Gemeinde
Rielasingen - Worblingen
Gemarkung Rielasingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Nördliche Hauptstraße – 6.Änderung“

Vorhaben- und Erschließungspläne

Darstellung der Umweltbelange

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Gemeinde Rielasingen-Worblingen
Gemarkung Rielasingen

Satzung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße – 6. Änderung"

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Gemeinde Rielasingen - Worblingen am …… 2021

a) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördliche Hauptstraße, 6. Änderung" gem. § 12 BauGB
b) die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße, 6. Änderung"

als Satzungen beschlossen:

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt (BGBl) Seite 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. Seite 1802) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Seite 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (Gesetzblatt Seite 581, berichtigt Seite 698) zuletzt geändert durch Artikel §§ 37a und 140a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (Gesetzblatt Seite 259)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4.März 2020 (BGBl. I Seite 440) geändert worden ist

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (Gesetzblatt Nummer 7, Seite 358)
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (Gesetzblatt Nummer 16, Seite 313)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2
Bestandteile der Satzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

1.	zeichnerischer Teil - Geltungsbereich	vom 26.11.2021
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	vom 26.11.2021
3.	Örtliche Bauvorschriften	vom 26.11.2021 / 28.12.2021

2. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

1.	Lageplan	von 05.2021
2.	Erdgeschoss	von 05.2021
3.	1. Obergeschoss	von 05.2021
4.	Dachgeschoss	von 05.2021
5.	Schnitt	von 05.2021
6.	Ansichten	von 05.2021

Beigefügt sind:

1.	Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften	vom 26.11.2021 / 28.12.2021
2.	Darstellung der Umweltbelange	vom 06.10.2021

§ 3
Inkrafttreten

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße – 6. Änderung" treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

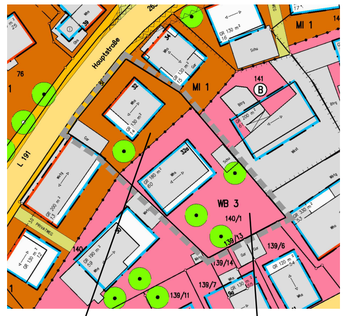
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Rielasingen - Worblingen, den .....

Ralf Baumert
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: .....

Ausschnitt Bebauungsplan "Nördliche Hauptstraße" ohne Maßstab



MI	II
o	GR 130 m²
SD 30° - 45°	WH 6,50 m FH 11,50 m

WB	II
o	GR 180 m²
SD 30° - 45°	WH 6,50 m FH 11,50 m

WA	III
o	GR 120 m²
FD	GH 9,00 m

Legende

Allgemein + Bestand

- Bestehende Gebäude
- Gebäude in Bau
- entfallendes Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplantes Gebäude
- Baugrenzen Bebauungsplan Nördliche Hauptstraße
- Pflanzfestsetzungen (Bäume) aus Bebauungsplan Nördliche Hauptstraße
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nördliche Hauptstraße von 2006

Art der baulichen Nutzung
(§9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB §§1 bis 11 Baunutzungsverordnung

- Allgemeines Wohngebiet - WA - §4 BauNVO
- Besonderes Wohngebiet - WB - §4a BauNVO
- Mischgebiet - MI - §6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch, § 16 Baunutzungsverordnung)

- 120 m² — Grundfläche
- III — maximale Zahl der Vollgeschosse
- II — Zahl der Vollgeschosse; zwingend
- 426,00 ü. NN — maximale Gebäudehöhe über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch, §§ 22 und 23 Baunutzungsverordnung)

- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

Natur und Landschaft
(§ 9 Absatz 1 Nummern 20, 25 und §6 Baugesetzbuch

- Baum pflanzen

Vorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden- Württemberg

- SD — Satteldach
- 30°-45° — Dachneigung
- FD — Flachdach

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Absatz 7 Baugesetzbuch)
- Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 Absatz 1 Nummer 21 Baugesetzbuch)
- Firstrichtung (§9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch)

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	max. Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise	max. Grundfläche
Dachform Dachneigung	max.Gebäude-höhe u. EFH

Nachrichtliche Übernahmen

- HQ 100 Linien

Gemeinde Rielasingen-Worblingen

Gemarkung Rielasingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliche Hauptstraße - 6. Änderung"

RIELASINGEN-WORBLINGEN

Planfertigung Rielasingen-Worblingen, den 26.11.2021

Maßstab 1:500

Bebauungsplan gem. § 13a Baugesetzbuch

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss		am 29.09.2021	öffentliche Bekanntmachung am 06.10.2021
Öffentliche Auslegung	Beschluss	am	öffentliche Bekanntmachung am
	durchgeführt	vom	bis
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange		am	
Beschluss über Bedenken und Anregungen		am	

Ausfertigung der Satzung

Rielasingen - Worblingen, den

Ralf Baumert, Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung am

Gemeinde Rielasingen-Worblingen
Gemarkung Rielasingen

Planungsrechtliche Festsetzungen
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße – 6- Änderung"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung — § 12 Absatz 3 BauGB

1.1 **Mischgebiet -MI-** — **§ 6 BauNVO**

Die nach § 6 Absatz 2 Nummer 7 BauNVO zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig.

