

**Gemeinde  
Rielasingen - Worblingen**

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
**„Nördlich Hauptstraße – 4.Änderung“**

**Vorhaben- und Erschließungsplan**

Lageplan  
Grundrisse  
Schnitte  
Ansichten

**Entwurf**

zum Beschluss über die Aufstellung, öffentliche Auslegung + Behördenbeteiligung

---

## Gemeinde Rielasingen-Worblingen

### Satzung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Änderung Nördliche Hauptstraße – 4. Änderung“

und über die örtlichen Bauvorschriften  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße – 4. Änderung“

### Entwurf

---

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Gemeinde Rielasingen - Worblingen am ..... 2019

- a) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördliche Hauptstraße – 4. Änderung“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße – 4. Änderung“

als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
4. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)
5. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

#### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1).

#### § 2

#### Bestandteile der Satzung

##### Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

- |                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| 1. zeichnerischer Teil              | vom 10.04.2019 |
| 2. planungsrechtliche Festsetzungen | vom 10.04.2019 |

##### Örtliche Bauvorschriften:

- |                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| 3. örtliche Bauvorschriften | vom 10.04.2019 |
|-----------------------------|----------------|

**Entwurf**

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Lageplan (Blatt 1)	vom 14.03.2018
Grundrisse	vom 14.03.2018
1. Erdgeschoss (Blatt 2.1)	
2. 1. Obergeschoss (Blatt 2.2)	
3. 2. Obergeschoss (Blatt 2.3)	
4. Dachgeschoss (Blatt 2.4)	
Schnitte .....	vom 14.03.2018
5. Quer- und Längsschnitte Haus E (Blatt 3.1)	
Ansichten .....	vom 14.03.2018
6. Ansichten Haus E (Blatt 4.1)	

Beigefügt sind:

1. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften	vom 10.04.2019
2. Umweltanalyse	vom 17.05.2017
3. Schalltechnische Untersuchung	vom 10.05.2017

§ 3

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 2 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4

**Inkrafttreten**

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße – 4. Änderung“ und über die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße – 3. Änderung“ treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

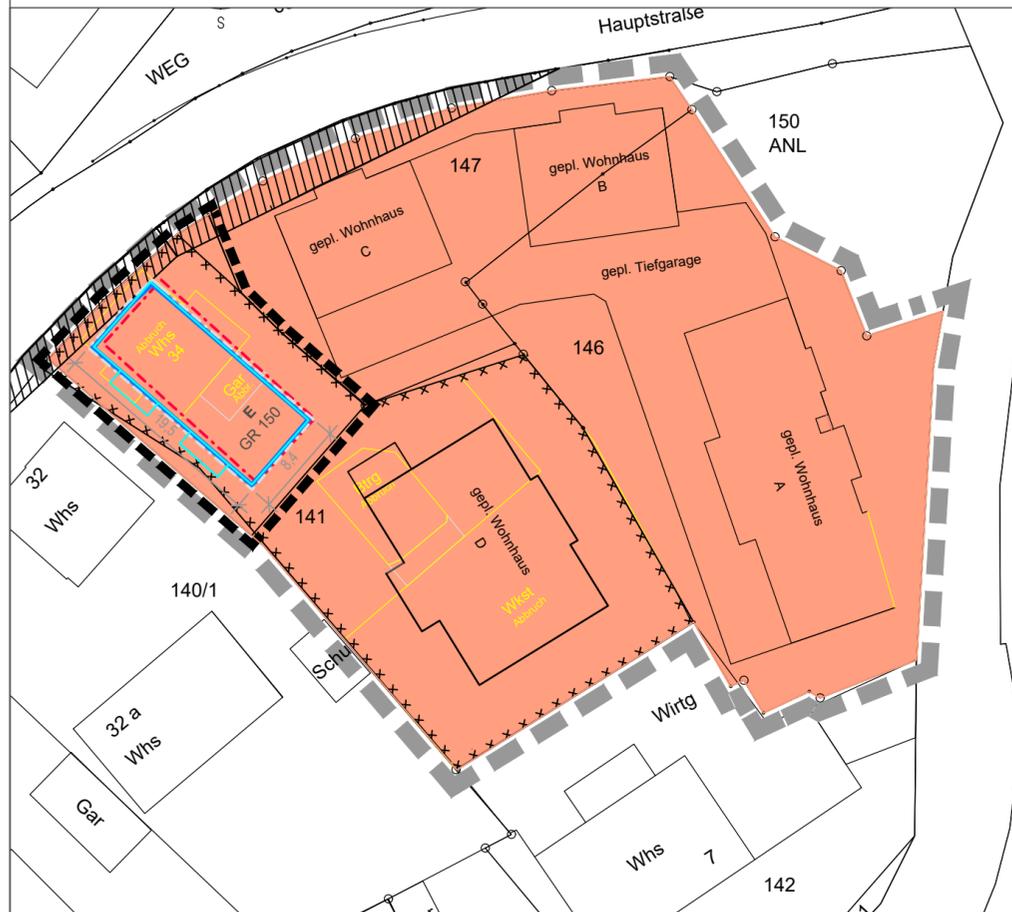
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Rielasingen - Worblingen, den .....

