

GEMEINDE RIELASINGEN-WORBLINGEN

Landkreis Konstanz

Bebauungsplan

“Gewerbegebiet Nord - 1. Erweiterung”

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch - BauGB - vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), berichtigt am 27.07.2001 (BGBl. IS.1950) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I. 2850).
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466).
3. Landesbauordnung - LBO - vom 08.08.1995 (GBI. S.617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBI. 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 S.58).

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

§ 1

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

1. Das Baugebiet besteht aus:
 - a) Eingeschränktem Gewerbegebiet -GEe- 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 die gleichen Immissionsbeschränkungen wie für Mischgebiete (Immissionsrichtwert im GEe: tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).
 - b) Gewerbegebiet -GE- gemäß § 8 BauNVO.

2. Mit Ausnahme des im Osten des Plangebietes (überwiegend Flst.Nrn. 3248 und 3246 nord-östl. Teilstück sowie Flst.Nr. 7696 östl. Teilstück) gelegenen Grundstücks sind im gesamten Baugebiet gem. § 1 Abs. 9 BauNVO keine Einzelhandelsbetriebe zulässig. Ausgenommen hiervon sind der Möbelhandel, das Baumarktsortiment, der Gartenhandel und Verkaufsflächen, die üblicher Weise in Verbindung mit einer handwerklichen Nutzung stehen.

§ 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: 0,8), die Anzahl der Vollgeschosse (II) sowie die Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhe).
- 2.2 Die Gebäudehöhen, bezogen auf die Oberkante Straßenachse der Werner-von-Siemens-Straße bis Unterkante Dachsparren, werden auf max. 7,00 m beschränkt.
Die Firsthöhe darf max. 12,00 m betragen.
- 2.3 Im Plangebiet sollen die Baukörper in der Regel nicht unter 419,00 m über NN in den Untergrund reichen.

§ 3

Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für das gesamte Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit darf unabhängig von der Bebauung auf dem Nachbargrundstück an die Grundstücksgrenze gebaut werden.
Eine öffentlich-rechtliche Sicherung (Baulast) ist nicht erforderlich.

§ 4

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

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

§ 5

Abstandsflächen

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

§ 6**Grünplanerische Festsetzungen nach § 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 von Stellplätzen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen).

Geh- und Radwege sollen mit einer wassergebundenen Decke ausgeführt werden.

2. Versickerung von unbelastetem Regenwasser

Das auf privaten Grundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser sowie die Dachwässer sind auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern darf nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt werden.

Das anfallende Wasser kann über belebte Bodenschichten oder über Mulden abgeführt werden. Die Mulden sind als wechselfeuchte Standorte anzulegen und in die Bepflanzung der umgebenden Freifläche einzubeziehen. Dazu soll eine Gras-/Kräuter-saat 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 abzufahren.

3. Dachbegrünung

Flachdächer und fachgeneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) sind mindestens extensiv zu begrünen; grundsätzlich bei Carports und Garagen.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**4. 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 10 und Heft 28, 1994) durchzuführen.

5. Schutz der Fauna und Flora

An Arbeitsbereiche, Zufahrten und Lagerflächen angrenzende Gehölze (Wurzelbereich, Kronenbereich) 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).

6. Erhaltung der bestehenden Gehölze

Um die Grünstruktur im Gebiet zu bewahren, müssen die Bäume und Sträucher mit der Bewertungsstufe „erhaltenswert“ Bewertungsstufe 3 (siehe Gehölzinventar im Anhang und Tabelle unter E.3 –Flore/Fauna-), die entfernt werden, ersetzt werden. Die Pflanzung neuer Gehölze (siehe Ziff.7.) wird hierbei angerechnet.

7. Pflanzung neuer Gehölze

Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Je weitere angefangene 400 m² muss ein zusätzlicher einheimischer, großkroniger Laubbaum gepflanzt werden.

Die Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

Die nachfolgend aufgeführten Straßenbäume werden dabei angerechnet.

Straßenbäume

Um das Kleinklima und das Straßenbild zu verbessern, sind alle Eigentümer, deren Grundstück an die Werner-von-Siemens-Straße angrenzt, verpflichtet, in folgender Art und Weise alle 10 m (angrenzende Fläche) eine Baumpflanzung vorzunehmen. Beispiele:

Bei 22 m sind 2 Straßenbäume im Abstand von 10 m zu pflanzen oder

bei 38 m sind 3 Straßenbäume im Abstand von 10 m zu pflanzen.

Baumstandorte:

Der Standort sollte direkt an der Straße gewählt werden.

Das Beet muss eine Minimalgröße von 6,0 m² aufweisen.

Die Pflanzgrube muss mindestens eine Tiefe von 1,50 m aufweisen.

Der Anschluss an den Unterboden muss gewährleistet sein (kein Zubetonieren der Baumgrubensohle).

Das Beet ist durch Bordsteine einzufassen, die mindestens 8 cm aus dem umgebenden Belag herausragen (Überfahrtschutz).

Eine Entwässerung von umgebenden Belagsflächen in das Beet ist erwünscht.

Um abfließendes Wasser aufzunehmen ist zu beachten, dass die Bordsteine auf Lücke (ca. 3cm) gesetzt werden.

