

# GEMEINDE RIELASINGEN-WORBLINGEN

## BEBAUUNGSPLAN

### "FABRIKGUT OST"

#### BEGRÜNDUNG

##### 1. Planungssituation und Planungsziele

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fabrikgut Teil A“, rechtskräftig seit 12.06.2006.

Zwischenzeitlich haben sich die Planungsabsichten der Gemeinde für das Plangebiet geändert. Einer Bebauung mit offener Bauweise, die von der L222 zurückversetzt ist, soll den Vorzug gegeben werden gegenüber der bisherigen Planung mit einer weitgehend geschlossenen Bebauung am Strassenrand. Gleichzeitig ist eine innere, öffentliche Erschliessung des Plangebiets aus Gründen des Flächenverbrauchs und des künftigen Unterhaltsaufwands nicht mehr erwünscht.

Im östlichen Teil des Plangebiets wurde ein Regenüberlauf mit Schmutzfangzelle errichtet. Diese Flächen stehen für die bisher festgesetzte Nutzung nicht mehr zur Verfügung. Die städtebauliche Gestalt soll an diese Tatsachen angepasst werden.

Die mit der veränderten Planungsabsicht wegfallenden Baumassen sollen durch eine höhere Geschosigkeit in Teilbereichen des Plangebiets ausgeglichen werden, um dennoch die Entwicklungsziele der Gemeinde, die Schaffung von Wohnraum, anzustreben und um flächensparend zu bauen.

Dieser Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Durchführung erfolgt nach § 13 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren, wobei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB Anwendung finden.

##### 2. Begrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet hat eine Grösse von 3.815 qm und umfasst das Grundstück 5222/3 und eine Teilfläche des Grundstücks 5222 und wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden : durch die L 222

Im Westen: durch eine Linie 4,20 Meter vor der Ostfassade des Lagergebäudes ‚Narrenschoopf‘

Im Nordwesten: durch den bestehenden Fahrweg zum Kraftwerk I

Im Süden: durch die Grundstücksgrenze zum Aachkanal - Grundstück Fl.St.Nr. 5222/6

Im Osten: durch die Lindenstrasse (K 6155)

##### 3. Einfügung in die Gesamtplanung

Der gültige Flächennutzungsplan vom 22.05.2017 sieht für das Gebiet gemischte Bauflächen vor.

Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

##### 4. Städtebauliche Konzeption

Auf der Fläche zwischen Landesstrasse und Aachkanal soll mehrgeschossiger Wohnungsbau entstehen, der zeitgemässen Wohnansprüchen gerecht werden und die Ortsmitte zur attraktiven Wohnlage fortentwickeln soll.

Im Plangebiet fallen die Lärmbelastung mit der Nordseite und die attraktive Aussichtsseite mit der Südsei-

te zusammen. Es wird daher statt einer zweizeiligen eine einzeilige Bebauung vorgesehen, die eine Grundrisslösung mit optimal orientierten Wohnräumen ermöglicht.

Die Bebauung wird im Norden von der Landesstrasse abgerückt und eine Reihe Strassenbäume vorgesehen, um räumliche Distanz zwischen Wohnen und Strassenraum zu schaffen. Strassenseitig der Baumreihe adressieren zum Wohnen zugehörige Stellplätze den Zugang zum Plangebiet. Optional kann im Zuge der Realisierung eine Einfriedung zwischen Parken und Baumreihe die Schaffung von Privatheit im Quartier unterstützen, während auf der Süd- und Ostseite des Plangebiets eine parkähnliche Einbindung der Bebauung in die Grünanlagen erfolgen soll.