Ralf Baumert  
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: .....

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliche Hauptstraße , 4. Änderung



Gebäude E

WA	III
o	SD 30° -45°
429,00 ü. NN	

- Allgemein**
- Bestehende Gebäude
  - Bestehende Nebengebäude
  - Grundstücksgrenzen
  - entfallende Gebäude
  - neue Planung Gebäude E
  - geplante Gebäude A - D
- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- absolute Gebäudehöhe in Meter ü. NN
  - max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- offene Bauweise
  - Baugrenze
  - ursprüngliche Baugrenze
- Vorschriften nach § 74 LBO**
- FD Flachdach
  - SD Satteldach
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) - Nördliche Hauptstraße - 3. Änderung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) - Nördliche Hauptstraße - 4. Änderung
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - Alllastverdachtsflächen

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "3. Änderung Nördlich Hauptstraße"



Gebäude E

WA	III
o	SD 30° -45°
429,00 ü. NN	

- Allgemein**
- Bestehende Gebäude
  - Bestehende Nebengebäude
  - Bestehende Grundstücksgrenzen
  - HQ 100 Linie
- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- absolute Gebäudehöhe in Meter ü. NN
  - max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- offene Bauweise
  - Baugrenze
- Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und §6 BauGB)
- Bäume erhalten
- Vorschriften nach § 74 LBO**
- FD Flachdach
  - SD Satteldach

Gebäude A, B, C

WA	III
o	SD 30° -45°
429,80 ü. NN	

Gebäude D

WA	III
o	FD
429,00 ü. NN	

Gebäude E

WA	III
o	SD 30° -45°
429,00 ü. NN	

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Alllastverdachtsflächen
- Nutzungsschablone**
- | Art der baulichen Nutzung | max. Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------|-----------------------------|
| Bauweise                  | Dachform<br>Dachneigung     |
| absolute Gebäudehöhe      |                             |



## Gemeinde Rielasingen-Worblingen

Ortsteil Rielasingen

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliche Hauptstraße - 4. Änderung" M 1:500

Planfertigung Radolfzell, den 10.04.2019

**Bebauungsplan gem. § 13a BauGB**

**Verfahrensübersicht und Ausfertigung**

Aufstellungsbeschluss	am _____	öffentliche Bekanntmachung am _____
Öffentliche Auslegung	Beschluss am _____	öffentliche Bekanntmachung am _____
	durchgeführt vom _____	bis _____
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange	am _____	
Beschluss über Bedenken und Anregungen	am _____	Satzungsbeschluss am _____

Ausfertigung der Satzung

Rielasingen - Worblingen, den \_\_\_\_\_

Ralf Baumert, Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung am \_\_\_\_\_

# Rielasingen-Worblingen

## Planungsrechtliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße – 4- Änderung“

### Entwurf

---

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zum zeichnerischen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen:

**1. Art der baulichen Nutzung** **§ 12 (3) BauGB**

Zulässig ist eine Wohnanlage mit den zugehörigen Nebenanlagen.

**2. Maß der baulichen Nutzung** **§ 9 (1) BauGB, §§ 16 ff. BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

**2.1 Grundfläche (GR)** **§ 19 BauNVO**

Die zulässige Grundfläche der Gebäude ist durch Einschrieb im jeweiligen Baufenster definiert.

**2.2 Anzahl der Vollgeschosse**

III Vollgeschosse + Dachgeschoss

~~III Vollgeschosse + Attikageschoss~~

Gemäß Nutzungsschablone der Planzeichnung

**2.2 Höhe der baulichen Anlagen** **§ 18 BauNVO**

Die Höhe der baulichen Anlagen darf höchstens betragen:

Haus ~~D~~ und E max. 429,00 m ü.NN

Die Gebäudehöhen richten sich nach den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände, Balkone und Terrassen maximal in dem Maß überschritten werden, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind.

**5. Garagen, Carports und Stellplätze** **§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB**

Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports ist unzulässig.

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche darf durch Unterbauung mit Tiefgaragen überschritten werden.

Stellplätze sind nur an den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten zulässig.

**6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** **§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB**

Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Einfriedungen und Bepflanzung freizuhalten.

**7. Führung von Versorgungsleitungen und -leitungen** **§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB**

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

**8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** **§ 9 (1) Nr. 20 BauGB**

**8.1 Rodung von Gehölzen**

Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen sowie der Abriss von Gebäuden sind außerhalb der Fledermaussommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. Vor dem Abbruch von Gebäuden (insbesondere die Gebäude mit der Adresse Hauptstraße 34 und die Werkstattgebäude) sind diese rechtzeitig (im Sommer vor dem Abriss!) auf Fledermausquartiere hin zu untersuchen. In zwingenden Ausnahmefällen kann in Absprache mit dem Landratsamt von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass keine Quartiere und/oder Gelege von den Arbeiten betroffen sind.

