

# GEMEINDE RIELASINGEN – WORBLINGEN

## Landkreis Konstanz

### Bebauungsplan

#### "Untere Stadäcker"

### Bebauungsvorschriften

#### Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2254), geändert durch Gesetz vom 25.-07.1988 (BGBl. S. 1093)
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert am 19.12.1986 (BGBl. T S. 2665)
3. §§ 3 Abs. 1, 6, 7, 11, 13, 73 und 74 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt 1984, S., 519). geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51) und vom 22.02.1988 (GBl. S. 55)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzVO 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)

#### Festsetzungen

#### §1

#### Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet besteht aus:

- |    |                               |           |                  |
|----|-------------------------------|-----------|------------------|
| a) | Allgemeines Wohngebiet        | - W A -   | gemäß § 4 BauNVO |
| b) | eingeschränktes Gewerbegebiet | - G E e - | gemäß § 8 BauNVO |

i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO, in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit dieser Einschränkung gelten für dieses Gebiet die gleichen Immissionsbeschränkungen wie für Mischgebiete (Immissionsrichtwert im GEE: tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A))

c) Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur als Nachbarschaftsläden zulässig.

## § 2

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintrag in die jeweilige Nutzungsschablone des Bebauungsplanes und wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschößflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche wird die gesamte Grundstücksfläche einschließlich der privaten Grünflächen (Pflanzgebotflächen), jedoch ohne die landwirtschaftlichen Nutzflächen, zugrunde gelegt.

## § 3

### **Bauweise**

Für das gesamte Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

## §4

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

- 4.1 Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
- 4.2 Die Fläche des im Bebauungsplan ausgewiesenen Löschwasser-rückhaltebeckens ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

## § 5

### **Abstandsflächen**

Neben den Vorschriften der 5§ 6 und 7 LBO sind keine Festlegungen in diesem Bebauungsplan vorgesehen.

## §6

### **Garagen und Nebengebäude**

- 6.1 Der Abstand von Garagen und Nebengebäuden zu den Verkehrsflächen muß mindestens 0,50 m betragen.

- 6.2. Die eingetragenen Standorte der Garagen sind unverbindlich.
- 6.3. Zusammengebaute Garageneinheiten sind in gleicher Bauweise, bei Betonfertigteilen in gleichem Fabrikationstyp und in gleicher Größe herzustellen.
- 6.4. Garagen und Nebengebäude dürfen nicht vor Erstellung der Hauptgebäude errichtet werden.
- 6.5. Garagen und Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- 6.6. Garagen und Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen.

## § 7

### Gestaltung der Bauten

- 7.1 Die Gebäude und die Firstrichtungen sind im Bebauungsplan unverbindlich eingetragen.
- 7.2 Die Gebäudelängsseite soll
  - bei eingeschossigen Gebäuden  
in der Regel mindestens 9,00 m
  - und
  - bei zweigeschossigen Gebäuden  
in der Regel mindestens 11,00 m
 betragen.
- 7.3 Bei Doppelhäusern muß eine Haushälfte mindestens eine Breite von 6,00 m erhalten.
- 7.4 Die Sockelhöhen der Gebäude sind möglichst niedrig zu halten. Sie dürfen
  - bei eingeschossigen Gebäuden  
nicht mehr als 0,60 m
  - und
  - bei zweigeschossigen Gebäuden  
nicht mehr als 1,00 m
 betragen.

Für die Festlegung der Sockelhöhe wird die jeweilige Straßenachse als Bezugspunkt festgelegt. Die Sockelhöhe wird bei der Bauausführung an Ort und Stelle von der Gemeindeverwaltung - Bauverwaltungsamt - angegeben. Abweichungen von der Sockelhöhe sind nur zulässig, wenn die Entwässerung der Gebäude dies erfordert.

