RIELASINGEN-WORBLINGEN

GEMEINDE RIELASINGEN-WORBLINGEN

Landkreis Konstanz

Bebauungsplan

„STEINERWEG – 3. ÄNDERUNG"

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN/ TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) – BauGB

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) - BauNVO

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) in Kraft getreten am 13.05.2017 – PlanZV.

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m. W. v. 01.01.2018 – LBO

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403) – GemO BW

B. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

§ 1

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die überbaubaren Flächen bestehen aus allgemeinem Wohngebiet - WA - gemäß § 4 BauNVO.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintrag in die Nutzungsschablone des Bebauungsplanes und wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ: 0,3), die Anzahl der Vollgeschosse (I) sowie die Wand- und Firsthöhe.

Die zulässige maximale Wandhöhe (gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit Unterkante Sparren) und die zulässige maximale Firsthöhe für die eingeschossige Bebauung, bezogen auf eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) von maximal 416.25 m ü. NN beträgt:

Wandhöhe: 3,5 m Firsthöhe: 8,0 m

§ 3

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die überbaubaren Flächen wird die offene Bauweise festgesetzt.

§ 4

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Garagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

4.2 Im Bereich des Verbandssammlers Hegau-Süd ist in einem Schutzstreifen von je 6,0 m Breite ab Kanalmitte nach beiden Seiten die Errichtung von Bauwerken nur nach Zustimmung der Zweckverbände gestattet.

§ 5

Flächen für Garagen/Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Garagen/Carports und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Der Stauraum vor senkrecht zum öffentlichen Verkehrsraum errichteten Garagen/Carports muss zur Sicherung einer ausreichenden Einsicht in die öffentliche Verkehrsfläche mindestens 5,0 m betragen. Bei Garagen/Carports, die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden sollen, muss der Abstand von Garagen/Carports zu der Verkehrsfläche mindesten 0,5 m betragen. Die Fläche zwischen Garage/Carport und Verkehrsfläche ist aus gestalterischen Gründen zu begrünen.

5.2 Im Plangebiet gilt die vom Gesetzgeber vorgegebene Obergrenze für verfahrensfreie Vorhaben (gemäß §50 Absatz 1 Landesbauordnung, LBO) mit einem Brutto-Rauminhalt von maximal 40 m³ im Innenbereich. Die Errichtung von Wasserbecken/Schwimmbecken unterliegt ebenfalls dem §50 Absatz 1 LBO und ist mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³ verfahrensfrei.
Auf den Anhang zu §50 Absatz 1 Landesbauordnung (verfahrensfreie Vorhaben) wird besonders hingewiesen.
Es ist nur ein Nebengebäude pro Grundstück zulässig. Ausgenommen von dieser Einschränkung ist ein verfahrensfreies Gewächshaus pro Grundstück zur nicht-gewerblichen Nutzung.
Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen am Rielasinger Riedgraben ist, soweit nicht wasserwirtschaftlich notwendig, in einem Abstand von 5,0m zum Riedgraben unzulässig.

§ 6

Grünplanerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

6.1 Erhalt von Gehölzen
Im Plangebiet sind folgende Einzelbäume langfristig zu erhalten und zu pflegen: Nr. 1-4, 8, 11-20, 22, 23. (siehe Umweltanalyse, Bestandsplan) Zudem sind die vorhandenen Gehölzgruppen zu erhalten (siehe Umweltanalyse Biotoptyp „41.10 Feldgehölz", Bestandsplan). Eine Beschädigung von Trauf- und Wurzelbereich ist auszuschließen, Ablagerungen oder Versiegelungen im Wurzelbereich sind unzulässig. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen.
Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

6.2 Verwendung offenporiger Beläge
Zufahrts-, Parkierungsflächen, Wege, Hofflächen sind mit offenporigem, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenfugen-pflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine, Dränpflaster, wassergebundene Decke.
Festsetzung: § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.3 Pflanzung von Bäumen
Pro Gartengrundstück ist mind. ein standortgerechter Laub- oder Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzvorschläge siehe Pflanzliste I in Anhang II. Die genaue Lage ist in der Örtlichkeit festzulegen. Erhaltene

Bestandsbäume werden angerechnet. Pflanzqualität: Hochstamm mind. 3xv m.B., StU 14-16 cm (bzw. StU 12-14 cm bei Obstbäumen). Die Bäume sind mind. mittels Zweipflock zu befestigen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.
Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.4 Begrünung von Flachdächern
Garagen/Carports mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern (bis 10° Dachneigung) sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V („Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünung – Dachbegrünungsrichtlinie") sind zu beachten. Carports sind mit Klettergehölzen einzugrünen.
Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

6.5 Reduktion von Lichtemissionen
Die Beleuchtung muss auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende, dimmbare Leuchtmittel (z.B. Warmlicht-LED-Leuchten) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse.
Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.6 Gestaltung der Gartengrundstücke
Die unversiegelten Gartengrundstücke sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine Versiegelung dar und ist unzulässig. Bei Gehölzpflanzungen sollten weitgehend heimische Gehölze gewählt werden, auf Nadelgehölze ist zu verzichten. Zudem sind artenreichen Wieseneinsaaten gegenüber Zierrasen vor zu ziehen.

