

GEMEINDE RIELASINGEN-WORBLINGEN

LANDKREIS KONSTANZ

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet I - 3. Änderung“

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

A. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

1. §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), ber. am 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 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 18.12.1990 (BGBl. I 1991 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 (GRZ: 0,3), die Anzahl der Vollgeschosse (I) sowie die Wand- und Firsthöhen.

Die zulässigen maximalen Wand- und Firsthöhen für die eingeschossige Bebauung, bezogen auf Normalnull im Neuen System (NN im NS), betragen:

Bei Flst.Nr. 3047/3	Wandhöhe: 420,70	Firsthöhe: 424,70
Bei Flst.Nr. 3047/6	Wandhöhe: 423,50	Firsthöhe: 428,50

§ 3

Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für das gesamte Plangebiet 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 festgesetzt.

§ 5

Abstandsflächen

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

§ 6

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

- 6.1 Garagen und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Der Stauraum vor Garagen muss zur Sicherung einer ausreichenden Einsicht in die öffentliche Verkehrsfläche mindestens 3 m betragen. Bei Garagen, die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden sollen, muss der Abstand mindestens 0,5 m betragen. Die Fläche zwischen Garage und Verkehrsfläche ist zu begrünen.

- 6.2 Zusammengebaute Garageneinheiten müssen in gleicher Bauweise und gleicher Höhe erstellt werden.

§ 7

Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 a und b BauGB

- 7.1 Alle vorhandenen Gehölze, soweit sie nicht in den Bereich der geplanten baulichen Anlagen oder Stellplatz- und Wegeflächen fallen, haben Bestandsschutz. Abgängige Gehölze müssen durch standortgerechte, heimische Gehölze ersetzt werden.
An Arbeitsbereich, Zufahrten und Lagerflächen angrenzende Gehölze (Wurzelbereiche, Äste) sind gemäß DIN 18920 zu schützen.
- 7.2 Bei der Errichtung von neuen Wohngebäuden ist je 300 qm Grundstücksfläche ein einheimischer standortgerechter Laubbaum (auch Obsthochstamm) zu pflanzen. Ist dies aufgrund fehlender Abstände zur Grundstücksgrenze nicht möglich, sind als Ersatzpflanzung je Baum 5 einheimische Sträucher anzupflanzen. Folgende Gehölze werden empfohlen:

Sträucher

- Acer campestre	Feldahorn
- Buxus sempervirens	Buchs
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Cornus mas	Kornelkirsche
- Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
- Corylus avellana	Hasel
- Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
- Ilex aquifolium	Stechpalme
- Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
- Prunus avium	Vogelkirsche
- Prunus padus	Traubenkirsche
- Prunus spinosa	Schlehe
- Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
- Rosa canina	Hundsrose
- Rosa glauca	Hechtrose
- Rosa rubiginosa	Weinrose
- Salix aurita	Öhrchenweide
- Salix daphnoides	Reifweide
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
- Taxus baccata	Gemeine Eibe

Bäume

- Acer platanoides	Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	Bergahorn
- Aesculus hippocastanum	Roskastanie
- Juglans regia	Walnuß
- Quercus robur	Stieleiche
- Quercus petraea	Traubeneiche
- Sorbus aucuparia	Eberesche
- Sorbus domestica	Speierling
- Sorbus torminalis	Elsbeere
- Tilia cordata	Winterlinde
- Tilia platyphyllos	Sommerlinde
- Apfel-, Birnen-, Pflaumen- und Kirschenhochstämme	

- 7.3 Freistehende Garagen und Carports sind durch Klettergehölze einzugrünen. Fensterlose Wandflächen, z.B. an Garagen und großflächigen Gebäuden, sollen zur Verbesserung des Bioklimas eine flächige Fassadenbegrünung erhalten. 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 (teilweise heimisch)
- Euonymus fortunei	Kletterspindel
- Hedera helix	Efeu (heimisch)
- Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
- Lonicera – Arten	Geißblatt (teilweise heimisch)
- Parthenocissus – Arten	Wilder Wein
- Polygonum aubertii	Knöterich
- Rosa - Arten	Kletterrosen
- Vitis vinifera	Wilde Rebe (heimisch)
- Wisteria sinensis	Blauregen