**8.2 Dachbegrünung von Flachdächern**

Das Flachdach von Gebäude D ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Es sollte Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft verwendet werden. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**8.3** Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung von unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

#### 8.4 Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb

Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen, sowie der Abriss von Gebäuden sind außerhalb der Fledermaussommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. Vor dem Abbruch von Gebäuden (insbesondere die Gebäude mit der Adresse Hauptstraße 34 und die Werkstattgebäude) sind diese rechtzeitig (im Sommer vor dem Abriss!) auf Fledermausquartiere hin zu untersuchen. Falls dies nicht möglich ist kann in Absprache mit dem Landratsamt von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Quartiere und/oder Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

### 9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

9.1 Die Anpflanzungen innerhalb des Planungsgebiets richten sich nach den Darstellungen im Freiflächengestaltungsplan.

9.2 Pflanzung von insgesamt 7 Bäumen. Pro Gebäude ist mindestens ein regionaltypischer, hochstämmiger Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen. Davon ist 1 Baum zur Beschattung der Spielplatzfläche zu pflanzen.

Zusätzlich sind im Bereich der Parkierungsflächen Bäume zu pflanzen (mind. 1 Baum je 4 oberirdische, nicht überdachte Stellplätze).

Der Stammumfang bei der Pflanzung beträgt mind. 14-16 cm. Befestigung mittels Zweiflock, Anbringung von Verbisschutz. Arten und Pflanzqualität siehe Pflanzenliste (Anhang). Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

9.3 Pflanzung einer Hecke

Zwischen der geplanten Bebauung und der bestehenden Grünfläche an der Ecke Hauptstraße / Gartenstraße ist zum Schutz der Grünfläche eine Hecke zu pflanzen.

Pflanzqualität: Str. 100-125 cm, 2 x v. mit Ballen. Pflanzabstand in der Reihe 2m, zwischen der Reihe 3,0m. Mindestens 3-jährige Entwicklungspflege und gleichwertiger Ersatz bei Ausfall.

Die Arten sind gemäß der Pflanzliste in Anhang II zu wählen. Für Heckenpflanzungen auf Privatgrundstücken sind die Arten ebenfalls der Pflanzliste II zu entnehmen.

9.4 Erhalt und Schutz bestehender Bäume vor Schädigung durch Baustellenbetrieb

Der zum Erhalt festgesetzte Baum sowie die Bäume in der angrenzenden Grünanlage an der Ecke Hauptstraße / Gartenstraße sind durch einen Bauzaun zu schützen, um Stamm-, Astverletzungen und Schädigungen im Wurzelbereich durch Baustellenfahrzeuge zu vermeiden. Falls ein Zaun nicht aufgestellt werden kann, ist der Stamm mit geeignetem Material zu schützen, um Stammverletzungen zu vermeiden. Der Wurzelraum sollte nicht befahren werden. Bei einer Versiegelung des Bodens muss mit Hilfe von z. B. Baumrosten gewährleistet werden, dass eine Beeinträchtigung des Wurzelraumes nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung wird.

Bei Abgang eines Baums ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß Pflanzenliste (Anhang) nach zu pflanzen.

### 9.5 Begrünung der Tiefgaragen

Die Dächer der Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 25 cm zu überdecken und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

## 10. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### 10.1. Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 auszubilden. Grundlage hierzu bilden die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 in Verbindung mit den Tab. 9 und 10 der DIN 4109 den im Text gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln zugeordnet sind.

Es werden entsprechend die Lärmpegelbereiche I-VI festgesetzt, in welchen folgende erforderlichen Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$  gemäß DIN 4109) durch die Außenbauteile einzuhalten sind:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB in Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnlichem
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45
VI	76 bis 80	50

Die Lärmpegelbereiche sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen

### 10.2. Lüftungseinrichtungen

Bei den Gebäuden sind, in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß der Lüftungselemente muss mindestens dem der Fenster entsprechen. Das Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22.00 und 06.00 Uhr der Beurteilungspegel 50 dB(A) nicht überschreitet

### 10.3. Außenwohnbereiche

Für die Außenwohnbereiche einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandter Gebäudeseite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. abschirmende Elemente (Wände an Gärten oder erhöhte Brüstungen an Balkonen), verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den, der Wohnung zugehörigen, Außenwohnbereichen ein Tagpegel von kleiner 62 dB(A) erreicht wird.

### 10.4. Festverglasung an der Nordwestfassade am Gebäude E

An der Nordwestfassade des Gebäude E sind zum Schutz vor Gewerbelärm nichtöffnbare Fenster vorzusehen.

## 10. Altlastenuntersuchungen

Eine Gefahrenverdachtserforschung auf privaten Altlastverdachtsflächen wurde auf den Grundstücken Flst.Nrn. 141 und 146 durchgeführt. Die Flächen sind im Plan gekennzeichnet.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Altlastenverdachtsflächen ist nicht zulässig

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

### 1. Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall

Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung von unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

### 2. Altlasten

Eine Gefahrenverdachtserforschung auf privaten Altlastverdachtsflächen wurde auf den Grundstücken Flst.Nrn. 141 und 146 durchgeführt. Die Flächen sind im Plan gekennzeichnet.

