

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

„GEWERBEGEBIET NORD – 2. ERWEITERUNG“Gemeinde Rielasingen-Worblingen
Gemarkung Rielasingen**INHALT****A. GRUNDLAGEN**

1. Rechtsgrundlagen
2. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
4. Nebenanlagen / Stellplätze / Anbauverbotszone
5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Sichtdreiecke
6. Flächen mit Leitungsrechten und Schutzabständen
7. Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
9. Maßnahmen der Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
10. Maßnahmen zur Kompensation im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
11. Geltungsbereich
12. Ausnahmen und Befreiungen
13. Ordnungswidrigkeiten

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Bodenfunde
2. Bahnlinie Singen-Etzwilen
3. Grundwasser
4. Örtliche Bauvorschriften
5. Umweltbericht / Pflanzlisten

A. GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010.

2. Aufhebung von Teilen rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Der Bebauungsplan erstreckt sich in einem geringen Teilbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord – 1. Erweiterung“ rechtsgültig seit dem 21.04.2004. Für diesen Teilbereich wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord – 1. Erweiterung“ in seinen Planfassungen, Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord – 2. Erweiterung“ ersetzt.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet – GEe 1 – mit Einschränkung der Nutzungen (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 6 und 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäftsgebäude
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Entsorgungsbetriebe und Biogasanlagen
- Speditionen
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.
- Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- KFZ-Handelsbetriebe mit branchentypischem Randsortiment auf untergeordneter Fläche
- Gewerbebetriebe mit Flächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Montage stammt oder eigen verwendete Materialien umfasst und die Verkaufsfläche untergeordnet ist. Als untergeordnete Fläche werden max. 15 % der Geschossfläche (BGF) bzw. maximal 100 qm Verkaufsfläche – bei sperrigen Artikeln max. 200 qm beurteilt
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet – GEe 2 – mit Einschränkung der Nutzungen und der zulässigen Umweltbelastungen (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 6 und 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sofern sie hinsichtlich der Immissionen generell in einem Mischgebiet zulässigen wären
- Geschäftsgebäude
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Entsorgungsbetriebe und Biogasanlagen
- Speditionen
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.
- Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- KFZ-Handelsbetriebe mit branchentypischem Randsortiment auf untergeordneter Fläche
- Gewerbebetriebe mit Flächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Montage stammt oder eigen verwendete Materialien umfasst und die Verkaufsfläche untergeordnet ist. Als untergeordnete Fläche werden max. 15 % der Geschossfläche (BGF) bzw. maximal 100 qm Verkaufsfläche – bei sperrigen Artikeln max. 200 qm beurteilt
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Höhe der baulichen Anlagen (HW, HF)
- die Zahl der Vollgeschosse (Z)

Dazu sind die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Planteiles maßgebend.

2.1. Grundflächenzahl GRZ
(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird festgelegt mit (GRZ) 0,8

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 18 BauNVO)**2.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**

Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss. Sie ist im Plangebiet für das jeweilige „Baufenster“ auf eine NN-Höhe festgelegt und als Obergrenze bestimmt.

Abweichungen nach unten sind zulässig, wobei sich die Wand- und Firsthöhen auf die festgelegte EFH beziehen. Für den Fall der Abweichung nach unten wird darauf hingewiesen, dass Höhenlagen unter der Straßenoberfläche durch Abwasser-Rückstau gefährdet sind. Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

2.2.2 Gründungstiefe

Zum Schutz der Grundwasserhorizonte dürfen die Gründungssohlen nicht unter eine Tiefe von 419,00 m NN reichen.

2.2.3 Wandhöhe (HW)

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche. Sie ist wie folgt festgelegt:

Maximale Wandhöhe (HW) 7,00 m

2.2.4 Satteldach-Firsthöhe (HFS)

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum First der Dachoberfläche. Sie ist wie folgt festgelegt:

Maximale Satteldach-Firsthöhe (HFS) 12,00 m

2.2.5 Pultdach-Firsthöhe (HFP)

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum First der Dachoberfläche. Sie ist wie folgt festgelegt:

Maximale Pultdach-Firsthöhe (HFP) 9,50 m

2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)

(§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird als Bezugsgröße zu anderen Gemeindefestsetzungen festgelegt (unschädliche Überbestimmung). Dabei wird bestimmt:

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z): 2 (II)

Es gelten die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Planteiles

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Es gilt in allen Plangebietsteilen die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Gebäude sind bis zu einer Länge von 75 m zulässig. Es darf unabhängig von der Bebauung

auf dem Nachbargrundstück an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung (Baulast) ist nicht erforderlich.

- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.
- 3.3 Die Firstrichtungen sind frei wählbar.

4. Nebenanlagen / Stellplätze / Anbauverbotszone

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Versorgungsanlagen) können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 4.2 Von der Bebauung mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Einrichtungen ausgenommen sind die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 5.1 Sowohl bei der äußeren Verkehrsanbindung als auch bei der inneren Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien RAS-K einzuhalten. Des Weiteren sind auch die Grundstückszu- und -ausfahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhaften Benutzung ab einer Höhe von 0,60 Metern freizuhalten.
- 5.2 Das Plangebiet grenzt im Osten an die Gemeindeverbindungsstraße (Zeppelinstraße). Eine direkte Ein- und Ausfahrt über die Grünfläche ist nicht zulässig. Dies gilt auch für die mit Planzeichen 6.4 PlanzV markierten Bereiche gegenüber sonstigen Straßen und Wirtschaftswegen.

6. Flächen mit Leitungsrechten und Schutzabständen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sind Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgung im Plan eingetragen. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Verlegung, den Betrieb und die Unterhaltung der Leitungen und der damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.

7. Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

7.1 Wasserdurchlässige Beläge

Flächen von PKW-Stellplätzen, deren Zufahrten und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Versickerungsleistung $>270\text{l}/(\text{s} \times \text{ha})$ bzw. Wasserdurchlässigkeitsbeiwert $K_f 5,4$ ($10\text{-}5\text{m/s}$) auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster oder openporige Steine. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsfläche abzuleiten.

7.2 Versickerung von unbelastetem Regenwasser auf privaten Grundstücksflächen

Das auf privaten Grundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser, sowie die Dachwässer sind auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Versickerungsmulden sind als trockene/wechselfeuchte Standorte anzulegen und in die Bepflanzung der umgebenden Freifläche einzubeziehen. Die Mulden sollen eine mind. 30 cm Humusschicht erhalten, um Kohlenwasserstoffverbindungen abzubauen und Schwermetalle zurückzuhalten. In der Regel wird kiesiger Unterboden beim Aushub der Mulden anzutreffen sein. In diesem Falle ist von einer Schotterpackung abzusehen. Mulden mit einer geringeren Tiefe als 50 cm können als Baumstandorte verwendet werden (mit mind. 30 cm Humusauflage). Als Unterwuchs wird empfohlen eine autochthone Kräutereinsaat vorzusehen. Die Gemeinde Rielasingen-Worblingen, Umweltamt, gibt bei Bedarf hierzu Auskunft. Die Mulden sind entsprechend der Herstellerhinweise/Mischungen zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

7.3 Versickerung von unbelastetem Regenwasser auf öffentlichen Verkehrsflächen

Das anfallende Wasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über Sickermulden abgeleitet. Die Mulden sind als trockene/wechselfeuchte Standorte anzulegen. Die Mulden sollen mindestens eine 30 cm mächtige Humusschicht erhalten. Dadurch sollen die Kohlenwasserstoffverbindungen abgebaut und Schwermetalle zurückzuhalten werden. In der Regel wird kiesiger Unterboden beim Aushub der Mulden anzutreffen sein. In diesem Falle ist von einer Schotterpackung abzusehen. Mulden mit < 50 cm Tiefe können als Baumstandorte verwendet werden (mit mind. 30 cm Humusauflage). Dazu soll eine autochthone Kräutereinsaat erfolgen.

7.4. Dachbegrünung

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

Auf die verlangte Retention von Niederschlagswasser kann im Falle der Begrünung die Regenwasserrückhaltung angerechnet werden.

Im Bereich von Solaranlagen kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 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. Ober (Humus)- und Unterboden sind getrennt zu lagern. Die Oberbodenmieten dürfen eine Höhe von 2.00 m und Breite von 5.00 m nicht überschreiten. Es ist die DIN 18917 zu beachten.