Im Teilgebiet WA 2 wird eine sechs- und im Teilgebiet WA1 eine viergeschossige Bebauung zugelassen, um die Reduktion der bebaubaren Grundflächen nahezu baumassengleich zu kompensieren. Östlich davon ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die – neben der Unterbringung unterirdischer öffentlicher Ver- und Entsorgungseinrichtungen – die Wohngebäude von der Strasse abrückt und zusammen mit den südlich angrenzenden Wasser- und Grünflächen eine gute Belichtung und Belüftung der verbliebenen Baufläche sicherstellt. Innerhalb der Baufläche selbst werden die zulässigen Gebäudeabstände im Gegenzug reduziert.

Es wird im Plangebiet bei angemessener Grundstücksausnutzung ein hoher Freiflächenanteil ermöglicht.

Im Nordwesten wird das Teilgebiet MI 1 zwischen der allgemeinen Wohnbaufläche und der Gemeinbedarfsfläche eingefügt und eine zweigeschossige Bebauung als Puffer zugelassen, um Konflikte zwischen den Nutzungen zu vermeiden. Zu der verbleibenden direkten Grenze zur allgemeinen Wohnfläche weisen die Gebäude der Gemeinbedarfsfläche weitgehend fensterlose Fassaden auf. Die einzelnen Öffnungen sind vom Betreiber zur schalltechnischen Isolierung vorgesehen.

## **5. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

Der Wohncharakter soll charakterbestimmend für das Quartier sein. Es werden deshalb allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Im Übergangsbereich zur westlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche beugt die Festsetzung einer gemischt genutzten Fläche Konflikten aus Lärmemissionen der SO-Nutzung vor.

Tankstellen sind aufgrund des Störungspotentials zum Wohnen und aufgrund der Nähe zum Gewässer nicht erwünscht und werden ausgeschlossen.

Vernügnungsstätten sind im Gemeindegebiet durch die Bauleitplanung ausreichend ermöglicht. Diese Nutzungen werden ebenfalls ausgeschlossen.

### **5.2 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 BauNVO)**

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen und die sich daraus ableitenden zulässigen Geschossflächenzahlen dienen der Umsetzung der städtebaulichen Konzeption.

Im Osten und im Süden des Plangebiets stehen mit den festgesetzten Grünflächen dauerhaft Flächen zur Verfügung, welche die nach § 17 (2) BauNVO die Obergrenzen überschreitende GFZ ausgleichen.

In der Gesamtbetrachtung des Quartiers ergeben sich moderate Nutzungszahlen deutlich unterhalb der Obergrenzen nach § 17 (1) BauNVO. Deren Überschreitung, die sich aus der grundstücksbezogenen Betrachtung ergibt, führt deshalb in diesem Einzelfall nicht zu einer Beeinträchtigung.

gung der gesunden Wohnverhältnisse.

In den Örtlichen Bauvorschriften wird eine erhöhte Stellplatzanzahl gefordert. Folgerichtig muss unterirdisch, bzw. für oberirdische Stellplätze eine entsprechende Ausnutzung ermöglicht werden. Daher wird eine erhöhte Überschreitung der GRZ unterirdische Garagen zugelassen.

### **5.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Die offene Bauweise als Mehrfamilien-Einzelhäuser entspricht dem städtebaulichen Konzept und begünstigt die Belichtungsverhältnisse.

### **5.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

In den Wohngebieten sind die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen so festgelegt, dass der gewünschte Strassenabstand gewahrt wird und die städtebaulich gewünschte Gliederung in zwei höhengestaffelte Häuser bzw. Hausgruppen erfolgt. Untergeschossige Überschreitungen sind zur Einhaltung der Stellplatzforderung möglich.

### **5.5 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)**

Die Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschossfussbodens soll eine angemessene Lage im Gelände sichern und dient als Bezugspunkt für die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Die Höhenlagen sind für die Teilgebiete differenziert, um die Ebenen entsprechend dem gewachsenen Gelände zu terrassieren. Damit wird das Ziel verfolgt, Erdmassenbewegungen zu reduzieren. Die Festsetzung lässt mit Ober- und Untergrenzen eine Bandbreite zu, um in der baulichen Umsetzung die Bewältigung der Grundwassereinflüsse wirtschaftlich und planungssicher gestalten zu können.