Die Untersuchungen (Gutachten Dr. Eisele 569-39 und 569-39 (2,3,4)) haben ergeben, dass an allen Standorten von einer Gefährdung für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser nicht auszugehen ist. Allerdings muss beachtet werden, dass aufgrund des orientierenden Untersuchungscharakters und von Heterogenitäten an den Standorten kleinräumige Abweichungen von den Gutachterergebnissen nicht auszuschließen sind. Dies ändert aber nichts an der getroffenen fachtechnischen Flächenbewertung. Es wird somit empfohlen, bei sensiblen Umnutzungen nochmals mit der technischen Fachbehörde Rücksprache zu nehmen. Darüber hinaus sollen Tiefbauarbeiten sorgfältig durchgeführt werden und Auffälligkeiten gemeldet und ggf. das erforderliche weitere Vorgehen mit einem Gutachter bzw. der Gemeinde und dem Landratsamt abgestimmt werden.

Auf die Errichtung von Anlagen zur Regenwasser-Versickerung auf den oben genannten Grundstücken sollte verzichtet werden.

### **3. Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall**

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

### **4. Reduktion von Lichtemissionen**

Die Beleuchtung muss im ganzen Plangebiet auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für die Außenbeleuchtung (auch private) sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (dimmbare, gelbe LED-Leuchten, Lichttemperatur 3000 K) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 24:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren. Wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden.

### **5. Hinweise zur Dachbegrünung**

Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen sowie des ATV-Arbeitsblatts A 138 über den "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" in der jeweils neuesten Fassung.

Der BUND (Naturschutzzentrum Westlicher Hegau ([nsz.hegau@bund.net](mailto:nsz.hegau@bund.net)) ) bietet Unterstützung bei der Beschaffung von folgenden Arten an: Sedum album, Sedum rupestre, Sedum acre, Sedum hispanicum, Allium montanum, Allium schoenoprasum, Potentilla inclinata, Melica transylvanica, Iris variegata, Saxifraga granulata.

### **6. Hinweise zum Hochwasserschutz**

Es wird empfohlen, die Tiefgaragenzufahrt durch Anbringung und Vorhaltung geeigneter Absperrvorrichtungen, wie z. B. Dammbalken oder Ähnliches gegen Überflutung zu schützen.

(Beispiel: U-förmige Profile senkrecht an die Seitenwände der Tiefgaragen montiert, in die bei Überschwemmungsgefahr Dammbalken eingelegt werden können)

### **7. Archäologische Funde**

Aus dem Planungsgebiet sind bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da in den bisher nicht überbauten Bereichen archäologische Funde nicht generell ausgeschlossen werden können, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731-61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlichrechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9. 78343 Gaienhofen, Tel. 07735-93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen

Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Gemäß § 20 DSchG sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Rielasingen - Worblingen, den 10.04.2014

## Anhang 1 Pflanzenliste

---

Pflanzliste I:

Mittelkronige Bäume (Pflanzqualität: Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 - 16). Standortgerechte, heimische Arten und Sorten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche (i.S. Schloss Tiefurt, durchgehender Leittrieb)
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Hochstamm-Obstbäume in regionaltypischen Sorten	

Pflanzliste II:

Pflanzempfehlungen für Hecken: Pflanzqualität: Str. 100-125 cm, 2 x v. mit Ballen. Pflanzabstand in der Reihe 2m, zwischen der Reihe 3,0m. Mindestens 3-jährige Entwicklungspflege und gleichwertiger Ersatz bei Ausfall.

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer Campestre	Feldahorn
Carpinus Betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Eingriffeliger Weißdorn
Coryllus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe

# Gemeinde Rielasingen - Worblingen

## Örtliche Bauvorschriften

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße – 4. Änderung“

### Entwurf

---

#### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Die Gebäude sind gemäß den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Ansichten zu gestalten.

Geringfügige Abweichungen in Anordnung und Größe der Fenster und Türen sind zulässig.

1.2 Als Dächer sind nur zulässig:

##### **Satteldach**

Dachneigung: max. 30° - 45°

Dachdeckung: Ziegel oder Betondachsteine in den Farben naturrot bis braun bzw. grau.  
Glasierte Ziegel sind unzulässig.

##### ~~Flachdach~~

~~Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv begrünt.~~

#### 2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

2.1 Zufahrts- und Parkierungsflächen sowie Wege sind mit offenporigem, wasserdurchlässigem Belag auszuführen. Geeignete Beläge sind Schotterrasen, Drainpflaster oder Rasenfugenpflaster

2.2 Die im Plan gekennzeichneten zu begrünenden Flächen sowie nicht überbaute Grundstücksflächen, die nicht als Bauflächen, Verkehrsflächen oder für Stellplätze genutzt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Auf den zu begrünenden Flächen der Baugrundstücke sind bauliche Anlagen und Stellplätze sowie die Nutzung als Lagerflächen o.ä. unzulässig.