8.2 Schutz der Fauna und Flora

An Arbeitsbereiche, Zufahrten und Lagerflächen angrenzende Gehölze (Wurzelbereich, Kronenbereich) sind gemäß DIN 18920 zu schützen.

9. 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).

9.1 Erhaltung der bestehenden Gehölze

Um die Grünstruktur im Gebiet zu bewahren, sollen bestehende Bäume und Sträucher wenn möglich erhalten werden. Die Erhaltungsmaßnahmen werden auf die Festsetzungen der Ziffer 9.2. „Pflanzung neuer Gehölze auf Privatflächen“ angerechnet. Insbesondere gilt dies für die bestehenden Streuobstbäume im Plangebiet.

9.2 Pflanzung neuer Gehölze auf Privatflächen

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

Die Arten sind der Pflanzliste im Anhang zum Umweltbericht zu entnehmen. Die Standorte können frei gewählt werden. Vorzugsweise sollen diese Bäume jedoch als private Straßenbäume direkt an der Straße/Gehweg gepflanzt werden (alle 15 m ein Baum).

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 zum Umweltbericht ersetzt werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass

Obsthochstämme (Jungbaum mit 1,80 m Stammhöhe) verwendet werden müssen. Die fachgerechte Pflege von Obsthochstämmen muss gewährleistet sein (z.B. Erziehungsschnitt).

Im Bereich zusammenhängender PKW-Stellplätze (Betriebsparkplätzen, Kundenparkplätzen) wird empfohlen, je 3-5 Stellplätzen einen einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume werden auf das vorgenannte flächenbezogene Pflanzgebot angerechnet. Der Baumstandort und die Baumart werden nachfolgend beschrieben.

Baumstandort:

Das Beet muss eine Minimalgröße von 6 m² aufweisen. Die Pflanzgrube muss mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ausgeführt werden. Der Anschluss an den Unterboden muss gewährleistet sein (kein Zubetonieren / Verdichten der Baumgrubensohle). Eine Baumpflanzung in einer privaten Sickermulde ist möglich (siehe hierzu die Angaben unter 7.2. Versickerung von unbelastetem Regenwasser auf privaten Grundstücksflächen). Innerhalb von Verkehrsflächen ist das Beet durch Bordsteine einzufassen, die mindestens 8 cm aus dem umgebenden Belag herausragen (Überfahrerschutz). Eine Entwässerung von umgebenden Belagsflächen in das Beet ist erwünscht. Um abfließendes Wasser aufzunehmen ist zu beachten, dass die Bordsteine auf Lücke (ca. 3 cm) gesetzt werden.

Als Unterwuchs ist eine autochthone Kräutereinsaat vorzusehen. Die Gemeinde Rielasingen-Worblingen, Umweltamt, gibt bei Bedarf hierzu Auskunft. Die Baumbeete sind entsprechend der Herstellerhinweise/Mischungen zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

Baumart bei privaten Straßenbäumen:

Hainbuche, *Carpinus betulus* 3xv mDb 10-12. oder Feldahorn, *Acer campestre* 2xv mDb 8-10. Anpfehlen durch Dreibock.

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

Die auf den jeweiligen Baugrundstücken angeordneten grünplanerischen Festsetzungen sind in den Bauvorlagen zur Bebauung (Lageplan zum Bauantrag) darzustellen. Die Gemeindeverwaltung überprüft nach Abschluss der Bauarbeiten diese Pflanz- und Erhaltungsgebote. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb angemessener Frist zu erfüllen.

9.3 Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen

Aus Gründen des Kleinklimas, des Ortsbildes und der Ökologie werden Straßenbäume im öffentlichen Bereich festgesetzt. Die Baumstandorte sind zeichnerisch im Bebauungsplan festgehalten. Die zeichnerische Festsetzung im Planwerk ist nicht bindend. Bei den Baumstandorten ist ein Abstand von 20 m einzuhalten. Einfahrten, etc. sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen. Bei der Pflanzung sind die DIN 18915, 18916 zu beachten.

Die Baumart ist der Pflanzliste im Anhang 8.1. zu entnehmen. Stammumfang 8-10 cm.

