

# **Gemeinde Rielasingen-Worblingen**

## **Landkreis Konstanz**

### **Textliche Festsetzungen**

#### **zum Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße“**

##### **A Rechtsgrundlagen:**

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. S. 2850)
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

##### **B Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

Der Grünordnungsplan in der Fassung vom 15.11.2002 ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Nördliche Hauptstraße". Der zeichnerische Teil desselben ist in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingearbeitet.

##### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 4a und 6 BauNVO)**

Entsprechend den Planeinschriften sind festgesetzt:

- WB = Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet), § 4a BauNVO  
Vergnügungsstätten und Tankstellen als Ausnahmen nach § 4a (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- MI = Mischgebiet, § 6 BauNVO  
Nicht zulässig nach § 1 (5) BauNVO sind Tankstellen

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den einzelnen Baufenstern durch Einschrieb der maximalen Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, der maximalen Wandhöhe und der maximalen Firsthöhe über der festgesetzten Geländeoberfläche (= im Mittel gemessene Höhe der angrenzenden Straßenachse) festgelegt.

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.

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

Ausnahmsweise kann für die Grundstücke Flst. Nrn. 138, 138/1 und 139/1 (Bereich Gartenstraße/ Hauptstraße) eine maximale GRZ von 0,7 als Obergrenze der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Für Tiefgaragen gilt nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO generell eine maximale GRZ von 0,8.

In WB 2 sind keine Untergeschosse zulässig.

## **3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Entsprechend den Planeinschrieben ist die offene Bauweise festgesetzt (siehe Anlage).

Ausnahmen:

- MI 3: geschlossene Bauweise
- MI 4: abweichende Bauweise. Im EG ist eine geschlossene Bauweise möglich.

## **4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

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 Zi. 1.2).

## **5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Im Plan durch Baulinien und/ oder Baugrenzen festgesetzt.

Auf den Flurstücken Nrn. 86/3 und 86/4 ist eine Bebauung nur bei Verlegung der bestehenden Leitungstrassen möglich.

## **6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Nebenanlagen und Garagen sind entlang der Haupt-, Gottmadinger, Garten- und Scheffelstraße zwischen Straße und Baufenster nicht zulässig außer auf Grundstücken mit Planeintrag (Ga, NA). Nebenanlagen und Garagen sind zwischen den Baufenstern maximal bis zur Gebäudeflucht zulässig. Entlang Haupt- und Gottmadinger Straße gilt dies auch für Carports. Auf Grundstücken mit Planeintrag (Ga, NA) sind Garagen und Nebenanlagen nur dort zulässig.

Auf den mit ST ausgewiesenen Flächen sind nur offene Stellplätze zulässig. Vor Garagen/ Carports sowie im direkten Anschluss an die öffentliche Straße/ Fahrrecht sind offene Stellplätze zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baufenster bzw. auf den mit (TGa) gekennzeichneten Flächen zulässig.

Für wartende Kraftfahrzeuge ist zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen auf Grundlage von § 2 Abs. 1 der Garagenverordnung im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall ein ausreichender Stauraum nachzuweisen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Ordnung des Verkehrs erforderlich ist.

Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten, welche auf Dauer versickerungsfähig angelegt sind, sowie bauliche, intensiv begrünte Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nicht auf die GRZ anzurechnen (§ 19 (4) BauNVO).

## **7. Freihalteflächen (§ 9 (1) 10 BauGB)**

Die im Plan dargestellten Sichtfelder sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedung in einer Höhe ab 0,60 m freizuhalten.

## **8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Das Ausmaß und der Verlauf der im Plan dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen sind verbindlich. Ihre innere Aufteilung (Fahrbahn, Radweg, Gehweg, Parkplätze etc.) ist jedoch unverbindlich.

## **9. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**

Alle Versorgungsanlagen und -leitungen sind unterirdisch zu führen.

## **10. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

Der Bebauungsplan setzt öffentliche Grünflächen (Parkanlage) und private Grünflächen fest.

## **11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)**

Im Plan sind Flächen gekennzeichnet, die mit Geh-, Fahr- und/ oder Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, Gemeinde oder Versorgungsträger belastet sind.