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

#### 3. Einfriedungen

Folgende Einfriedungen sind zulässig:

- Drahtzäune (max. 1,50 m hoch)
- Holzlatten-, Holzbretterzäune (max. 1,25 m hoch)

#### 2. Anzahl der Stellplätze § 74 (1) Nr. 3 LBO

~~Für die Gebäude „A“ und „D“ sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen.~~

Für das Gebäude „B“, „C“ und „E“ sind pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze vorzusehen.

Rielasingen - Worblingen, den 10.04.2019

**Rielasingen - Worblingen**  
**Ortsteil Rielasingen**  
Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße – 4. Änderung“  
und zu den örtlichen Bauvorschriften

**Entwurf**

---

**1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße – 3. Änderung“**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße – 3. Änderung“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften sind am 20.09. 2017 in Kraft getreten.

Die Gemeinde Rielasingen-Worblingen hat am nördlichen Ortsrand die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nördliche Hauptstraße“ durchgeführt, um Bauvorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu ermöglichen. Grund für die Änderung des Bebauungsplanes war die Erhöhung der Anzahl der Geschosse im südlichen Bereich, die Änderung der Art der Nutzung und die Verschiebung der Baugrenzen. Das Plangebiet hat eine Größe von zirka 0,3 Hektar und war bereits bebaut. Das Verfahren erfolgte als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) nach Paragraph 12 Baugesetzbuch.

Das Plangebiet erstreckt sich über die Grundstücke Flurstücknummern 141, 146 und 147. Östlich angrenzend liegt die Gartenstraße, nördlich angrenzend verläuft die Hauptstraße (L 191). An das Plangebiet grenzt südlich Wohnbebauung und nördlich ein Mischgebiet an.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß Paragraph 13 a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 Baugesetzbuch und ohne Umweltbericht nach Paragraph 2 a Baugesetzbuch. Die Belange des Umweltschutzes wurden in einer Umweltanalyse berücksichtigt.

**2. Änderung des Vorhabenbezogener Bebauungsplans „Nördliche Hauptstraße – 3. Änderung“**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde für Vorhaben bestehend aus fünf Gebäuden („A“ bis „E“ bezeichnet), aufgestellt. Für jedes Gebäude wurde ein separates Baufenster mit einer Nutzungsschablone festgesetzt, sowie die Dachform in den Örtlichen Bauvorschriften unterschieden.

Im Genehmigungsverfahren für die Wohngebäude hat sich herausgestellt, dass für das Gebäude „E“ durch einen Übertragungsfehler die Baugrenze nicht dem beantragten Bauvorhaben entspricht. Die Baugrenze wird mit der gesamten Gebäudelänge bzw. –breite in südwestlicher und nordwestlicher Richtung überschritten. Das Vorhaben verstößt daher gegen diese Festsetzung des Bebauungsplans. Eine Ausnahmeregelung ist in den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vorgesehen.

Eine Überschreitung der Baugrenze in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist keine Randkorrektur, sondern eine Wesensänderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dies bedeutet, dass die Grundzüge der Planung berührt sind und eine Befreiung nicht möglich ist.

Der Vorhabenbezogener Bebauungsplans muss deshalb im Bereich des Gebäudes „E“ geändert werden.

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans betrifft ausschließlich das Gebäude „E“ mit zugehörigem Grundstücksanteil des Flst. Nr. 141.  
Der Geltungsbereich der Änderung ist in beigefügtem Lageplan dargestellt.

### 3. Inhalt und Unterlagen zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die Änderung betrifft ausschließlich die Baugrenzen. Die übrigen Festsetzungen in den textlichen Bebauungsvorschriften und den Örtlichen Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nicht berührt. Da sie jedoch Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, müssen alle Bestandteile – Bebauungsplan mit planungsrechtlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften, Vorhabenpläne für das Gebäude „E“ und Beifügungen wie Begründung, Umweltanalyse und schalltechnische Untersuchung in das Verfahren einbezogen werden. Es kann auf die ursprünglichen Unterlagen des Vorhabens- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvertrags Bezug im Änderungsverfahren genommen werden, bzw. man kann diese entsprechend fortschreiben.

Die Änderungen sind in der Planzeichnung gegenübergestellt, in den planungsrechtlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften sind sie entsprechend gekennzeichnet. Es sind die Festsetzungen gestrichen, die das Gebäude „E“ nicht betreffen.

Die aktuellen Vorhabenpläne für das Gebäude „E“ sind ebenso Bestandteil des VBP.

Die Begründung zum VBP „Nördliche Hauptstraße, 3. Änderung“ vom 15.08.2017 ist nachstehend unverändert beigefügt.

Die Umweltanalyse und die Schalltechnische Untersuchung von 2017 mussten ebenfalls nicht geändert werden und sind deshalb unverändert beigefügt.