1.2 **Besonderes Wohngebiet -WB -** — **§ 4a BauNVO**

Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet)
Vergnügungsstätten und Tankstellen als Ausnahmen nach § 4a Absatz 3 BauNVO sind gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO inVerbindung mit § 1 Absatz 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.3 **Allgemeines Wohngebiet -WA -** — **§ 4 BauNVO**

Die nach § 4 Absatz 3 Nummer 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Absatz 1 BauGB, §§ 16 -20 BauNVO

wird bestimmt durch die:

2.1 **Grundflächen** als Höchstgrenze — § 19 BauNVO

Die maximale Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen ist durch Einschrieb im Plan festgelegt.

Die eingetragene Grundfläche bezieht sich lediglich auf den Hauptbaukörper. Weitere bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Absatz 4 BauNVO (Garagen, Nebenanlagen et cetera) dürfen die festgesetzte Grundfläche um höchstens 50 Prozent überschreiten.

2.2 **Anzahl der Vollgeschosse** — § 20 Absatz 1 BauNVO

wird festgelegt gemäß Einschrieb in der jeweiligen Nutzungsschablone.

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

Mischgebiet und Besonderes Wohngebiet

Die **Wandhöhe** (= Traufhöhe) wird gemessen zwischen der festgesetzten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Die **Firsthöhe** wird gemessen zwischen der festgesetzten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Wand mit dem First.

Allgemeines Wohngebiet

Die maximale **Gebäudehöhe (GH)** wird gemessen in Meter über Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) und dem obersten Punkt der Attika, durch Einschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baulinien und / oder Baugrenzen bestimmt.

Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände, Terrassen und Balkone in geringfügigem Ausmaß überschritten werden (§23 Absatz 3 Satz 2 BauNVO).

4. Bauweise § 9 Absatz 1 Nummer. 2 BauGB, § 22 Absatz 2 BauNVO

Es ist die **offene Bauweise** festgesetzt.

5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB

Mischgebiet und Besonderes Wohngbiet: Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung bzw. Richtung der Gebäudelängsseite ist zwingend einzuhalten. Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel zulässig (siehe auch Örtliche Bauvorschriften unter 1.3)

6. Garagen, Carports und Stellplätze § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB

Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (siehe auch Hinweis Nummer 3 der Örtlichen Buvorschriften Nördliche Hauptstraße - 6. Änderung).

Zur Straßenkante ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 5 Meter einzuhalten.

7. Führung von Versorgungsleitungen und -leitungen § 9 Absatz 1 Nummer 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

8. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen § 9 Absatz1 Nummer 13 BauGB

Auf der im Osten in der Planzeichnung dargestellten Fläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der südlichen Grundstücksteile dauerhaft einzuräumen. Die Sicherung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts erfolgt durch die Eintragung einer Baulast.
(siehe auch Hinweis Nr.4 der Örtlichen Bauvorschriften Nördliche Hauptstraße - 6. Änderung).

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB

Auf dem Grundstück Flurstück Nummer 140 / 1 sind außerhalb der Baufenster 6 heimische standortgerechte Laubbäume – 2. Ordnung mit stark aufgerichtetem Kronenwuchs (Carpinus betulus „Fastigiata" -Säulenhainbuche, Acer Campestre „Elsrijk" Feldahorn) anzupfanzen.
Von der in der Planzeichnung festgesetzte Lage kann in Abhängigkeit der Planung um drei Meter abgewichen werden. Grenzabstände gemäß Nachbarrecht sind zu beachten.
Die Bäume sind fachgerecht zu befestigen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen, jährlicher fachgerechter Erziehungsschnitt der Jungbäume hat zu erfolgen.

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB

10.1 Rodung von Gehölzen und 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 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.

10.2 Reduktion von Lichtemissionen
Die Außenbeleuchtung ist zum Schutz von nachtaktiven Arten (z.B. Fledermäuse, Nachtfalter) auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
Zur Minimierung von Auswirkungen auf nachtaktive Insekten sind zur Beleuchtung „insektenfreundliche" Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen (Farbtemperatur < 3000 K) oder LED-Leuchten verwenden.
(bei Neuinstallation mit nach unten gerichteten vollständig eingekofferten Lampen, full-cut-off-Leuchten).