## **12. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

Entlang der Aach ist ein mindestens 5 m breiter Streifen (Gewässerrandstreifen), gemessen von der Böschungsoberkante, dauernd von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

## **13. Flächen zum Ausgleich (§ 1a BauGB)**

Für die Grünordnung und Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die im Grünordnungsplan Punkt 6.2 in der Fassung vom 15.11.2002 enthaltenen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen maßgebend.

Am nördlichen Ortsrand sind Ausgleichsflächen für ökologische Eingriffe innerhalb des Plangebietes ausgewiesen. Diese sind nach der Konzeption des Grünordnungsplanes zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Erdbewegungen in den Ausgleichsflächen müssen aus Gründen des Grundwasserschutzes unterbleiben.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf Teilbereichen der Grundstücke Flst. Nrn. 323, 325/3 und 327 sind dem Grundstück Flst. Nr. 82, auf dem Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Den Grundstücken Flst.Nrn. 80 und 81 sind Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Flst. Nr. 295, welches nicht mehr im Gebiet des Bebauungsplanes „Nördliche Hauptstraße“ liegt, zugeordnet.

§ 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB lässt zu, dass die Maßnahmen zum Ausgleich bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme durchgeführt werden können. Die Gemeinde Rielasingen-Worblingen wird gemäß § 135a Abs. 3 BauGB zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen, einen Kostenerstattungsbetrag erheben. Die Ermittlung der erstattungsfähigen Kosten erfolgt nach den tatsächlichen Kosten.

#### **14. Grünplanerische Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)**

Die grünplanerischen Festsetzungen des Grünordnungsplanes 6.1 Nr. 1-13 sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes „Nördliche Hauptstraße“.

#### **15. Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (§ 9 (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).

#### **16. Altlastenuntersuchungen**

Eine Gefahrenverdachtserforschung auf privaten Altlastverdachtsflächen wurde auf den Grundstücken Flst.Nrn. 86/1, 131/1, 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 Ab-

weichungen 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.

## **17. Wasserschutz**

Im WB 2 sind bauliche Anlagen unter der vorhandenen Geländeoberfläche nicht zulässig. Gründungen baulicher Anlagen und Leitungen sind zulässig. Siehe Planeinschrieb.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Altlastenverdachtsflächen (siehe B 16) ist nicht zulässig.

Nördlich der Grundstücke Flst.Nrn. 97, 80, 81 und 76 darf das Dachwasser nicht versickert werden.

## **C Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Sicherung von Bodenfunden**

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mind. 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/ 61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesdenkmalamt Bad.-Württ., Abt. Archäologische Denkmalpflege Freiburg (Marienstr.10, 79098 Freiburg, 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.

### **2. Denkmalschutz**

Das Gebäude Hauptstraße 18 (Flst.Nr. 136/5, Gasthaus Löwen) steht unter Denkmalschutz.

### **3. Wasserschutz**

Durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Konstanz liegt das Planungsgebiet im nördlichsten Bereich (Flst.Nrn. 323, 325/3 und 327) im Wasserschutzgebiet Zone II. Die in der Rechtsverordnung des Landratsamtes festgestellten Schutzbestimmungen und die jeweils gültigen wasserrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

### **4. Bestandsschutz der Umspannstation "Übergabe"**

Bis zur Aufgabe der bestehenden Umspannstation "Übergabe" auf dem Grundstück Flst.Nr. 86/3 und der zahlreichen Versorgungsleitungen auf dem Grundstück Flst.Nr. 86/4 des Gas- und E-Werks Singen besteht Bauverbot auf den Grundstücken Flst.Nrn. 86/3 und 86/4.

### **5. Geotechnik**

In der Aachau 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 (z. B. zu Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Grundwasser, Baugrubensicherung u. dgl.) eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **6. Ausnahmen und Befreiung**

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

### **7. Ordnungswidrigkeiten**

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

Rielasingen-Worblingen, den 11.11.2003

Singen, den 10.07.2006  
10.07.2006

Rielasingen-Worblingen, den

Für das Planungsbüro Mangold und Thoma

Für die Gemeinde Rielasingen-Worblingen  
Der Bürgermeister