Rielasingen- Worblingen, den 10.04.2019

**planungfuchs**

Waltraut Fuchs

Seestraße 41

tel 07732 988 2550

mail@planungfuchs.de

Dipl.Ing. (FH)

78315 Radolfzell

mobil 01737535331

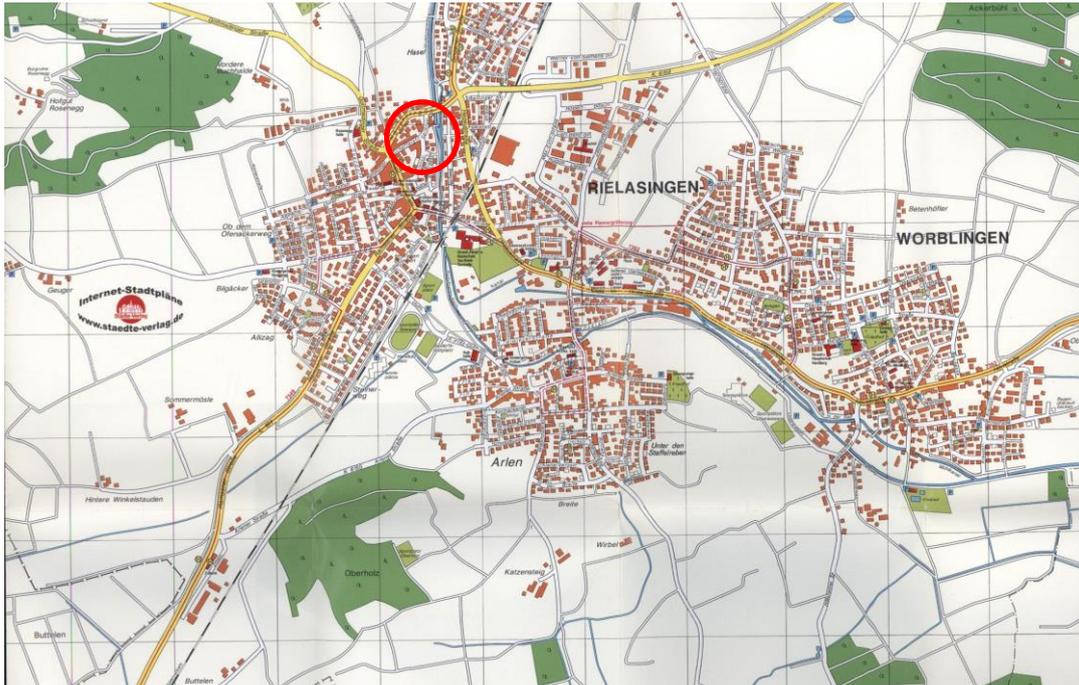
www.planungfuchs.de



## Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße – 3. Änderung“

### I. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans „Nördlich Hauptstraße -3.Änderung“ liegt im Kern des Teilorts Rielasingen der Gemeinde Rielasingen Worblingen und vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße“.



#### Bestehender Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße“

Der Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße“ der Gemeinde Rielasingen –Worblingen ist 2006 in Kraft getreten. Mit dem Bebauungsplan wurde der Bestand geordnet. Entlang der Hauptstraße weist der Bebauungsplan „Mischgebiet“ und in straßenabgewandten Bereichen „Besonderes Wohngebiet“ aus. Die überbaubaren Flächen sind durch Baufenster und zugeordnete zulässige Grundflächen innerhalb der Baufenster geregelt. Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wurden auch Örtliche Bauvorschriften aufgestellt.

Der Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße“ orientiert sich weitgehend an Bestand und Struktur des Kerns von Rielasingen und regelt in freien Bereichen eine mögliche Neubebauung.



Ausschnitt Bebauungsplan „Nördlich Hauptstraße“

#### Bedarfsanalyse von Wohnflächen und Wohnformen

2015 wurde in der Gemeinde die „Bedarfsanalyse von Wohnflächen und Wohnformen sowie Strategien für bezahlbaren Wohnraum“ erarbeitet. Die Analyse zeigt auf, daß ein kalkulierter Bedarf von rd. 325 WE in Mehrfamilienhäusern bis zum Jahr 2030 besteht. Für die künftige Siedlungsentwicklung wird empfohlen, Flächenpotenziale hinsichtlich ihrer Standortpotenziale und ihrer möglichen baulichen Ausnutzung zu prüfen. Auf Flächen im Innenbereich mit Anbindung an Infrastruktureinrichtungen sollte vorrangig eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern forciert werden. Des Weiteren wird empfohlen, den Wohnbauflächenbedarf durch Erhöhung der städtebaulichen Dichte mit folgenden Maßnahmen zu verringern:

- Möglichst geringer Anteil an öffentlichen Flächen in neuen Siedlungsbereichen
- dichtere Wohnformen z.B. in Form von Reihen-/ Kettenhäusern, Mehrfamilienhäuser.

Um die Möglichkeiten einer höheren Ausnutzung an innerörtlichen Bauflächen mit Mehrfamilienhäusern zu schaffen, soll der bestehende Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße“ in einem Teilbereich geändert werden.