### **5.6 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Der Freiraum zwischen Wohngebäuden und Landesstrasse soll nach dem städtebaulichen Konzept durch einen Freiraum mit Baumreihe, einer optionaler Einfriedung und dem strassenseitig ruhendem Verkehr geprägt sein. Weitere als Gebäude wirksame bauliche Anlagen sind hier nicht vorgesehen.

Die Freiflächen östlich und südlich der Wohnbaufläche sollen überwiegend vegetativen Charakter haben. Oberirdische Garagen sind daher nicht zugelassen.

### **5.7 Verkehrsflächen und Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB) und Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)**

Ein- und Ausfahrten sind nach Massgabe des Strassenbaulastträgers im Vorbereich der Kreuzung Lindenstrasse / Hegaustrasse sowie zwischen den dargestellten Zu- und Ausfahrten zu den Teilgebieten WA 1 und WA 2 nicht zugelassen. Dies wird in einem entsprechenden Verbot festgesetzt.

Die im Plan dargestellten Zufahrten zu ober- und unterirdischen Stellplätzen haben nachrichtlichen und keinen Festsetzungscharakter.

Ausfahrten müssen so gestaltet werden, dass eine ausreichende Anfahrtsicht für ausfahrende Fahrzeuge gewährleistet ist. Aus den Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstrassen der Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen, Köln, sind Sichtdreiecke zu berechnen, die oberhalb von 60 cm Höhe dauerhaft von baulichen Anlagen freizuhalten sind. Durch den Verzicht auf die Annäherungssicht wird in Kauf genommen, dass jeder Fahrzeugführer an der Sichtlinie anhalten muss.

### **5.8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB) und Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 12 BauGB):**

Auf Fl.St.Nr. 5222/3 befindet sich ein verbandlicher Regenüberlauf mit Schmutzfängzelle mit zugehörigen Leitungen, das im Bestand festgesetzt wird.

### **5.9 – 14**

#### **Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB), Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a und 25 b BauGB), Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Wasserdurchlässige Beläge und Dachbegrünungen), Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) 16 BauGB) und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1) 21 BauGB)**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die bestehenden Grünflächen auf Fl.St.Nr. 5222/3 teilweise erhalten und Einzelbäume gesichert werden. Die Fläche soll als öffentliche Grünanlage genutzt werden. An diesen Charakter soll die private Freifläche zwischen Wohnen und Landesstrasse mit der Festsetzung von Strassen-/Parkbäumen (Pflanzgebot 1) anknüpfen.

Die Festsetzung der Grünfläche dient zudem als Ausgleich für die Festsetzung der Geschosflächenzahlen (GFZ) in den Teilgebieten MI 1 und WA 1 und 2.

Die Festsetzungen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, zur Anbringung von Nistkästen und Auflagen für die Beleuchtung ergeben sich zudem aus dem Umweltbeitrag. Die Festsetzungen in Ziffer A 13 der Bebauungsvorschriften gelten für das gesamte Plangebiet. Deshalb wird im zeichnerischen Teil kein Planzeichen nach Ziff. 13 PlanzV eingetragen.

Im Bereich der Böschung zum Aachkanal bzw. des Gewässerrandstreifens sind auf der Grundlage des Beitrags Festsetzungen zur Anpflanzung bzw. dem Erhalt von Gehölzen zur Ermöglichung der Fortbewegung von Jungfledermäusen getroffen worden, deren Zahl auf der beschriebenen Fläche insgesamt auszulegen sind. Sie liegt teilweise ausserhalb des Plangebiets.

Zur Schaffung möglichst vieler vegetativ belebter Oberflächen wird eine Dachbegrünung auf Flachdächern festgesetzt. Der Betrieb einer Photovoltaikanlage ist ein ökologisch höherwertiges Ziel, daher kann dafür auf den dafür benötigten Flächen auf eine Begrünung verzichtet werden.