Die Beete müssen durch Bodendecker (siehe Pflanzliste im Anhang) bepflanzt werden.

Baumart- und Qualität:

Traubeneiche, Quercus petraea; 3xv m Db 14-16.
Anpfählen durch Dreibock.
Dränrohr zur Bewässerung einbauen.

Bei der Pflanzung sind die DIN 18915, 18916 zu beachten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

In Ausnahmefällen und in Rücksprache mit dem Bauverwaltungsamt/Umwelt kann eine Baumpflanzung durch Pflanzung von 5 Sträuchern oder 1 Obsthochstamm aus der Pflanzliste im Anhang ersetzt werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Obsthochstämme (Jungbaum mit 1,80m Stammhöhe) verwendet werden müssen.

Die fachgerechte Pflege von Obsthochstämmen muss gewährleistet sind (z.B. Erziehungsschnitt).

8. Naturnahe Gartenbewirtschaftung

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

Mögliche Gehölze und Stauden (z.B. Bodendecker) können der Pflanzliste im Anhang entnommen werden.

9. Hecken

Hecken zwischen den Grundstücken sollen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Der Nadelgehölzanteil darf höchstens 20 % betragen.

Heckenarten können aus der Pflanzliste im Anhang entnommen werden.

Auf Thuja- und Scheinzypressenhecken sollte verzichtet werden, da diese nicht standortgerecht sind und eine niedrige ökologische Wertigkeit aufweisen.

10. Klettergehölze

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

Carports sollen grundsätzlich mit Klettergehölzen eingegrünt werden.

Klettergehölze können aus der Pflanzliste im Anhang entnommen werden.

§ 7

Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 8**Ordnungswidrigkeiten**

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

C. Hinweise:**Sicherung von Bodenfunden**

Da mit vorgeschichtlichen Bodenfunden (Gräber, Siedlungsreste) gerechnet werden muss, ist der Kreisarchäologe frühzeitig vom 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, 20.10.2003

**Ottmar Kledt
Bürgermeister**

Anhang: Pflanzliste

Pflanzliste Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 1. Erweiterung“

Die Pflanzliste orientiert sich an der Potentiellen natürlichen Vegetation Baden-Württembergs, Band 21, 1992 und dem Heft „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“, LFU, 2002.

Arten, welche nicht in den Listen verzeichnet sind können in Absprache mit dem Bauverwaltungsamt/Umweltamt verwendet werden.

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsch
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflinger Weißdorn
Ligustrum – Arten	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Wein-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Französische Rose
Salix caprea	Saal-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Heckengehölze	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis – Arten	Berberitze
Buxus sempervirens	Bux
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum – Arten	Liguster
Pyracantha – Arten	Feuerdorn
Spiraea – Arten	Spierstrauch
Taxus baccata	Eibe

Obsthochstämme (Äpfel)	
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	
Sauergrauech	
Transparent	
Trier Weinapfel	
Welschisner	
Wiltshire	
Winter-Ramour	
Zuccelmaglio	
Obsthochstämme (Birnen)	
Gelbmöstler	
Gellerts Butterbirne	
Oberösterreichischer Weinbirne	
Sülibirne	
Gute Graue	
Pastorenbirne	
Palmische Birne	
Obsthochstämme (Zwetschgen)	
Bühler Frühzwetschge	
Deutsche Hauszwetschge	
Fellenberg	
Mirabellen Nancy	
Althanns Reneklode	
Obsthochstämme (Kirschen)	
Gemeinderat. Schwarze Knorpelkirsche	
Hedelfinger Riesenkirsche	
Schneiders späte Knorpel	
Unterländer	

Schauenburger	
Schattenmorelle (sauer)	
Morellenfeuer (sauer)	
Obsthochstämme (Walnüsse)	
unveredelt	
veredelt Nr. 26	
veredelt Nr. 139	
Weinsberg 1	
Straßenbäume	
siehe Bäume, zusätzlich dazu:	
Aesculus hippocastanum	
Aesculus carnea 'Briottii'	
Crolyus colurna	
Robinia pseudoacacia	
Bodendecker/Gehölze	
Euonymus fortunei-Formen	
Hedera helix	
Hypericum – Arten	
Jasminum nudiflorum	
Lavendula Arten	
Lonicera Arten	
Mahonia aquifolium	
Potentilla – Arten	
Spiraea japonica 'Little Princess'	
Spiraea bumalda	
Stephanandra 'Crispa'	
Rosa nitida	
Taxus baccata 'Repandens'	
Vinca minor	
Bodendecker/Stauden	
Acaena – Arten	Stachelnüsschen
Ajuga reptans	Günsel
Arabis procurrentis	Gänsekresse
Ceratostigma plumbaginoides	Bleiwurz
Convallaria majalis	Maiglöckchen
Coreopsis verticillata	Mädchenaugen
Duchesnea indica	Trugerdbeere
Geranium – Arten	Stochschnabel
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 cordivolia	Schaumblüte
Vinca minor	Immergrün
Waldsteinia - Arten -	Waldsteinie
Klettergehölze	
Actinidia arguta	Wild 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