

GEMEINDE RIELASINGEN-WORBLINGEN

LANDKREIS KONSTANZ

Bebauungsplan

„Im Tiefen Brunnen – 1. Änderung“

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

A. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

1. §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), ber. am 16. Januar 1998 (BGBl. S. 137), zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

§ 1

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Baugebiet besteht aus allgemeinem Wohngebiet - WA - gem. § 4 BauNVO

§ 2

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintrag in die jeweilige Nutzungsschablone des Bebauungsplanes und wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Wand- und Firsthöhen.

Die zulässigen maximalen Wand- und Firsthöhen, bezogen auf die Straßenachse in der Mitte des Baugrundstücks, betragen

- | | | |
|------------------------------------------|------------|--------|
| a.) im Bereich der abweichenden Bauweise | Wandhöhe: | 6,0 m |
| | Firsthöhe: | 10,0 m |
| b.) im Bereich der offenen Bauweise | Wandhöhe: | 6,5 m |
| | Firsthöhe: | 10,5 m |

§ 3

Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für den südlichen Bereich des Baugebietes wird die offene Bauweise und für den gesamten übrigen Teil des Baugebietes eine abweichende Bauweise mit Einzelhäusern und Hausgruppen festgesetzt.

In Abweichung von der offenen Bauweise können bei der abweichenden Bauweise für die Erstellung von Einzelhäusern und Kettenhäusern innerhalb der Baugrenze Grenzbebauungen bis zu einer maximalen Gebäudetiefe von 11 m zugelassen werden. Terrassen sind ohne Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände zulässig. Die für die offene Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge von maximal 50 m kann für die Erstellung von Kettenhäusern bis maximal 60 m überschritten werden.

§ 4

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 5

Abstandsflächen

Neben den Vorschriften der §§ 5 u. 6 LBO gelten die in § 3 der Bebauungsvorschriften genannten Abweichungen für die „Abweichende Bebauung“

§ 6

Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 6.1 Garagen und Nebengebäude dürfen nur auf den überbaubaren Flächen gemäß § 4 der Bebauungsvorschriften errichtet werden.
- 6.2 Garagen, Carports und Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf nicht über der Fußbodenhöhe des 1. OG oder DG des Hauptgebäudes liegen.
- 6.3 Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden.

§ 7

Bepflanzungen und Bachlauf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 7.1 Alle Gehölze, die in der Fläche des südöstlich geplanten Bachlaufs (4 m Breite) stehen, haben Bestandsschutz. Abgängige Gehölze in diesem Bereich müssen durch standortgerechte, heimische Gehölze ersetzt werden.
Bäume und Sträucher mit Bestandsschutz sind nach DIN 18920 während der Bauzeit zu sichern.
- 7.2 Bei dem geplanten Bachlauf ist der Grabenrand in einer unregelmäßigen Linienführung herzustellen.
Am östlichen Ufer ist ein 1 m breiter Randbereich mit einer standortgerechten, heimischen, autochtonen Feuchtwiesenmischung einzusäen (in Anlehnung an typische Kohldistelwiesen – Angelico-Cirsietum). Dieser Uferbereich darf nur einmal im Spätherbst gemäht werden.
Der westliche Uferbereich ist in lockerer Abfolge mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sollen folgende Bäume und Sträucher verwendet werden:

- Alnus glutiosa	Schwarzerle
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Cornus sanguinea	Roter Hardriegel
- Corylus avellana	Haselnuss
- Crataegus monogyma	Weißdorn
- Frangula alnus	Faulbaum
- Prunus padus	Traubenkirsche
- Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
- Rosa canina	Hundsrose
- Rosa multiflora	Büschelrose
- Rosa rubiginosa	Weinrose
- Salix alba	Silberweide
- Sambucus nigra	Holunder
- Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Als Ersatz können auch alle einheimischen Obstbäume und Beerensträucher verwendet werden.

7.3 Freistehende Garagen und Carports sind einzugrün. Folgende Klettergehölze, die sich auch zur Fassadenbegrünung eignen, können verwendet werden:

- | | |
|----------------------------|------------------|
| - Actinidia arguta | Wilde Kiwi |
| - Actinidia chinensis | Kiwi |
| - Actinidia kolomikta | Kiwi |
| - Aristolochia macrophylla | Pfeifenwinde |
| - Campsis radicans | Trompetenblume |
| - Celastrus orbiculatus | Baumwürger |
| - Clematis - Arten | Waldreben |
| - Euonymus fortunei | Kletterspindel |
| - Hedera helix | Efeu |
| - Hydrangea petiolaris | Kletterhortensie |
| - Lonicera – Arten | Geißblatt |
| - Parthenocissus – Arten | Wilder Wein |
| - Polygonum aubertii | Knöterich |
| - Rosa - Arten | Kletterrosen |
| - Vitis vinifera | Wilde Rebe |
| - Wisteria sinensis | Blauregen |

§ 8

Ausnahmen und Befreiungen

Für die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen gilt § 31 BauGB.

§ 9

Örtliche Bauvorschriften

Für den Bebauungsplan „Im Tiefen Brunnen – 1. Änderung“ sind entsprechend § 74 LBO Örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

§ 10

Ordnungswidrigkeiten

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

C Hinweise:

C Hinweise:

Sicherung von Bodenfunden

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologe (Am Schloßgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Abt. Archäologische Denkmalpflege Freiburg (Marienstraße 10, 79098 Freiburg, Tel. 0761/207120) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Baugrund (Geotechnik)

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Baden-Württemberg, stellt fest, dass dieses Baugebiet in der Aachniederung liegt und deshalb mit einzelnen setzungsempfindlichen Lockergesteinschichten zu rechnen ist. Es empfiehlt daher für umfangreiche Gründungen eine Baugrundberatung.

Anhörung der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) im Baugenehmigungsverfahren

Im Baugenehmigungsverfahren sind die SBB anzuhören. Die Bauherrschaft hat sich deshalb rechtzeitig, mindestens jedoch 14 Tage vor Baubeginn, mit Herrn Richard Bachmann von der Niederlassung „Verfügbarkeit und Sicherheit (V+S)“ in Winterthur in der Schweiz (Tel. 0041/51 223 03 61) in Verbindung zu setzen. In Absprache mit dieser Stelle sind die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen der SBB abzusprechen. Die Aufrechterhaltung eines ungestörten Eisenbahnbetriebes auf den benachbarten Eisenbahnanlagen der SBB muss gewährleistet bleiben.

Die Stabilität der Bahntrasse muss in jeder Bauphase und im Endzustand gewährleistet sein. Es muss sichergestellt sein, dass es zu keinen nennenswerten Setzungen kommen kann. Die entsprechenden Stabilitätsnachweise müssen von einem ausgewiesenen Fachmann erbracht werden.

Es darf kein Oberflächenwasser gegen das Bahngebiet geleitet werden.

Rielasingen-Worblingen den 04.07.2002



Kiedt
Bürgermeister

geändert am 07.05.2003

geändert am 30.09.2003

geändert am 27.11.2003