10.3 Vermeidung von Vogelschlag an Gebäudefassaden
Um Kollisionen mit Vögeln zu vermeiden, sollten großflächige Verglasungen, Sonnenschutzgläser und andere reflektierende Gläser sowie verglaste Eckbereiche und transparente Balkone- und Terrassenbereiche möglichst vermieden werden. Sollte das nicht möglich sein, sind Gebäude mit Vogelschutzglas auszustatten. (siehe Hinweise Nummer 2)

11. Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen

§ 9 Absatz 5 1 BauGB

Bei Gebäuden entlang der Hauptstraße bzw. der Gottmadinger Straße können die Lärmimmissionen aufgrund der Verkehrsbelastung teilweise über den gesetzlich empfohlenen Orientierungswerten liegen. Eventuell notwendige bauliche Vorkehrungen an Gebäuden (passive Schallschutzmaßnahmen) wie z.B. Schallschutzfenster o.ä. sind Sache der Grundstückseigentümer.

Dabei ist insbesondere die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu beachten.

An Gebäuden, die nach dem 01.04.1974 errichtet wurden, ist der Straßenbaulastträger nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet. Auch an Um- und Erweiterungsbauten sowie an Neubauten besteht keine Verpflichtung, sich an Lärmschutzmaßnahmen zu beteiligen.

Die Anspruchsvoraussetzungen richten sich nach den Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (wird auch auf Landesstraßen angewendet).

12. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BauGB.

13. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB zuwiderhandelt

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE — § 9 Absatz 6 BauGB

1. Hinweise zum Hochwasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen HQ 100 und HQ Extremflächen. Geplante bauliche Maßnahmen, Gebäude oder Gebäudeteile, die innerhalb dieser Flächen liegen, müssen hochwassersicher sein oder über dem hundertjährlichen Hochwasserereignis liegen. Sie sind in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Es wird empfohlen, die Gebäudezugänge und Zufahrten durch Anbringung und Vorhaltung geeigneter Absperrvorrichtungen, wie zum Beispiel Dammbalken, Sandsäcke oder Ähnliches gegen Überflutung zu schützen.

Auf das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) § 78b wird hingewiesen.

2. Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag an Gebäudefassaden

Geeignete Maßnahmen sind in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen" der Vogelwarte CH Sempach von 2012 (Seiten 18/19 Nummer 1-12) aufgeführt.
(vergleiche auch SCHWEIZERISCHE VOGELWARTE.CH 2008).

3. Archäologische Funde

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 öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Telefonnummer 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 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 gegebenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

4. Bodenaushub, Abruchmaßnahmen

Eine Reduzierung von Erdmassenbewegungen ist prinzipiell anzustreben.
Es sollte möglichst wenig Erdaushub-Überschuss anfallen und dieser im Plangebiet, wie vorgesehen, wieder eingebracht werden.
Auf Untergrundverdichtungen innerhalb und außerhalb des Baugrundstückes ist soweit als möglich zu verzichten.

Gemäß § 3 Absatz 3 Landeskreiswirtschaftsgesetz wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.

5. Geotechnik

In der Aachaue ist örtlich mit setzungsempfindlichen Lockersedimenten über eiszeitlichen Schottern zu rechnen.
Auf Vorschlag des Landesamt für Geotechnik, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg wird bei größeren Bauvorhaben sowie bei sonstigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder Bauarbeiten (zum Beispiel zu Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Grundwasser, Baugrubensicherung u. dergleichen) eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Rielasingen - Worblingen, den 26.11.2021

Gemeinde Rielasingen-Worblingen
Gemarkung Rielasingen

Örtliche Bauvorschriften
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße – 6- Änderung"

---

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Absatz 1 Nummer 1 LBO

1.1 Mischgebiet und Besonderes Wohngebiet

Allgemeines

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltet wirken. Sie sollen sich am historisch gewachsenen Typus (Hegaubauernhaus) in Bezug auf Baukörperproportionen, Dachüberstände, Trauf- und Giebelausbildungen, Fassadenproportionen und –Materialien sowie in der farblichen Gestaltung orientieren. Diese Grundsätze gelten insbesondere für alle an die Hauptstraße angrenzenden Grundstücke im Allgemeinen sowie für die historischen Gebäude auf Flurstück Nummer 140/1 im Besonderen. In den rückwärtigen, den Durchgangsstraßen abgewendeten Bereichen sind Abweichungen in Bezug auf Dachformen und Materialien zulässig. Sie sind mit der Gemeinde abzustimmen (Bauberatung).

Bauliche Anlagen unter der vorhandenen Geländeoberkante sind aufgrund des hohen Grundwasserstandes und der vorgeschriebenen Regenwasserversickerung abzudichten. Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Bei Doppel- und Reihenhäusern sind Dachform, Dachneigung und die Art der Dacheindeckung in Material und Farbe einheitlich auszuführen. Die Außenwände der Doppel- und Reihenhäuser sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächen, Struktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet

Das Gebäude ist gemäß den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Ansichten zu gestalten.
Geringfügige Abweichungen in Anordnung und Größe der Fenster und Türen sind zulässig.
Weiterhin sind interne Änderungen in den Grundrissen zulässig.