6.7 Anlegen eines Feuchtbiotops und Änderung des Grabenverlaufes des Rielasinger Riedgrabens
Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht im Süden des von der Bebauungsplanänderung betroffenen Fläche ein Feuchtbiotop vor. Dieses befindet sich auf Flurstück Nr. 5303/1 der Gemarkung Rielasingen. Vorgesehen ist ein Tümpel mit standortgerechter Ufervegetation. Die Maßnahme ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgehalten. Das Feuchtbiotop ist gemäß Planeintrag umzusetzen. Da der Rielasinger Riedgraben bisher über ein Privatgrundstück verläuft, muss er im Zuge der Neuplanung verlegt werden. Auch diese Maßnahme ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgehalten. Der neue, naturnahe Wasserlauf ist naturnah zu gestalten.
Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 8

Ausnahmen und Befreiungen

Für die Erteilung von Ausnahmen und Befreiung gilt § 31 Baugesetzbuch (BauGB).

§ 9

Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinerweg – 3. Änderung" wurden entsprechend § 74 Landesbauordnung (LBO) Örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

§ 10

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zuwiderhandelt.

C. Hinweise:

Archäologische Funde

Der Beginn aller Erdarbeiten (einschließlich Oberbodenabtrag, Baugrunduntersuchungen, Baggerschürfen etc.) ist frühzeitig mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen. Die Erdarbeiten sind mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie durchzuführen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium 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 Vorhabensträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung der Bauvorhaben zu berücksichtigen.
Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz 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 gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Baugrund / geotechnische Hinwiese

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Ablagerungen des Niedermoors, welche die quartären Illmensee-Schotter überlagern.
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.
Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder Bauarbeiten (zum Beispiel 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.

Schutz des Oberbodens

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung des Oberbodens im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung. Lagerung des Oberbodens in Mieten von höchstens zwei Metern Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Bei der Verwertung des humosen Bodenmaterials in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

Erdwärmesonden / Grundwasser

Beim Bau von Erdwärmesonden müssen die geltenden Vorschriften gemäß dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" in der aktuellen Fassung berücksichtigt werden.
Die Entnahme von Grundwasser mittels Pumpen (Ausnahme Handpumpen) ist genehmigungspflichtig.

Altlasten

Im Plangebiet des Bebauungsplans „Steinerweg – 3. Änderung" sind keine Altlasten bekannt.

Reduktion von Lichtemissionen

Bei Beleuchtungen ist die Intensität ist zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr zu reduzieren (z.B. Bewegungsmelder).

Entfernung von Verbauungen am Riedgraben

Im Zuge der geplanten Gewässerverlegung des Riedgrabens sind die innerhalb des Gewässerrandstreifens liegenden baulichen Anlagen zu entfernen (5,0 m ab Gewässeroberkante). Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes, insb. § 38, Abs. 4 WHG sind einzuhalten.

Anhörung der Stiftung Museumsbahn im Baugenehmigungsverfahren

Im Baugenehmigungsverfahren für Bauvorhaben, die in einer Entfernung von 0-30 m zur Bahnstrecke Singen-Etzwilen liegen, ist die Stiftung Museumsbahn anzuhören. Die Bauherrschaft hat sich deshalb rechtzeitig, mindestens jedoch 14 Tage vor Baubeginn, mit einem Vertreter der Stiftung Museumsbahn in Verbindung zu setzen. In Absprache mit dieser Stelle sind die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen festzulegen. Grabarbeiten am Fuß des Bahndamms sind vorab anzumelden.

Nachbarschutz

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechts zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die Pflanzung von Gehölzen.

Ergänzende Unterlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass alle in diesen Bebauungsvorschriften genannten DIN-Normen, Verordnungen, Empfehlungen, Arbeitsblätter sowie Regelwerke und Richtlinien in der derzeit gültigen Fassung während der Öffnungszeiten des Rathauses im Sekretariat der Bauabteilung eingesehen werden können.

Rielasingen-Worblingen, 23.11.2020

Bürgermeister:

Ralf Baumert

Planverfasser:

Burkhard Schmallenbach
Dipl.-Ing.(FH) Stadtplanung

Anhang: Pflanzliste

Anhang: Pflanzliste

Pflanzliste I: Einzelbäume (M2 und Nachpflanzungen bei V1)
Laubbaumarten zur Pflanzung im Plangebiet.
Qualität: hochstämmige Laubbäume 3xv m.B., StU 14-16 cm.
Sie sind mind. mittels Zweipflock zu befestigen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	(g=großkronig, m= mittelkronig)
Acer campestre	Feldahorn	m
Betula pendula	Birke	m
Carpinus betulus i.S.	Hainbuche	m (auch in Sorten z.B säulenförmig)
Juglans regia	Walnuss	m
Prunus avium	Vogelkirsche	m
Prunus padus i.S.	Frühe Traubenkirsche	m (auch in Sorte Schloss Tiefurt)
Quercus robur i.S.	Stiel-Eiche	g (auch in Sorten z.B. säulenförmig)
Sorbus domestica	Speierling	m
Sorbus torminalis	Elsbeere	m

Alternativ: Obst-Hochstämme (Apfel, Birne, Zwetschge, Süßkirsche, Pfirsich, Aprikose, Quitte) in regionaltypischen Sorten, Qualität: 2xv m.B., StU 12-14 cm.