



GEMEINDE RIELASINGEN-WORBLINGEN

Landkreis Konstanz

B e a u u n g s p l a n

“OBERSTRASS”

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch - BauGB - 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. I. S. 2850).
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Landesbauordnung - LBO - vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1

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

Das Baugebiet besteht aus reinem Wohngebiet -WR- gemäß § 3 BauNVO.

§ 2

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

- 2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintrag in die jeweilige Nutzungsschablone des Bebauungsplanes und wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhe).
- 2.2 Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die zulässige Gebäudehöhe wird als Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der obere Dachabschlusspunkt.

§ 3

Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die überbaubaren Flächen wird die offene Bauweise festgesetzt.

§ 4

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

Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt. Garagen/Carports und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

§ 5

Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten. Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Widerkehre (Zwerchgiebel) zulässig (siehe auch Örtliche Bauvorschriften § 1). Von der zulässigen Gebäudestellung können für gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Querbauten Abweichungen zugelassen werden.

§ 6

Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind als Obergrenze festgelegt. Als EFH gilt die Oberkante des Rohfußbodens (OKRF).

§ 7**Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

- 7.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 7.2 Nebengebäude dürfen nicht vor Erstellung der Hauptgebäude errichtet werden.
- 7.3 Kleintierställe sind nicht zulässig.

§ 8**Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

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

§ 9**Stellplätze und Garagen/Carports gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

- 9.1 Garagen/Carports dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Der Stauraum vor senkrecht zum öffentlichen Verkehrsraum errichteten Garagen/Carports muss zur Sicherung einer ausreichenden Einsicht in die öffentliche Verkehrsfläche mindestens 5,0 m betragen. Die notwendigen Sichtdreiecke sind freizuhalten.
Bei Garagen/Carports, die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, muss der Abstand zur Verkehrsfläche mindestens 0,5 m betragen. Die Fläche zwischen Garage/Carport und Verkehrsfläche ist zu begrünen.
- 9.2 Zusammengebaute Garageneinheiten sind in gleicher Bauweise, bei Betonfertigteilen in gleicher Größe herzustellen. Garagen aus Profilblech sind unzulässig.
- 9.3 Garagen/Carports dürfen nicht vor Erstellung der Hauptgebäude errichtet werden.
- 9.4 Garagen/Carports müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,0 m betragen.
- 9.5 Garagen/Carports mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern (bis 10° Dachneigung) sind mindestens extensiv zu begrünen. Die FLL-Richtlinien sind zu beachten. Carports sind grundsätzlich mit Klettergehölzen einzugrünen.

§ 10**Grünplanerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB****Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).****1. Wasserdurchlässige Beläge***Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen***Wassergebundene Decke**

- Der 3,5 m breite Teilbereich des Verbindungsweges
Kolpingstraße - Verkehrsberuhigter Bereich.
- Der Fußweg Leimengrube – Verkehrsberuhigter Bereich

Im Bereich der privaten und öffentlichen Stellflächen

Im privaten Bereich sind wasserdurchlässige Beläge vorzusehen.
(z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen).
Im Bereich der öffentlichen Stellflächen sollen ebenfalls wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.

2. Öffentliche Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Der im Norden des Bebauungsplangebietes angrenzende Grünstreifen für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist zusätzlich für die Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen. In diesem Bereich werden Senken angelegt, in die das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der Dachwässer der nördlich und südlich an die Kolpingstraße angrenzenden Bebauung zur Versickerung gebracht wird.

Um das Wasser der Grünfläche zuzuführen ist ab der Kolpingstraße ein Flutweg vorgesehen.

Eine Grünfläche in der Mitte des Plangebietes wird das Niederschlagswasser der im Innern des Gebietes befindlichen Dächer und öffentlichen Verkehrsflächen aufnehmen.

Der Flutweg im Osten des Planungsgebietes soll das abfließende Oberflächenwasser aufnehmen, welches auf Grund der Geländeform aus den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken abfließen kann. Das anfallende Oberflächenwasser wird in die nördlich gelegene Grünfläche geleitet.