1.3. Als **Dächer** sind zulässig:

1.3.1 Mischgebiet und Besonderes Wohngebiet

Satteldach

Dachneigung: maximal 30° - 45°

Zur Firstrichtung gelten die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig, soweit sie in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptgebäude stehen:

- Länge der Dachgaupen maximal 1,50 Meter, in der Addition mehrerer Gaupen maximal 1/2 der Trauflänge

- Länge der Dacheinschnitte (Negativgaupen) maximal 3 Meter, pro Hauseinheit maximal 1 Einschnitt
- Abstand zum Ortgang mind. 1,50 Meter
- Abstand Oberkante Gaupe/ Dacheinschnitt zum Hauptfirst mindestens 1,00 Meter, gemessen in der Dachfläche.
- Verschiedene Dachgaupenarten auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.
- Aufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- Die Traufe darf durch Gaupen nicht unterbrochen werden. Zwischen den Gaupen und der Traufe ist eine mindestens 0,8 Meter tiefe Dachfläche beizubehalten, gemessen in der Dachfläche.

1.3.2 **Dacheindeckungen**

in Ziegeln oder Betondachsteinen in den Farben naturrot bis braun beziehungsweise grau sind zulässig. Glasierte Ziegel sind unzulässig. In Besonderen Wohngebiet sind auch Metalldächer ohne Farbbeschichtung zulässig.

Dächer von Nebenanlagen und Garagen sollen in einem harmonischen Verhältnis zu Dachform und -material des Hauptgebäudes stehen. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad sind mindestens extensiv zu begrünen. Carports sind grundsätzlich als begrünte Dächer auszuführen.

1.4 Allgemeines Wohngebiet

Flachdach

Flachdächer sind mit einer Substratstärke von mindestens 10 Zentimetern extensiv zu begrünen.

2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 Absatz 1 Nummer 3 LBO

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

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 oder ähnlichem unzulässig.

2.3 Die Grünflächen sind weitgehend naturnah mit standortgerechten, heimischen Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 Meter zulässig.

3. Einfriedungen

Folgende Einfriedungen sind zulässig:

- Drahtzäune (max. 1,50 Meter hoch)
- Holzlatten-, Holzbretterzäune (maximal 1,25 Meter hoch)
- Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen: Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare oder Ligustrum vulgare „Atrovirens"), Feldahorn (Acer Campestre)

4. Werbeanlagen **§ 74 Absatz 1 Nummer 2 LBO**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auf die der Straße zugewandten Seite sowie auf die Erdgeschosszone beschränkt.

Unzulässig sind:

a) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht

b) Werbung mit Kastenkörpern.

5. Anzahl der Stellplätze **§ 74 Absatz 1 Nummer 3 LBO**

Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet

Es sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze vorzusehen.

Besonderes Wohngebiet

Es sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze vorzusehen.

Rielasingen - Worblingen, den 26.11.2021 / 28.12.2021

Hinweise

1. Dachbegrünung

Beachtung der Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V 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) bietet Unterstützung bei der Beschaffung von folgenden Arten an: Sedum album, Sedum rupestre, Sedum acre, Sedum hispanicum, Allium montanum, Allium schoenoprasum, Potentilla inclinata, Melica transsylvanica, Iris variegata, Saxifraga granulata.

2. Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern

Es wird darauf hingewiesen, dass das auf dem Baugrundstück anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 46 Absatz 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) sowie der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 dezentral zu beseitigen ist, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.
Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort.

3. Abstandsflächen

Auf die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß §§ 5 und 6 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) wird ausdrücklich verwiesen.

