB



Bearbeitung:

die STEG

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Stephanie Witulski
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin
die STEG Stadtentwicklung GmbH
Standort Freiburg
Kartäuserstr. 51a, 79102 Freiburg i. Br.
T 0761 - 29 28 137-0

GEMEINDE REICHENAU
Landkreis Konstanz

SATZUNG

der Gemeinde Reichenau über

den Bebauungsplan „Melcherleshorn III“

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau hat am 03.02.2025 den Bebauungsplan

„Melcherleshorn III“

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- 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).
- § 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 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan im Maßstab M 1:1.000 vom 03.02.2025
- den planungsrechtlichen Festsetzungen (textlicher Teil) vom 03.02.2025

Beigefügt sind:

1. die Begründung zum Bebauungsplan vom 03.02.2025
2. Umweltbericht vom 03.02.2025

§ 3
Inkrafttreten

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Reichenau, den 10.02.2025

Dr. Wolfgang Zoll,
Bürgermeister

GEMEINDE 6 REICHENAU

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 13.02.2025

Gemeinde Reichenau
Bebauungsplan
„Melcherleshorn III“

Textlicher Teil

Planungsrechtliche Festsetzungen
Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss
gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: 03.02.2025

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet)

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

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO) – Zweckbestimmung „Freilandanbau und Gewächshäuser“

1.1.1.1 Das Sondergebiet dient der Sicherung von Flächen für die Landwirtschaft im Freilandanbau (insbesondere Ackerbau, gartenbauliche Erzeugung, Weinbau) und landwirtschaftlich genutzten Gewächshäusern sowie Aufzuchtanlagen (jeweils einschließlich Nebenanlagen).

1.1.1.2 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freilandanbau und Gewächshäuser“ sind als bauliche Anlagen ausschließlich zulässig:

a) Landwirtschaftlich genutzte Gewächshäuser und bauliche Anlagen zur Aufzucht von pflanzlichen landwirtschaftlichen Produkten sowie gartenbaulichen Erzeugnissen (einschließlich mobilen baulichen Anlagen wie z. B. Folientunnel).

b) untergeordnete Nebenanlagen für die Nutzungen von Gewächshäusern, insbesondere bauliche und technische Anlagen für den Betrieb von Gewächshäusern oder Aufzuchtanlagen wie z. B. Räume für Heizungsanlagen oder zur Steuerung von Klima- und Lüftungssystemen.

c) Flächen zur Erschließung der Nutzungen im Sinne von a) und b).

1.2 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Flächen, die von der Bebauung freizuhalten, festgesetzt.

1.3 Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB)

Im Bebauungsplan sind Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, siehe zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

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

2.1 Artenschutzrechtliche Hinweise

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).

2.2 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 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.

2.2.2 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.

2.3 Denkmalschutz

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden 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.

2.4 Geotechnik: Hinweise des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

2.4.1 Ingenieurgeologie:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteinsablagerungen 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.

2.4.2 Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeoIDG):

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

2.5 Vermeidung und Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe

Durch die Festsetzungen des Sondergebiets wird nur die zulässige Art der baulichen Nutzungen bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung werden nicht bestimmt, hier kommt ergänzend § 35 BauGB zur Anwendung. Daher werden durch den Bebauungsplan die möglichen Eingriffe nicht abschließend bestimmt, so dass eine Ausgleichsbilanzierung auf Zulassungsebene zu erfolgen hat. Auf den Flächen für die Landwirtschaft wird die Errichtung baulicher Anlagen vorliegend ohnehin ausgeschlossen.

2.6 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).

Reichenau, den 03.02.2025

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Reichenau, den 10.02.2025

GEMEINDE 6 REICHENAU

Dr. Wolfgang Zoll
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 13.02.2025