3. Private Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Entwässerung der Dachwässer der südlich und nördlich des Verbindungsweges Langenäcker – Leimengrube gelegenen Bebauung, ist über Mulden auf den privaten Grünflächen vorgesehen. Die Mulden sind als wechselfeuchte Standorte anzulegen und in die Bepflanzung der umgebenden Freifläche einzubeziehen. Dazu soll eine Gras-/Kräuteransaat erfolgen (z.B. Landschaftsrasen RSM 7.1.2, 20g/m²), die in den Übergangsbereichen zu Gehölzflächen durch Hochstauden oder Röhricht ergänzt werden kann. Die Mulden sind bei Bedarf zu mähen, das Mähgut ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Für den Fall extremer Niederschläge ist zusätzlich ein Überlauf an die örtliche Kanalisation vorgesehen.

4. Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) sind mindestens extensiv zu begrünen.

5. Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen werden festgesetzt:

- Die Pflanzflächen entlang der Kolpingstraße, der Leimengrube und des verkehrsberuhigten Bereiches.
- Der Spielplatz und die Sickerfläche im Zentrum des Bebauungsplangebietes
- Die im Süd-Osten an der Leimengrube gelegene Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

6. Minimierung von Bodenaustausch

Der Austausch von Bodenmaterial soll auf Flächen beschränkt werden, die im Zuge der zukünftigen Nutzung versiegelt oder teilversiegelt werden, um somit die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden möglichst zu minimieren.

Die Bodenarbeiten sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft Nr. 10 und Heft 28, 1994) durchzuführen.

7. Schutz der Fauna und Flora

An Arbeitsbereiche, Zufahrten und Lagerflächen angrenzende Gehölze (Wurzel- und Kronenbereiche) sind gemäß DIN 18920 zu schützen.

Maßnahmen der Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

8. Erhaltung bestehender Gehölze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben alle Gehölze der Bewertungsstufe 4 und 5 (siehe Gehölzinventar, Anhang), die durch die unmittelbare Bebauung nicht betroffen sind, Bestandsschutz.

An dieser Stelle wird nochmals ausdrücklich auf die Ziffer 7 „Schutz der Fauna und Flora“ verwiesen.

Abgängige Arten sind durch Arten aus dem Anhang „Pflanzliste“ zu ersetzen.

Der Erhalt dieser Bäume ist der Ziffer 9. anzurechnen.

9. Pflanzung neuer Gehölze

Bei Grundstücken bis 400 m² Freifläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Je angefangene weitere 400 m² muss ein zusätzlicher einheimischer Laubbaum gepflanzt werden.

Nicht zulässig sind Bäume, welche weniger als 10 m Höhe (ausgewachsen) erreichen.

Zulässig ist ebenfalls die Pflanzung von Streuobsthochstämmen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Obsthochstämme (Jungbäume mit mind. 1,80 m Stammhöhe und einer stark wachsenden Unterlage) verwendet werden müssen. Die fachgerechte Pflege der Obsthochstämme muss gewährleistet sein (z.B. Erziehungsschnitt).

Die Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

10. Bäume im Straßenbereich

Bzgl. der planungsrechtlich festgesetzten Straßenbäume ist die im Bebauungsplan festgesetzte Baumscheibe verbindlich. Die Tiefe der Baumgrube muss mindestens 1,00 m betragen. Die Baumscheibe muss einen Überfahrschutz erhalten (erhöhte Stellkanteneinfassung). Mögliche Baumarten können der Pflanzliste im Anhang entnommen werden.

11. Naturnahe Gartenbewirtschaftung

Eine naturnahe Gartenbewirtschaftung wird empfohlen. Der Anteil der Nadelgehölze auf den einzelnen Grundstücken darf höchstens 20 % betragen.

Mögliche Gehölze und Stauden können der Pflanzliste im Anhang entnommen werden.