4. Allgemeine Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung (LBOAVO)

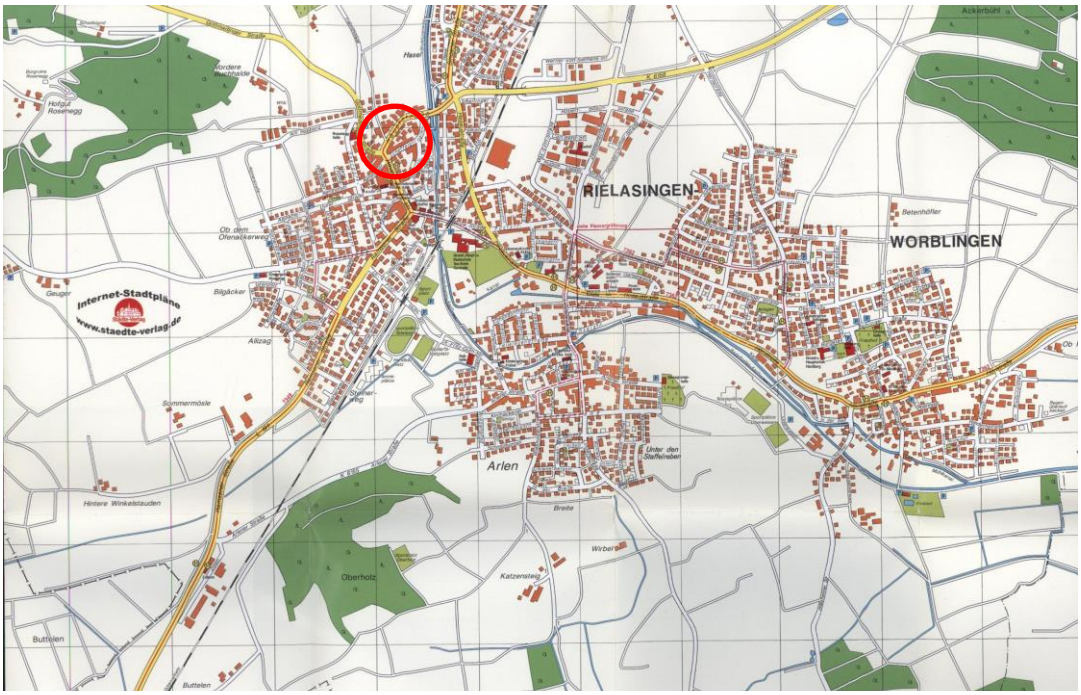
Auf die Einhaltung des § 2 Absatz 3 der Allgemeinen Ausführungsverordnung des Wirtschafts-ministeriums zur Landesbauordnung wird ausdrücklich verwiesen.

Gemeinde Rielasingen-Worblingen
Gemarkung Rielasingen

Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße – 6- Änderung"

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördliche Hauptstraße -6. Änderung" liegt im Kern des Teilorts Rielasingen der Gemeinde Rielasingen Worblingen und vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördliche Hauptstraße".



<u>Bestehender Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße"</u>

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" mit Darstellung des Plangebiets und zugehörigen Nutzungsschablonen

Das Plangebiet (Flstück Nummer. 140/1) ist im Bebauungsplan in zwei Bereiche, „WB - Besonderes Wohngebiet" und „MI – Mischgebiet" geteilt. Für die beiden Baufenster um den Bestand sind zwei Vollgeschosse, maximale Grundflächen, Gebäudehöhen und örtliche Bauvorschriften zu Dachform und -neigung festgesetzt.

Um die Möglichkeit der Nachverdichtung zur Schaffung von innerörtlichen Bauflächen mit Mehrfamilienhäusern zu schaffen, soll der bestehende Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße" in einem Teilbereich, hier Grundstück Flurstück Nummer 140/1, geändert werden.

Das Grundstück Flurstück Nummer 140/1 weist für den rückwärtigen Bereich keine überbaubare Fläche aus, da die Baufenster ausschließlich um den Bestand ausgewiesen wurden und lediglich untergeordnete Anbauten an Bestand zulassen. Nachverdichtung auf den der Straße abgewandten Freiflächen ist bisher nicht möglich.

Die geplante Bebauung orientiert sich an der Umgebungsbebauung und am bestehenden Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße". Der Bebauungsplan wird im rückliegenden Bereich mit einem Baufenster und zugehörigen Festsetzungen entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans ergänzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördliche Hauptstraße" werden in die Änderung nahezu vollständig übernommen. Aufgrund der intern zu regelnden Dichte und Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) wird das ganze Grundstück in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

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 rund 325 Wohneinheiten 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 zum Beispiel in Form von Reihen-/ Kettenhäusern, Mehrfamilienhäuser.

Baulandpolitische Grundsätze

Die baulandpolitischen Grundsätze der Gemeinde Rielasingen – Worblingen, die 2017 beschlossen wurden, sind bei Schaffung von Baurechten durch Bebauungsplan grundsätzlich anzuwenden.

Die baulandpolitischen Grundsätze regeln die vertragliche Durchführung, Kosten, Baugebot sowie die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum durch Quoten von zu schaffendem gefördertem und preisgedämpftem Wohnungsbau.

Unter Punkt 8 findet sich eine Bagatellklausel, die regelt, dass die Grundsätze Ziffern 3 und 4 nicht gelten, wenn für den jeweiligen Planungsbegünstigten nach dem Bebauungsplan nur Baurecht für max. 400 Quadratmeter Geschossfläche im Sinne des § 20 Baunutzungsverordnung und maximal drei Wohneinheiten entsteht.