Der Gewässerrandstreifen entlang dem Aachkanal Fl.St.Nr. 5222/6 muss für den Betreiber des Kanals zugänglich sein und wird zur Bestimmung seines Charakters als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Breite von 5 Metern bemisst sich nach § 29 (1) WasserG in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S. 99).

Er fällt zusammen mit dem Geh- und Fahrrecht zugunsten der den Kraftwerkskanal betreibenden Eigentümer der Fl.St.Nr. 3140/2 und 5222/6, das in der öffentlichen Urkunde III UR 70/2000 beim Notariat II Singen § 6 sechster Absatz in Verbindung mit der Feststellung der Böschungsoberkante durch das Vermessungsbüro Kreuz am 22.06.2017 definiert ist.

Auf der Westseite des Teilgebiets WA 1 muss der Zugang zu einem Garagentor im östlich auf der Gemeinbedarfsfläche angrenzenden Lagergebäude (Narrenschoopf) gesichert werden. Deshalb wird dort Fahrweg als Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers der unmittelbar angrenzenden Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Auf Fl.St.Nr. 5222 befindet sich gemäss der öffentlichen Urkunde III UR 70/2000 Anlage 3 (Lage-

plan vom 06.07.1999) eine Niederspannungsleitung für die ein Leitungsrecht zugunsten des sich aus der Urkunde ergebenden Berechtigten definiert wird. Die Leitung kann im Zuge der Bebauung des Grundstücks unter Einbeziehung des Leitungsträgers in andere Trassen verlegt werden.

#### **5.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**

a) Hochwasser:

Nach den Untersuchungen der Hochwassergefahren durch das Büro Wald und Corbe (Flussgebietsuntersuchung vom März 2017 ist das Plangebiet nicht als hochwassergefährdet eingestuft.

b) Lärmschutz:

Das Büro GN Bauphysik hat am 29.07.2016 eine ‚Untersuchungen zur Schalleinwirkung auf geplante Wohngebäude‘ verfasst.

Hinsichtlich der Einwirkungen durch den Strassenverkehr werden gemäss der Untersuchung „grundsätzlich die Orientierungswerte nach DIN 18005 an den strassenseitigen Fassaden für ein Mischgebiet (MI) (Richtwerte tags 60 dB(A) / nachts 50 dB(A) für Strassenverkehr) im Tageszeitraum eingehalten und nur beim geplanten östlichen Gebäude im Nachtzeitraum an der Nordfassade geringfügig überschritten. Eine Einstufung als allgemeines Wohngebiet (WA) (Richtwerte tags 55 dB(A) / nachts 45 dB(A) für Strassenverkehr) würde sich nur für die Südfassaden ergeben.“

Die massgeblichen Aussenlärmpegel liegen „entlang der Hegastrasse [...] im Lärmpegelbereich 3, was für Wohn- und Schlafräume eine erforderliche resultierende Schalldämmung der Aussenbauteile von erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB bedeutet“. Da „nach DIN 18005 bei einem nächtlichen Beurteilungspegel von grösser 45 dB(A) bei gekippten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist“, sind bei Schlafräumen fensterunabhängige Lüftungsvorrichtungen zu berücksichtigen.

Es werden deshalb passive Schallschutzmassnahmen an den Strassen zugewandten Fassaden-seiten und daraus folgend die fensterunabhängigen Lüftungsvorrichtungen für Schlafräume, die ausschliesslich der Strasse zugewandt sind, festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Strassenbaulastträger nicht zu Lärmschutzmassnahmen verpflichtet ist.

