

GEMEINDE RIELASINGEN-WORBLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"BEIM ARLENER PFARRGARTEN – 3. ÄNDERUNG"

BEGRÜNDUNG

1. Begrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet hat eine Grösse von 1.416 qm und umfasst die Grundstücke Grundstück 5129/2 und 5131/1.

2. Planbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.05.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Beim Arlener Pfarrgarten“ für die unter Ziffer 1 genannten Grundstücke auf Gemarkung Rielasingen beschlossen.

3. Planungssituation und Planungsziele

Das Planungsgebiet befindet sich in Teilen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Beim Arlener Pfarrgarten“, rechtskräftig seit 26.05.1990 und in Teilen des Geltungsbereichs „Beim Arlener Pfarrgarten – 1. Änderung, rechtskräftig seit 04.05.2001.

Das Grundstück Flst. Nr. 5131/1 sowie die von Lindenstraße abgewandte rückwärtige östliche Teilfläche sind in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen „Beim Arlener Pfarrgarten“ sowie „Beim Arlener Pfarrgarten – 1. Änderung“ als private Grünflächen ausgewiesen.

Die Eigentümerin dieser Flächen hat eine Änderung zur Umwandlung in eine Wohnbaufläche beantragt. Auf diesem Grundstücksbereich soll ein Einfamilienwohnhaus mit integrierter Steuerberatungskanzlei errichtet werden. Mit diesem Antrag hatte sich der Technische – und Umweltausschuss in seiner öffentlichen Sitzung am 21.04.2021 befasst und beschlossen der Änderung des Bebauungsplanes im Hinblick auf eine innörtliche Nachverdichtung zuzustimmen.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 12.05.2021.

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.

4. Städtebauliche Konzeption

Im Teilgebiet WA1 werden die bestehenden Festsetzungen übernommen, wobei die Grundflächenzahl der tatsächlichen Bebauung in Verbindung mit der hinzukommenden Zufahrt für notwendige Stellplätze im Teilgebiet WA 2 auf 0,40 angepasst wurde.

Im Teilgebiet WA2 sollen die möglichen Bauformen, die für die von der Strasse zurückgesetzte Be-

bauung festgesetzt sind, durch eine zeitgemässe Bauform mit Flachdach, das für Dachterrassen, Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen genutzt werden kann, ergänzt werden.

Teile der bestehenden Gartenanlage mit substantiellem Gehölzbestand im nördlichen Teil des Fl.St.Nr. 5131/1 sollen erhalten bleiben, und die Gartenräume der Fl.St.Nr. 5129/1 und 5129/2 sollen mit Freiflächen auf dem Fl.St.Nr. 5131/1 korrespondieren.

Der Gartencharakter des Blockinneren zwischen Lindenstrasse, Arleener Strasse, Unter dem Staffel und Bergstrasse in Abgrenzung durch dichteren Strassenbebauung soll erhalten bleiben.

5. Einfügung in die Gesamtplanung

Der gültige Flächennutzungsplan vom 22.05.2017 sieht für das Gebiet Wohnbauflächen vor und muss aufgrund dessen nicht geändert werden.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Der Wohncharakter ist charakterbestimmend für das Quartier. Es wird deshalb ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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

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

6.2 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 BauNVO)

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

6.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die offene Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser entspricht dem städtebaulichen Konzept und begünstigt die Belichtungsverhältnisse.

6.4-6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche im Teilgebiet WA2 wird von der nördlichen Grundstücksgrenze um ca. 16 Meter zurückversetzt, um die Teile der bestehenden Gartenanlage mit substantiellem Gehölzbestand zu erhalten.

Von den Grundstücksgrenzen zu Fl.St.Nr. 5129/1 wird die Baugrenze um 5,75 Meter bzw. 8,50 Meter zurückversetzt, um die konzipierten Gartenräume zu ermöglichen.

6.7-8 Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Wasserdurchlässige Beläge) (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB) und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Festsetzungen zu Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Gehölzen und die festgesetzten Massnahmen zum Schutz der Flora ergeben sich aus dem Umweltbeitrag.

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.

Unnötige Versiegelung ist zu vermeiden. Daher erfolgen Festsetzungen zur Herstellung waserdurchlässiger Beläge.

6.9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt zur Sicherung der Erschliessung des von der Strasse zurückversetzten Grundstücks.

Für den Vollzug dieses Bebauungsplanes bedeutet dies, dass das im Bebauungsplan vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erst mit der öffentlich-rechtlichen Sicherung mittels Baulast geschaffen wird. Dabei ist zu beachten, dass teilweise bauliche Anlagen beseitigt werden müssen, damit eine Erschließung hergestellt werden kann.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Festsetzung der Dachneigungen bzw. der Dachform Flachdach ergibt sich aus der städtebaulichen Konzeption.

7.2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser (§ 74 (3) 2 LBO)

Mit den Festsetzungen sollen eine Zuführung des Dachregenswassers zum natürlichen Wasserhaushalt bewirkt, die öffentliche Kanalisation entlastet und Abflussspitzen bei Starkregenereignissen vermieden werden. Zur Reduktion von Hochwasserspitzen und zur Brauch- und Gartenwassernutzung werden Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 5 cbm empfohlen.

Die Nutzung von Dachregenswasser als Brauchwasser ist beim Eigenbetrieb Wasserversorgung zu beantragen und genehmigen zu lassen.

7.3 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.

7.4 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.

7.5 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Aus städtebaulichen Gründen werden grundsätzlich durchgängige Grün- und Freianlagen gewünscht. Einfriedungen sollen deshalb keine geschlossenen Wände sein.

7.9 Stellplätze (§ 37 (1) und 74 (2) 2 LBO)

Die Zahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze wird im Teilgebiet WA2 auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Diese Erhöhung der Stellplatzvorgaben nach LBO ist aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen erforderlich. Die Überplanung des Baugebietes „Beim

Arlener Pfarrgarten" 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.

Damit diese Situation durch die Neubebauung im Plangebiet nicht zusätzlich belastet wird, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze angehoben.

8 Umweltbeitrag

Anlässlich der Aufstellung dieses Bebauungsplans hat das Freiraum-Planungsbüro Beate Schirmer, Hilzingen, am 05.08.2021 einen Umweltbeitrag 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.

9 Massnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung

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

9.2 Entwässerung und Schmutzwasserableitung

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

9.3 Strom- und Gasversorgung

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

9.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Müllabfuhrzweckverbandes gewährleistet.

9.6 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch das bestehende Leitungsnetz gewährleistet.

9.7 Bodenordnung

Für die Abgrenzung der öffentlichen Grünflächen ist eine Veränderung der Grundstücksgrenzen erforderlich, die vom Grundstückeigentümer veranlasst wird. Es ist keine Umlegung vorgesehen.

9.9 Voraussichtliche Kosten

Externe Bearbeitung des Bebauungsplanes und des Umweltbericht	ca. 4.000 €
Vermessungskosten	ca. 2.000 €

10 Bebauungsvorschriften und Örtliche Bauvorschriften

Für den Bereich dieser Bebauungsplanänderung wurden neue Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften verfasst.

GEMEINDE RIELASINGEN-WORBLINGEN, den 09.03.2022

Der Bürgermeister



Aufgestellt:

Daniel Binder, Dipl. Arch. ETHZ

Am Tafel 7, 78244 Gottmadingen