Im geplanten Gebäude sind drei Wohnungen mit einer Grundfläche von circa 111 Quadratmeter auf drei Geschossen, somit ca. 333 Quadratmeter Geschossfläche vorgesehen. Die Bagatellgrenze wird somit nicht erreicht.

2. Lage, Größe und Nutzung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück Flst. Nr. 140/1 mit einer Größe von ca. 1.349 Quadratmeter.

Das Vorhaben befindet sich im Ortszentrum von Rielasingen an der Hauptstraße (Landesstraße 191 / Landesstraße 222), hinter der bestehenden Bebauung Hauptstraße 32 und 32 a.

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

Die nördliche Begrenzung wird durch die „Hauptstraße" (Landesstraße 191 / Landesstraße 222), gebildet. Diese ist als Hauptverkehrsachse durch Rielasingen –Worblingen zwischen Singen und der Schweizer Grenze in Richtung Stein am Rhein zwar stark mit Verkehren belastet, bietet jedoch eine sehr gute Anbindung an die Infrastruktur des Ortskerns.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Planung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugestzbuch 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

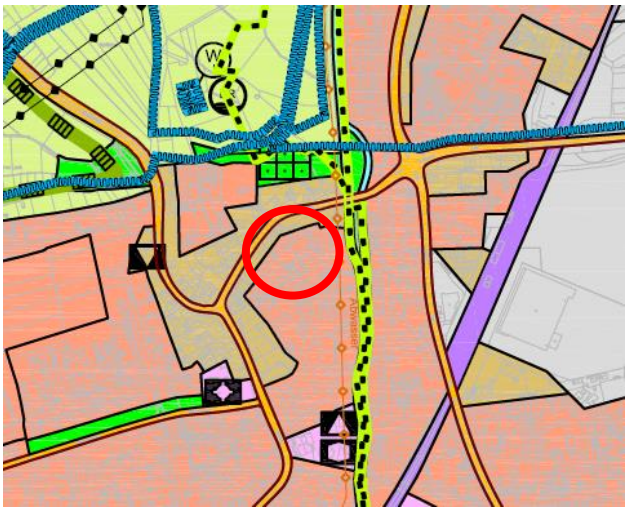
- Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch weniger als 20.000 Quadratmeter
  (Grundfläche „Nördliche Hauptstraße, 6. Änderung: maximal ca. 540 Quadratmeter bei einer Grundflächenzahl 0,4)
- Es erfolgt die Umnutzung einer innerörtlichen Fläche, d.h. es wird eine zusätzliche Flächenversiegelung und – beanspruchung im Außenbereich vermieden;
- unmittelbarer Anschluss des Planungsgebiets an im Zusammenhang bebaute Ortsteile
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.

Für das Gebiet „Nördliche Hauptstraße, 6. Änderung" treffen die Voraussetzungen zu, das Verfahren kann folglich nach § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Damit verbunden ist auch der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a Bauesetzbuch in Verbindung mit § 21 Bundesnaturschutzgesetz) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

4. 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)

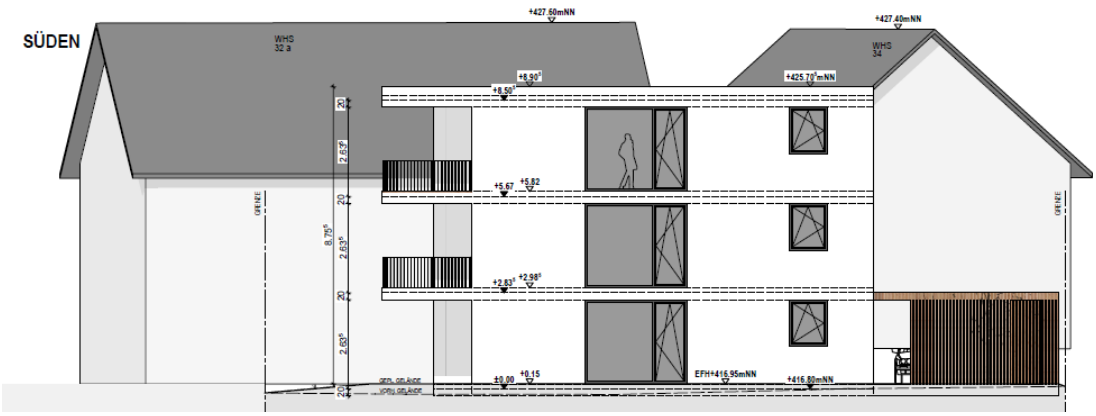
5. Geplante Bebauung

Das geplante Gebäude weist eine Grundfläche von etwa 111 Quadratmeter auf. Es sind drei Vollgeschosse mit je einer 3 ½ -Zimmer-Wohnung vorgesehen, nach Westen sind großzügige Terrassen, bzw. Balkone vorgesehen.