12. Hecken

Hecken zwischen den Grundstücken sollen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Der Nadelgehölzanteil darf höchstens 20 % betragen. Heckenarten können aus der Pflanzliste im Anhang entnommen werden.

Reine Thuja- und Scheinzypressenhecken sind nicht erwünscht, da sich unsere einheimische Fauna an diese fremdländischen Pflanzen nicht angepasst hat.

13. Klettergehölze

Fensterlose Wandflächen, z.B. Garagen und großflächige Gebäudeseiten, sollen zur Verbesserung des Bioklimas eine flächige Fassadenbegrünung erhalten. Um das Pflanzenwachstum einzuschränken (z.B. Dachrinne, Fenster, usw.) könne Kletterhilfen verwendet werden.

Carports sind grundsätzlich mit Klettergehölzen einzugrünen.

Klettergehölze können aus der Pflanzliste im Anhang entnommen werden.

§ 11

Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 12

Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberstraß“ wurden entsprechend § 74 LBO Örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

§ 13

Ordnungswidrigkeiten

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

C. Hinweise:

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. Archäol. 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.

Erdwärmesonden / Grundwasser

Beim Bau von Erdwärmesonden müssen die geltenden Vorschriften gemäß dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ in der aktuellen Fassung berücksichtigt werden.

Die Entnahme von Grundwasser mittels Pumpen (Ausnahme Handpumpen) ist genehmigungspflichtig.

Baugrund

Den Bauherren wird empfohlen, eine Baugrunduntersuchung durch ein privates Ingenieurbüro durchführen zu lassen. Die der Gemeinde Rielasingen-Worblingen vorliegenden Daten sind punktuell ermittelte Werte und lassen sich nicht auf die einzelnen Baufenster übertragen.

Nachbarschutz

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechts zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

Rielasingen - Worblingen, 21.07.2004

**Ottmar Kledt
Bürgermeister**

Anhang: Pflanzliste

Pflanzliste

Botanischer Name	Deutscher Name
<u>Bäume</u> Heimische, standortgerechte Gehölze aus der „Potentiell natürlichen Vegetation B-W“. Falls ein Pflanzgebot eine Baumpflanzung vorschreibt, sind diese Bäume zu verwenden.	
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Populus tremula	Zitter-Pappel
<u>Sträucher</u> Heimische, standortgerechte Gehölze aus der „Potentiell natürlichen Vegetation B-W“. Die verschiedenen Arten des Weißdorns wären hier ebenfalls standortgerecht, jedoch ist der Weißdorn eine Wirtspflanze für den Feuerbrand und somit potentieller Überträger auf das angrenzende Streuobst. Diese Liste dient dem Eigentümer als Information (naturnahe Gartenbewirtschaftung). Bei der Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme am Bebauungsplanrand findet sie Beachtung.	
Salix caprea	Saal-Weide
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum - Arten	Liguster
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Heckengehölze Heimische, standortgerechte Gehölze aus der „Potentiell natürlichen Vegetation B-W“. Diese Liste dient dem Eigentümer nur als Information (naturnahe Gartenbewirtschaftung). Um die Auswahl für den Eigentümer zu erhöhen, sind hier auch einige andere Arten aufgeführt.	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis - Arten	Berberitze
Buxus sempervirens	Bux
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum - Arten	Liguster
Pyracantha - Arten	Feuerdorn
Spiraea - Arten	Spierstrauch
Taxus baccata	Eibe
<u>Obsthochstämme / Äpfel</u>	
Ananas Renette	
Berlepsch	
Blauacher Wädenswil	
Bohnapfel	
Boskop	
Brettacher	
Florina	
Geheimrat Oldenburg	
Gewürzluiken	
Glockenapfel	
Goldparmäne	
Goldrenette v. Bienheim	
Graue Herbstrenette	
Gravensteiner	
Jakob Fischer	
Kaiser Wilhelm	
Kardinal Bea	
Ontario	
Ribston Pepping	
Sauergraeuch	
Transparent	
Trierer Weinapfel	
Welschisner	
Wiltshire	
Winter-Rambour	
Zuccelmaglio	