- 7.4 Flachdächer und Dächer mit geringer Neigung (z. B. Carports und Garagen) sind extensiv zu begrünen. Dabei müssen die FLL-Richtlinien Anwendung finden.
- 7.5 Auf dem ausgewiesenen Pflanzstreifen ist der Bestand zu sichern und abgängige Gehölze durch standortgerechte, heimische Gehölze („Wildgehölzhecke“) zu ersetzen. Die Verwendung von Ziergehölzen bzw. von Nadelgehölzen ist auf 20 % beschränkt.
- 7.6 Eine naturnahe Gartenbewirtschaftung wird empfohlen. Der Anteil an Nadelgehölzen darf höchstens 20% betragen. Bei Hecken zwischen den Grundstücken darf der Nadelgehölzanteil höchstens 30 % betragen.

§ 8

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen versickerndes Niederschlagswasser erforderlich sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Durch die Vorgaben unter § 5 der örtlichen Bauvorschriften ist es erforderlich, dass Keller wasserdicht hergestellt werden bzw. gegen Schichtwasser aus den Versickerungsanlagen zu sichern sind.

§ 9

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen wegen des Baugrundes erforderlich sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

- Baugrunduntersuchungen -

Für die Bebauung des Grundstücks Flst.Nr. 3047/3 wird darauf hingewiesen, dass die Baugrundverhältnisse (Untergrund und Aufschüttungen) nicht unproblematisch sind. Es sind deshalb von einem Sachverständigen Baugrunduntersuchungen durchzuführen und die notwendigen Gründungsmaßnahmen festzulegen.

§ 10

Maßnahmen zum Schutz des Bodens gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

Die Bodenarbeiten sind gemäß vorhandener Regelwerke und Richtlinien durchzuführen.

§ 11

Ausgleichsmaßnahmen

Da der Verlust der Funktions- und Wertelemente nicht völlig kompensierbar war und ein funktionaler Ausgleich nicht möglich ist, wird aus der im Ökokonto aufgeführten Maßnahme „Pflanzung großkroniger Laubbäume innerhalb bestehender Bebauung; 1998-2001“ die Pflanzung von 3 Thüringischen Säulenebereschen (*Sorbus thuringiaca*) in der Friedhofstraße in Rielasingen im Frühjahr 1999 als Ersatzmaßnahme angerechnet. Die Maßnahme ist dem Baugrundstück Flst. Nr. 3047/3 zuzuordnen.

§ 12

Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 13

Örtliche Bauvorschriften

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet I - 3. Änderung“ sind entsprechend § 74 LBO Örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

§ 14

Ordnungswidrigkeiten

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

C Hinweise:

Geländeschnitte

Dem Baugesuch sind als Bestandteil des Lageplanes mindestens 2 Geländeschnitte beizufügen, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhen hervorgehen.

Sicherung von Bodenfunden

Da mit vorgeschichtlichen Bodenfunden (Gräber, Siedlungsreste) gerechnet werden muss, ist der Kreisarchäologe frühzeitig vor Beginn von Erschließungs- oder anderen Erdarbeiten (Ausschachtungen für Neubauten u.a.) vom Baubeginn zu benachrichtigen (Am Schloßgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229 oder 0171/3661323).

Gemäß §§ 10 und 20 des Denkmalschutzgesetzes sind zutage kommende Funde (Tonscherben, Metallgegenstände, Mauerreste, Gräber, Knochen etc.) unverzüglich dem Kreisarchäologen zu melden und bis zur sachgerechten Bergung im Boden zu belassen. Mit Arbeitsverzögerungen ist zu rechnen, wenn Ausgrabungen erforderlich werden. Sollten Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Bauarbeiten betroffen sein, ist ebenfalls der Kreisarchäologe hinzuzuziehen.

Rielasingen-Worblingen den 04.09.2001

geändert am 21.03.2002

geändert am 10.01.2003

geändert am 30.04.2003

geändert am 14.04.2004

Kledt
Bürgermeister