Das Gebäude hat ein extensiv begrüntes Flachdach und ist mit der maximalen Gebäudehöhe niedriger als die umgebenden Gebäude.

Die Parkierung ist unmittelbar am Gebäude auf offenen Stellplätzen, bzw. in einem Carport vorgesehen.

Lageplan Erdgeschoss



Ansicht von Süden

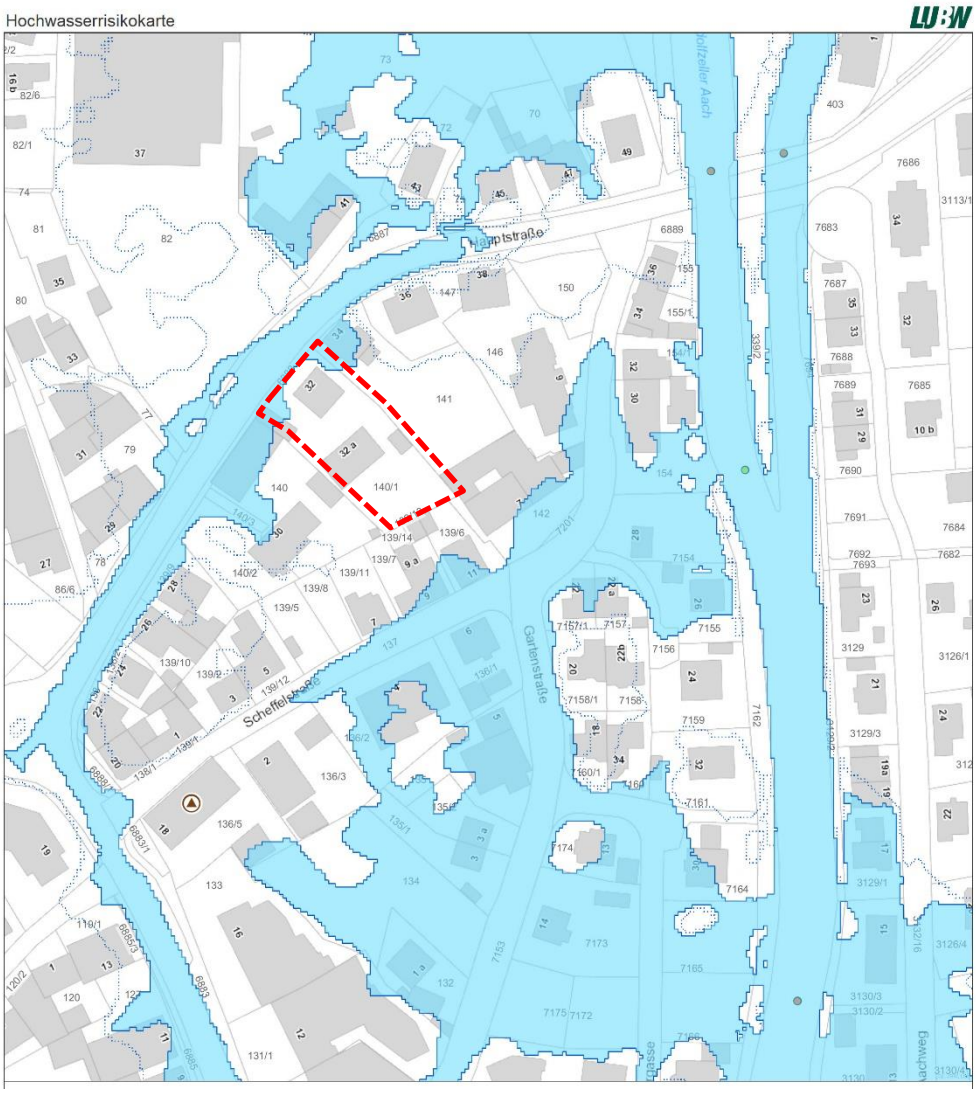
6. Erschließung

Das Grundstück ist bereits vollständig erschlossen.
Die Wasserversorgung und die Entwässerung können durch Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden.
Die Oberflächenentwässerung wird im Rahmen des Entwässerungsgesuchs nachgewiesen.

Das Grundstück soll nicht geteilt werden, sondern vollständig bei der bisherigen Eigentümerin verbleiben. Die Erschließung im rückwärtigen Bereich wird deshalb über ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht geregelt, damit die langfristige Erschließung gesichert bleibt.