- 7.5 Der Kniestock, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden folgende Höhen nicht überschreiten:
- |    |     |        |
|----|-----|--------|
| im | WA  | 0,50m  |
| im | GEe | 0,35 m |
- 7.6 die Gebäudehöhe/Firsthöhe darf im GEe bei zweigeschossigen Gebäuden 7,50 m nicht überschreiten. Sie wird gemessen in der Außenwandebene von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes bzw. des Firstes.
- 7.7 Die Dachneigung wird in der Nutzungsschablone im Plan eingetragen.
- 7.8 Die Außenwände der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme zu verputzen und in hellen oder gedeckten Farben zu halten.
- 7.9 Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.
- 7.10 In der Schutzzone der 16 KV-Freileitung ist eine Bebauung nur eingeschränkt möglich. Bei der Erstellung von baulichen Anlagen ist von den vorhandenen Leitungen rundherum ein Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m einzuhalten. Bei der Schutzzone auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2124 ist eine Wohnbebauung nur bei einer Erhöhung der Freileitung möglich. Die Kosten für diese Erhöhung müssen, soweit sie nicht vom Versorgungsunternehmen übernommen werden, vom Grundstückseigentümer oder vom Bauherrn übernommen werden. Die Bebauungsmöglichkeiten sind in Schema-Schnitten dargestellt, die Anlage dieser Bebauungsvorschriften sind.

## § 8

### **Einfriedigungen**

- 8.1 Im Allgemeinen Wohngebiet müssen sich die Einfriedigungen zur Straße den schon vorhandenen Nachbareinfriedigungen anpassen. Sie dürfen jedoch keinesfalls höher als 1,00 m sein und sollen grundsätzlich aus Naturhecken bestehen.

Außerdem gestattet sind Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenpflanzung aus bodenständigen Sträuchern, sowie Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung.

- 8.2 Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen im Allgemeinen Wohngebiet dürfen nicht höher als 1,00 m über Gelände sein.
- 8.3 Die Einfriedigungen im eingeschränkten Gewerbegebiet sind möglichst niedrig zu halten. Zäune von über 1,00 m Höhe sind von außen einzugrünen, so daß sie von den umliegenden Gebieten nicht störend in Erscheinung treten.

## §9

### **Grundstücksgestaltung**

- 9.1 Auffüllung und Abtrag auf dem Grundstück sind dem jeweiligen Straßenniveau anzupassen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.
- 9.2 Die im Plan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßen und der Baugrenze sind in der Regel als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Eingegrünte Stellplätze sind in diesen Bereichen zulässig.

## § 10

### **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

- 10.1 Auf den im Plan festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot sind einheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen. Für die im Plan eingetragenen Baumpflanzungen sind großwüchsige, einheimische Bäume zu verwenden. Dabei sind Nadelgehölze nur mit einem Anteil von maximal 10 % zulässig. Entlang der Aach und des Mühlkanals sind Nadelgehölze unzulässig. Die Bepflanzung im Aachbereich hat im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Konstanz zu erfolgen. Darüber hinaus ist je 400 qm Grundstücksfläche ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß das Gesetz über Nachbarschaftsrecht hinsichtlich der Einhaltung der Grenzabstände beachtet werden muß.
- 10.2 Der vorhandene Streuobstbestand außerhalb der Baugrundstücke sowie einzelne, der Bebauung nicht entgegenstehende vorhandene Obstbäume auf den Baugrundstücken sind zu erhalten.
- 10.3 Im WA ist die Bepflanzung in den Bauvorlagen darzustellen. Im GEe ist mit Vorlage des Baugesuches auch ein Bepflanzungsplan einzureichen.

- 10.4 Die Bepflanzung hat in der auf die Gebrauchsabnahme folgende Pflanzperiode zu erfolgen.

## § 11

### **Sicherung von Bodenfunden**

- 11.1 Da mit vor- und frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden muß, ist zur sachgerechten Bergung von Gräbern oder Siedlungsresten sofort der Kreisarchäologe zu benachrichtigen (Dr. J. Aufdermauer, Hegau-Museum, Hauptstr. 57 , 7700 Singen/Htwl.). Der Kreisarchäologe ist ebenfalls frühzeitig vom Beginn der Erschließungs- oder sonstigen Erdarbeiten zu unterrichten.
- 11.2 Zutage kommende Tonscherben, Metallgegenstände, Mauerreste, Gräber, Knochen und ähnliches sind im Boden zu belassen und umgehend gemäß §§ 10 und 20. Denkmalschutzgesetz zu melden.  
Das Landesdenkmalamt ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.
- 11.3 Wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich werden, ist mit Arbeitsverzögerungen zu rechnen.

## § 12

### **Ausnahmen und Befreiungen**

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

## § 13

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 9 Abs. I Nr. 25 BauGB und § 73 LBO zuwiderhandelt.

Rielasingen-Worblingen, den 19.10.1987

geändert am 22.01.1988  
geändert am 13.05.1988  
geändert am 22.05.1989

Bürgermeister