Hinsichtlich der Einwirkungen durch den Narrenschopf und durch Feiern und Feste auf der Terrasse dieses Gebäudes, die von GN Bauphysik ebenfalls untersucht wurden, wird festgestellt, dass, wenn „Musikproben vor 22:00 Uhr enden [...] oder Schallschutzfenster an der Ostfassade im Probenraum eingebracht und alle Fenster geschlossen [sind], [...]die Richtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) unterschritten“ werden. „Die Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) würden bei Geburtstagsfeiern im Clubraum und der Aussenterrasse ebenfalls unterschritten werden“.

Dazu hat die Gemeinde Rielasingen-Worblingen als Gebäudeeigentümer versichert, dass in den Nutzungsvereinbarungen eine Beendigung der Musikproben und der Feiern und Feste vor 22:00 Uhr vereinbart wird.

„Die Nutzung des Aussenbereiches bzw. des nördlichen Hofbereiches für Sommerfeste würde als seltenes Ereignis angesehen werden, da diese weniger als zehnmal im Jahr stattfinden. Da die hierbei heranzuziehenden Richtwerte für alle Gebietsnutzungen dieselben sind, lässt diese Nutzung (Sommerfeste) keinen Rückschluss auf eine spezielle Gebietsnutzung zu. Ein WA-Gebiet wäre hierbei denkbar.“

Hinsichtlich der Einwirkungen aus dem Betrieb des im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans „Fabrikgut Teil A“ gelegenen Kraftwerks wird auf das Gutachten verwiesen, dass dem dortigen Bebauungsplan beiliegt und das feststellt, dass die Emissionen in einem Abstand von 100 bis 110 Metern keine Immissionen auslöst, die die Orientierungswerte für Wohngebiete nachts, bzw. 70 Metern beim Mischgebiet nachts überschreiten. Die Plangebiete dieses Bebauungsplans liegen jeweils ausserhalb dieser Radien. Daher wurden die Immissionen in der Stellungnahme von GN Bauphysik nicht nochmals untersucht.

#### **5.16 Hinweis Verkehr**

Beim durch Pflanzgebot 1 im Mischgebiet zu pflanzenden Baum überschneidet der Kronenradius das festgesetzte Anfahr-Sichtfeld für ausfahrende Fahrzeuge. Im Bereich des Sichtfelds muss dauerhaft ein Lichtraumprofil von 3,00 m ab Oberkante des Gehwegbelags von Bewuchs freigehalten werden, wobei bei dieser Höhenfestsetzung die Kopfhöhe des Fahrers in einem 4,00 m hohen Fahrzeug nach § 32 (2) StVO zu Grunde gelegt wurde.

### **6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **6.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Es sind kubische Gebäude mit Dachterrassen beabsichtigt. Es werden deshalb Flachdächer als Dachform festgesetzt.

#### **6.2 Versickerung von Dachflächen-Niederschlagswasser (§ 74 (1) 1 LBO)**

Mit den Festsetzungen sollen eine Zuführung des Dachregenwassers zum natürlichen Wasserhaushalt bewirkt, die öffentliche Kanalisation entlastet und Abflussspitzen bei Starkregenereignissen vermieden werden. Alternativ soll eine Einleitung in den Aachkanal als Vorfluter zugelassen werden, sofern dies technisch und wasserrechtlich möglich ist. Bei der Nutzung von Dachregenwasser als Brauchwasser ist eine Teilbefreiung von Anschluss- und Benutzungszwang beim Eigenbetrieb Wasserversorgung der Gemeinde zu beantragen.

Zur Reduktion von Hochwasserspitzen und zur Brauch- und Gartenwassernutzung werden Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 5 cbm empfohlen.

#### **6.3 Dachaufbauten für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (§ 74 (1) 1 LBO)**

Auflagen für die Ausführung von Photovoltaikanlagen ergeben sich aus dem Umweltbeitrag. Dieser macht weitergehende Empfehlungen für deren Konstruktion, auf die hingewiesen sei.