Die geplante Bebauung orientiert sich am bestehenden Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße“. Lediglich die Festsetzungen, die reinem Wohnungsbau und einer Nachverdichtung entgegenstehen, werden geändert bzw. erweitert

---

An Stelle des bestehenden Mischgebiets (MI) und Besonderen Wohngebiets (WB) soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden, das Maß der Nutzung erhöht und die überbaubaren Flächen für eine dichtere Bebauung erweitert werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von fünf Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

## II. Lage, Größe und Nutzung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 141, 146 und 147.

Die Grundstücke haben zusammen eine Größe von ca. 3097m<sup>2</sup>.

Das Vorhaben befindet sich im Ortszentrum von Rielasingen an der Hauptstraße (L191 /L222), Ecke Gartenstraße. Die bisherige Bebauung steht seit längerer Zeit leer.

Gegenüber liegen an der Hauptstraße die beiden Einzelhandelsgeschäfte „Netto“ und „KIK“ mit zugehörigen Stellplatzflächen.

Die nördliche Begrenzung wird durch die „Hauptstraße“ (L191 /L222), gebildet. Diese ist als Hauptverkehrsachse durch Rielasingen –Worblingen zwischen Singen und der Schweizer Grenze in Richtung Stein am Rhein stark mit Verkehren belastet.

Östlich wird das Plangebiet durch die Gartenstraße und eine öffentliche Grünfläche begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Gartenstraße liegt neben einer Hauszeile die Aach.

Durch die zentrale Lage des Plangebiets ist eine sehr gute Anbindung an die Infrastruktur des Ortskerns gegeben.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan.

## III. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Planung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung können unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden.

Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass

- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen,
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten wird.

Das geplante Vorhaben verursacht keine nachteiligen Umweltauswirkungen – und zwar aus folgenden Gründen:

- Es erfolgt eine Umnutzung einer bebauten innerörtlichen Fläche, d.h. es wird eine zusätzliche Flächenversiegelung und – beanspruchung im Außenbereich vermieden (Eingriffsvermeidung);
- der bisherige Versiegelungsanteil wird nicht wesentlich verändert.
- die geplante Tiefgarage wird mit einer Dachbegrünung begrünt (Eingriffsminimierung);
- die Baukörper erhalten teilweise eine extensive Dachbegrünung (Eingriffsminimierung);
- es entfallen keine bestehenden Bäume und es wird durch Neupflanzungen ergänzt.

Dies bedeutet, dass das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

Damit verbunden ist auch der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

#### IV. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist im Planungsgebiet als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann mit der beabsichtigten Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen, Volkertshausen VVG

#### V. Geplante Bebauung

Auf dem Grundstück soll eine Wohnanlage mit den zugehörigen Nebenanlagen entstehen. Die Wohnanlage besteht aus fünf Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 29 Wohnungen., die sich wie folgt aufteilen:

Gebäude „A“	9 Wohnungen
Gebäude „B“	6 Wohnungen
Gebäude „C“	3 Wohnungen
Gebäude „D“	7 Wohnungen
Gebäude „E“	4 Wohnungen

25 der Wohnungen sind barrierefrei erschlossen.

Ein Teil der erforderlichen Stellplätze soll in zwei Tiefgaragen nachgewiesen werden. In der östlichen Tiefgarage unter den Gebäuden „A, B, C“ werden 24 Stellplätze untergebracht, die über eine Zufahrt von der Gartenstraße angefahren werden. In der westlichen Tiefgarage unter dem Gebäude „D“ sind 11 Stellplätze geplant, die von der Hauptstraße aus angefahren werden. Im Gebäude „E“ sind im Erdgeschoss 5 Stellplätze vorgesehen. 7 weitere Stellplätze sind ebenerdig auf den Grundstücken vorgesehen.

Die Gebäude sind dreigeschossig mit ausgebauten Satteldächern geplant. Das Gebäude „D“ ist dreigeschossig mit einem Attikageschoss (kein Vollgeschoss) und einem extensiv begrünten Flachdach.

Durch heterogene Anordnung der Gebäude entstehen unterschiedliche Frei- und Grünflächen für die gemeinsame Nutzung. Der für Mehrfamilienhäuser geforderte Kinderspielplatz wird in diesen Freiflächen angelegt. Die gärtnerische Nutzung wird durch einen dafür angemessenen Bodenaufbau auf der Decke der Tiefgarage der Gebäude „A – C“ sichergestellt.

Im Einzelnen werden die Gestaltungsmaßnahmen im Freiflächengestaltungsplan dargestellt, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist.

## **VII. Erschließung**

Die Grundstücke sind bereits vollständig erschlossen.

Die Wasserversorgung und die Entwässerung der Grundstücke kann durch Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden.

Die Oberflächenentwässerung wird im Rahmen des Entwässerungsgesuchs nachgewiesen.