7. Überflutungsflächen / Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird direkt an der Hauptstraße von Überflutungsflächen HQ 100 tangiert. Das geplante Gebäude liegt jedoch außerhalb der Überflutungsflächen. Es werden jedoch Hinweise zum Hochwasserschutz in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen



Quelle: Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg

8. Inhalt des Bebauungsplans „Nördliche Hauptstraße, 6.Änderung

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Das Plangebiet wird in drei Abschnitte unterteilt, die sich aus dem bestehenden Bebauungsplan und der geplanten Bebauung ergeben:
Mischgebiet, Besonderes Wohngebiet und Allgemeines Wohngebiet
Für das Mischgebiet und das Besondere Wohngebiet werden die bestehenden Festsetzungen für die **Art der Nutzung** aus dem Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße" vollständig übernommen, da das Plangebiet nur um ein Baufenster mit der gleichen Nutzung (Wohnen) ergänzt wird.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch maximale **Grundfläche, Anzahl der Vollgeschosse** und **maximale Gebäudehöhen** bestimmt.

Die **Geschossigkeit** und **maximalen Gebäudehöhen** (Trauf- und Firsthöhen) wurden ebenfalls aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen, im Mischgebiet und Besonderem Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen (zwingend).
Für das Allgemeine Wohngebiet wurde unterschieden, da das Gebäude durch das Flachdach bei geringerer absoluter Gebäudehöhe besser ausnutzbar ist, was dem Gebot des flächensparenden Bauens entspricht.
Die maximalen Gebäudehöhe im Allgemeinen Wohngebiet gewährleistet, dass das neue Gebäude nicht höher als die Umgebungsbebauung werden kann.
Die überbaubaren Flächen werden durch eine **Baulinie** und **Baugrenzen,** die sich in erster Linie am bestehenden Bebauungsplan und der vorliegenden Planung orientieren, definiert. Es gibt eine Aufteilung in drei Baufenster entsprechend angepasst auf Mischgebiet, das Besondere Wohngebiet und das Allgemeine Wohngebiet

Es wurde die **offene Bauweise** gewählt, in der Gebäude bis zu einer Länge von 50 Meter mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden können. Die offene Bauweise war im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt, entspricht dem Bestand und muss deshalb nicht geändert oder differenziert werden.

8.2 Garagen und Carports sind aufgrund der Flexibilität für neue Vorhaben außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, ebenso offene Stellplätze.
Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen (neue) Garagen und Carports von der Straßenkante mindesten 5,00 Meter zurückgesetzt werden, um ausreichende Aufstellfläche für rückwärts ausfahrende Personenkraftwagen zu gewährleisten

8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen werden zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen Schutzmaßnahmen festgesetzt, die Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz verhindern sollen. Dies ist die zeitliche Begrenzung von Rodung von Gehölzen und des Abbruchs von Gebäuden, Regelungen für neue Vorhaben zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln und die Wahl von Beleuchtungskörpern sowie zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden aufgenommen.

8.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Um im Gebiet für eine Durchgrünung zu sorgen, zur Verbesserung des Siedlungsbilds beizutragen und für Tier- und Pflanzenarten Lebensbereiche zu schaffen, wurden Pflanzfestsetzungen festgesetzt. Dies soll insbesondere die Qualität des Wohnumfelds verbessern.
Durch das Vorhaben entfallen drei Bäume, sie werden ersetzt und zusätzlich weitere Pflanzungen festgesetzt, die in der Lage auf das Vorhaben abgestimmt sind.

8.5 Örtliche Bauvorschriften
Es wurden Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude bezüglich der Dächer, zu den Einfriedungen und zur Gestaltung der unbebauten Flächen des Grundstücks aufgestellt.
Die Dachform und Dachneigung für das Mischgebiet und das Besondere Wohngebiet sind aus den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans übernommen. Es sind geneigte Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 Grad und 45 Grad zulässig.
Für das Vorhaben im WA wurden Flachdächer in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, um eine zeitgemäße, wirtschaftliche und ökologische Bauweise zu ermöglichen.
Zur naturverträglichen Gestaltung der Freiflächen wurden Regelungen bezüglich Einfriedungen aufgenommen. Versiegelte Flächen sollen sich auf das absolute Minimum beschränken, deshalb sollen offene Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

Der Stellplatzschlüssel wurde aufgrund des großen Parkdrucks im Kernbereich von Rielasingen für das neue Baufenster auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit angepasst.

9. Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Vorhaben ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die Gestaltung der Gebäude kann den Ansichtsplänen im Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden. Die Kubatur ist in der Schnittzeichnung verdeutlicht.
Der Vorhaben und Erschließungsplan ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

10. Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde von Seekonzept, Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Uhldingen, eine Darstellung der Umweltbelange mit artenschutzrechtlicher Prüfung verfasst. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Die Darstellung ist als Anlage beigefügt.

Rielasingen- Worblingen, den 26.11.2021 /28.12.2021

Gemeinde Rielasingen-Worblingen

Ortsteil Rielasingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Nördliche Hauptstraße - 6. Änderung"

Lageplan - Geltungsbereich

Maßstab 1:1.000 Rielasingen-Worblingen, den 26.11.2021

N