#### **6.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

Werbeanlagen sollen auf ein nicht verunstaltendes Mass eingeschränkt werden. Im Ortsbild sind ausreichend gewerbliche Werbemöglichkeiten vorhanden. Am Wohnstandort und dessen Zufahrt leistet grossflächige Werbung einen Beitrag zum Trading down ([engl.] Herunterwirtschaften) des Quartiers. Dem soll durch den Ausschluss vermietbarer Werbeflächen, die nicht Leistungen des Standorts bewerben, entgegengewirkt werden.

#### **6.5 Grundstücksgestaltung (§ 74 (1) 3 LBO)**

Aus ökologischen und städtebaulichen Gründen, insbesondere zur Verbesserung des Siedlungsbilds und zur Schaffung von Lebensbereichen für Tier- und Pflanzenarten, sollen nicht überbaute und nicht für die Erschliessung oder für Stellplätze benötigte Bereiche vegetativ ausgebildet und die Versiegelung minimiert werden. Heimische Pflanzarten sollen dabei gestärkt werden.

Auflagen für die Gestaltung des Gewässerrandstreifens ergeben sich aus dem Umweltbeitrag.

### **6.6 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Aus städtebaulichen Gründen werden grundsätzlich durchgängige Grün- und Freianlagen gewünscht. Einfriedungen sollen nur dann als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Durchgängigkeit nicht verhindert wird. Sie sind ggf. vegetativ zu gestalten. Zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger wird eine Mindestabstandshöhe von 15 cm vom Gelände gefordert.

Ausgenommen hiervon ist die nördliche Grenze des Plangebiets, an der mit dem Ziel der Steigerung der Wohnqualität eine raum-, lärm- oder sichttrennende Mauer zwischen Strasse und der festgesetzten Baumreihe zugelassen wird.

Durch die Gefällesituation im Plangebiet ergibt sich die Notwendigkeit einer Höhenstaffelung. Zu diesem Zweck sind Geländestützmauern zugelassen.

### **6.6 Antennenanlagen (§ 74 (1) 4 LBO)**

Gebäudeunabhängige Antennen gemäss Ziffer 5 c) im Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO, insbesondere Mobilfunkmasten, werden aus strahlenhygienischen Gründen ausgeschlossen.

### **6.8 Geringere Abstandsflächen (§ 74 (1) 7 LBO)**

Die Festsetzung geringerer Abstandsflächen dient der Umsetzung der städtebaulichen Konzeption, in der die Baumassen zur Verbesserung der Wohnqualität von der Strasse abgerückt, einzeilig angeordnet und in Grünflächen eingebettet werden sollen, ohne sie jedoch in der Summe zu verringern.

Das Konzept ermöglicht allseitig ausreichende Abstände zu angrenzenden Bebauungen. Im Gegenzug sollen die inneren Gebäudeabstände im Plangebiet aus dem im Folgenden genannten Gründen reduziert werden:

Die Anordnung der Bauflächen im Teilgebieten WA 1 legt eine Orientierung der Wohnungen nach Süden und Norden als einzige oder als Hauptbelichtungsseiten nahe, so dass die Belichtung über die Ost- und Westseiten untergeordnet ist. Das Teilgebiet WA 2 ist in Südrichtung abgerückt und ermöglicht bei einer zweispännigen Grundrissdisposition eine uneingeschränkte Belichtung auf der Nord-, Ost- und Südseite sowie über die Südwestecke.

Der minimale Gebäudeabstand, der sich aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Teilgebieten WA 1 und WA 2 ergibt, beträgt 6 Meter, was bei dieser Anordnung ausreichend für eine gesunde Belichtung und Belüftung ist.

Da die hohe zugelassene maximale Gebäudehöhe im Teilgebiet WA 2 bei einem Faktor von 0,4 der Wandhöhe eine grössere Tiefe der Abstandsfläche ergibt, als hierfür erforderlich, sind geringere Tiefenregelungen sinnvoll.