## VIII. Emissionen

Das Plangebiet liegt an der Hauptstraße (L191 /L222), die mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von ca. 14.300 Kfz /Tag belastet ist.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurden in einer schalltechnischen Untersuchung die Schallimmissionen ermittelt, die vom angrenzenden Straßenverkehr auf die geplante Bebauung einwirken. Die maßgebliche Schallquelle stellt der Straßenverkehr auf der Hauptstraße in Rielasingen-Worblingen dar. Ergänzend wurden die Schallimmissionen betrachtet, die vom gegenüberliegenden „Netto“-Einkaufsmarkt mit Backshop sowie vom Textilfachmarkt „KiK“ auf das Bebauungsplangebiet einwirken.

Resultierend aus der schalltechnischen Untersuchung wurden passive Schutzmaßnahmen in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Aktiver Schallschutz ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich.

Die schalltechnische Untersuchung ist als Anlage dem Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt.

## VIII. Überflutungsflächen / Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird von Überflutungsflächen HQ 100 tangiert.

Die Gebäude „A“ und „E“ berühren die Bereiche Überflutungstiefen von 0,00 - 0,15m. Der Bestand an Gebäuden überdeckt jedoch eine größere Fläche als die neuen Gebäude. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass hierdurch eine Verbesserung herbeigeführt wird, da die Retentionsflächen vergrößert werden.

Für die Tiefgaragen wird empfohlen, die Tiefgaragenzufahrt durch Anbringung und Vorhaltung geeigneter Absperrvorrichtungen gegen Überflutung zu schützen. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen

## IX. Die Festsetzungen im Einzelnen

### IX.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Art der Nutzung konkret festgesetzt werden, es ist nicht zwingend eine der Kategorien der Baunutzungsverordnung auszuweisen. Davon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Zugelassen wird eine Wohnanlage mit den zugehörigen Nebenanlagen.

Die zulässigen Grundflächen ergeben sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche, die sich unmittelbar an den vorliegenden Hochbauentwürfen orientieren.

Die Höhen der baulichen Anlagen sind als Höchstwerte festgesetzt. Sie liegen geringfügig über den Höhen der Pläne im Vorhaben- und Erschließungsplan (im Zentimeterbereich), damit geringfügige Abweichungen durch erforderliche Anpassungen im Rahmen der Realisierung oder durch statische Erfordernisse aufgefangen werden können.

Die Höhenlage der Anlage ergibt sich aus dem Bestand. Die Höhen sind insgesamt so gewählt, dass die Anlage zum Teil barrierefrei genutzt werden kann.

## IX.2 Stellplätze

Entlang der Hauptstraße gibt es keine Möglichkeit auf der Verkehrsfläche zu parken. Aus diesem Grund wird der Stellplatzschlüssel für die Gebäude entlang der Hauptstraße - B, C, E - auf 2,0 pro Wohneinheit erhöht. Für die Gebäude A und E gilt der Stellplatzschlüssel 1,5 Wohneinheit.

Neben den Stellplätzen in den Tiefgaragen und den Stellplätzen im Erdgeschoss des Gebäudes „E“ sind oberirdische Stellplätze auf den Grundstücken angelegt, so dass insgesamt 51 Stellplätze angeboten werden. Die erforderlichen Stellplätze sind somit nachwiesen.

## IX.3 Schallschutz an den Gebäuden

Die durch Emissionen belasteten Bereiche werden durch folgende bauliche Maßnahmen geschützt:

- Lüftungseinrichtungen  
Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) werden nach der VDI 27191 in jeder Wohnung die Schlafräume, bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume, mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen ausgeführt.
- Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Hausgärten etc.) Verglasung der Balkone, Errichtung von Wintergärten
- Festverglasung an der Nordwestfassade am Gebäude E

## IX.4 Anpflanzungen

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehört ein Freiflächengestaltungsplan, der im Erdgeschossplan integriert ist und aus dem die Einzelheiten der Anpflanzungen zu entnehmen sind. Außerdem sind Festsetzungen zu den zu pflanzenden Bäumen und Gehölzen, der Gestaltung der Grünflächen, der Anlage der intensiv und extensiv zu begrünenden Dachflächen in den Bebauungsplan aufgenommen.

## X. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll ein Beitrag zu einer Gestaltung der geplanten Bebauung geleistet werden, die sich in den Bestand des Ortsteils Rielasingen weitgehend einfügt. Für die zulässige Oberflächengestaltung werden die Materialien im Einzelnen festgelegt.

## XI. Vorhaben- und Erschließungsplan

Die geplante Gestaltung der Gebäude kann im Einzelnen den Ansichtsplänen (Vorhaben- und Erschließungsplan) entnommen werden. Die Kubaturen sind in den Schnittzeichnungen weiter verdeutlicht.

Der Vorhaben und Erschließungsplan ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## XII. Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde vom Büro 365°, Überlingen, eine Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung verfasst. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Die Analyse ist als Anlage beigefügt.

Rielasingen- Worblingen, den 10.04.2019

### planungfuchs

Waltraut Fuchs  
Seestraße 41  
tel 07732 988 2550  
mail@planungfuchs.de



Dipl.Ing. (FH)  
78315 Radolfzell  
mobil 01737535331  
www.planungfuchs.de