<u>Obsthochstämme (Birnen)</u>	
Gelbmöstler	
Gellerts Butterbirne	
Oberösterreichischer Weinbirne	
Sülibirne	
Gute Graue	
Pastorenbirne	
Palmisch Birne	
<u>Obsthochstämme (Zwetschgen)</u>	
Bühler Frühzwetschge	
Deutsche Hauszwetschge	
Fellenberg	
Mirabellen Nancy	
Althanns Reneklode	
<u>Obsthochstämme (Kirschen)</u>	
Gr. Schwarze Knorpelkirsche	
Hedelfinger Riesenkirsche	
Schneiders späte Knorpel	
Unterländer	
Schauenburger	
Schattenmorelle (sauer)	
Morellenfeuer (sauer)	
<u>Obsthochstämme (Walnüsse)</u>	
unveredelt	
veredelt Nr. 26	
veredelt Nr. 139	
Weinsberg 1	
<u>Straßenbäume</u> Diese Pflanzen sind nicht im Pflanzgebot enthalten, sondern dienen zur Information für den ausführenden Betrieb. Vorrangig sind jedoch heimische Arten zu pflanzen (siehe Bäume)	
Aesculus hippocastanum	
Aesculus carnea `Briottii`	
Corylus colurna	
Robinia pseudoacacia	
<u>Bodendecker/Gehölze</u> Diese Pflanzen sind nicht im Pflanzgebot enthalten, sondern dienen zur Information für den Eigentümer	
Euonymus fortunei-Formen	
Hedera helix	
Hypericum - Arten	
Jasminum nudiflorum	

Potentilla - Arten	
Spiraea `Little Princess`	
Stephanandra `Crispa`	
Rosa nitida	
Taxus baccata `Repandens`	
Vinca minor	
<u>Bodendecker/Stauden</u> Diese Pflanzen sind nicht im Pflanzgebot enthalten, sondern dienen zur Information für den Eigentümer (naturnahe Gartenbewirtschaftung)	
Acaena - Arten	Stachelnüsschen
Ajuga reptans	Günsel
Arabis procurrens	Gänsekresse
Ceratostigma plumbaginoides	Bleiwurz
Convallaria majalis	Maiglöckchen
Coreopsis verticillata	Mädchenaugen
Duchesnea indica	Trugerdbeere
Geranium - Arten	Storachschnabel
Lamium galeobdolon	Goldnessel
Lysimachia punctata	Goldfelberich
Matteuccia struthiopteris	Straußenfarn
Omphalodes verna	Gedenkmei
Pachysandra terminalis	Dickanthere
Polygonum affine	Knöterich
Sagina subulata	Sternmoos
Salvia - Arten	Salbei
Sedum - Arten	Fetthenne
Stachys lanata	Wollziest
Symphytum grandiflorum	Beinwell
Teucrium chamaedrys	Gamander
Thymus - Arten	Tymian
Tiarella cordifolia	Schaumblüte
Vinca minor	Immergrün
Waldsteinia - Arten -	Waldsteinie
<u>Klettergehölze</u> Diese Pflanzen sind im Pflanzgebot enthalten und sollen vor allem das Landschafts-/ Ortsbild verbessern, aus diesem Grund sind nicht ausschließlich heimische Gehölze aufgeführt. Dies soll die Akzeptanz bei den Eigentümern erhöhen.	
Actinidia arguta	Wilde Kiwi
Actinidia chinensis	Kiwi
Actinidia kolomikta	Kiwi
Aristolichia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenblume

Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis - Arten -	Waldrebe
Euonymus fortunei var. radicans	Kletterspindel
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera - Arten -	Geißblatt
Parthenocissus - Arten -	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa - Arten -	Kletterrosen
Vitis vinifera	Wilde Rebe
Wisteria sinensis	Blauregen