Auf der Südseite des Teilgebiets MI 1 ist ein nahes Anbauen an das Lagergebäude auf der Gemeinbedarfsfläche aus Lärmschutzgründen gewünscht, und durch die ansonsten freigestellte Lage des Gebäudes sind die hygienischen Bedingungen ausreichend gesichert.

Abweichend von § 5 (7) 1 LBO und in Anlehnung an die Regelungen für besondere Wohngebiete sind deswegen die Tiefen der Abstandsflächen mit 0,2 der Wandhöhe festgesetzt.

### **6.9 Stellplätze (§ 37 (1) und 74 (2) 2 LBO)**

Die Zahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Diese Erhöhung der Stellplatzvorgaben nach LBO ist aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen erforderlich. Die Ortsmitte von Rielasingen im Bereich geht auf eine städtebauliche Planung zurück, die nicht auf den heute vorhandenen hohen Motorisierungsgrad ausgelegt wurde. Entsprechend sind die Möglichkeiten für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs eingeschränkt. Die Pflegeeinrichtungen auf der ‚Gänseweide‘, die nordöstlich an das Planungsgebiet angrenzen, sowie das Rathaus, dessen Areal nördlich der L 222 benachbart ist, erzeugen kurzzeitig hohen Parkdruck, der bereits heute durch die bestehenden Verkehrsanlagen nicht ausreichend bewältigt wird. Damit diese Situation durch die Neubebauung im Plangebiet nicht zusätzlich belastet wird, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze angehoben.

## **7 Umweltbeitrag**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB, die grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB und die umweltschützenden Belange (Anwendung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPG, Verträglichkeitsprüfung nach FFH - Richtlinie, Prüfung von Vorkommen streng geschützter Arten) sind im Bebauungsplan „Fabrikgut Teil A“, rechtskräftig seit 12.06.2006 abgearbeitet, bzw. aufgeführt worden.

Anlässlich der Aufstellung dieses Bebauungsplans hat das Freiraum-Planungsbüro Beate Schirmer, Hilzingen, am 5.4.2018 einen Umweltbericht verfasst.

Die dort aufgrund der ökologischen Bestandsaufnahme und Bewertung getätigten Festsetzungen nach § 9 (1) bzw. Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen nach § 9 (1a) BauGB wurden in die Bebauungsvorschriften übernommen, sofern sie das Plangebiet betrafen.

## **8 Massnahmen zur Verwirklichung**

### **8.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch-, und Feuerlöschwasser wird durch den Eigenbetrieb Wasserversorgung der Gemeinde Rielasingen-Worblingen sichergestellt. Die Versorgungsleitungen sind vorhanden.

### **8.2 Entwässerung und Schmutzwasserableitung**

Die Entwässerung und Schmutzwasserableitung erfolgt im Trennsystem. Die Anschlüsse an die bestehende öffentliche Kanalisation sind im Planungsgebiet möglich.

### **8.3 Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung ist durch die Leitungsnetze der Thüga Energienetze GmbH gewährleistet.

### **8.5 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Müllabfuhrzweckverbandes gewährleistet.

### **8.6 Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch das bestehende Leitungsnetz gewährleistet.

### **8.7 Bodenordnung**

Für die Abgrenzung der öffentlichen Grünflächen ist eine Veränderung der Grundstücksgrenzen er-



forderlich, die vom Grundstückeigentümer veranlasst wird. Es ist keine Umlegung vorgesehen.

### 8.9 Voraussichtliche Kosten

Externe Bearbeitung des Bebauungsplanes, Umweltbericht und Lärmschutzuntersuchung	ca. 15.000 €
Vermessungskosten	ca. 2.000 €

GEMEINDE RIELASINGEN-WORBLINGEN, den 06.09.2018  
Der Bürgermeister

Aufgestellt:

Daniel Binder, Dipl. Arch. ETHZ  
Am Tafel 7, 78244 Gottmadingen