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

9.4 Öffentliche Grünflächen

Im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen werden zur Eingrünung des Plangebietes, im Sinne des Erholungswertes der Landschaft, im Hinblick auf die biologische Vielfalt und das Siedlungsklima, öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Die öffentlichen Grünflächen G1-G4 werden als großflächige Anlagen mit Wildgehölzhecken, Einzelbaumpflanzungen und Magerwiesen angelegt. Ziel ist eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebiets in Richtung der freien Landschaft. Eine Riegelwirkung der Grünflächen ist zu vermeiden.

Die Pflanzung wird als Reihenzpflanzung ausgeführt. Um die Pflanzung in einigen Bereichen strukturreicher zu machen, werden teilweise Lücken eingeplant. Ca. alle 20 m in der Reihe wird ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum gepflanzt (Siehe Pflanzliste im Anhang 8.1).

Eine autochthone Wildblumenmischung bildet die Unterpflanzung und den Saum der Gehölze. Zukünftig wird dieser Wiesenbereich extensiv bewirtschaftet.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets wird auf einer Breite von 27m die Grünfläche G1 ausgewiesen.

Die Pflanzung erhält 6 Reihen. In der Reihe wird alle 50 m eine 10 m lange Lücke ausgelassen.

Reihenabstand 3,00 m, Abstand in der Reihe 1,50 m. Gehölzwahl lt. Pflanzliste im Anhang 8.1.

Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets wird auf einer Breite von 5 m die Grünfläche G2 ausgewiesen. Hierzu wird zusätzlich ein Erdwall aufgeschüttet. Sie bildet den Übergang des Gewerbegebietes zur westlichen angrenzenden Wohnbebauung.

Die Pflanzung erhält 2 Reihen, an der westlichen und östlichen Böschung des Erdwalls je eine Reihe. Abstand in der Reihe 1,50 m. Gehölzwahl lt. Pflanzliste im Anhang 8.1.

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets wird auf einer Breite von 3m die Grünfläche G3 ausgewiesen. Sie erweitert die bestehende Grünfläche des Plangebiets „Gewerbegebiet Nord – 1. Erweiterung“.

Die Pflanzung besteht aus 1ner Reihe, die der bestehenden Bepflanzung angegliedert wird. Abstand in der Reihe 1,50 m. Gehölzwahl lt. Pflanzliste im Anhang 8.1.

Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets wird auf einer Breite von 5 m die Grünfläche G4 ausgewiesen. Sie soll das Plangebiet in die freie Landschaft einbinden.

Die Pflanzung besteht aus 2 Reihen. In den Reihen wird alle 50 m eine 5 m lange Lücke ausgelassen. Abstand in der Reihe 1,50 m. Gehölzwahl lt. Pflanzliste im Anhang 8.1.

Die Grünfläche G5 im nordwestlichen Bereich wird als Magerwiese erhalten und entwickelt.

9.5 Private Hecken

Private Hecken zwischen den Grundstücken sollen eine Höhe von 2,00 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.

9.6 Naturnahe Gartenbewirtschaftung

Eine naturnahe Gartenbewirtschaftung wird empfohlen.
Mögliche Gehölze und Stauden (z.B. Bodendecker) können der Pflanzliste im Anhang des Umweltberichts entnommen werden.

9.7 Klettergehölze

Bei fensterlosen Wandflächen, Carports, Garagen und großflächigen Gebäuden, wird empfohlen zur Verbesserung des Bioklimas eine flächige Fassadenbegrünung vorzusehen. Um das Pflanzenwachstum einzuschränken (z.B. Dachrinne, Fenster, usw.) können auch Kletterhilfen (z.B. Klettergerüste, Kletterseilsysteme) verwendet werden.

Klettergehölze können aus der Pflanzliste im Anhang des Umweltberichts entnommen werden.

10. Maßnahmen zur Kompensation im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

10.1 Straßen- und Außenbeleuchtung

Es wird eine insektenschonende, energiesparende Beleuchtung vorgegeben, Leuchtentyp beispielsweise Natriumniederdruckdampflampen oder Natriumhochdruckdampflampe mit geschlossenem Leuchtkörper und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe mit Reflektoren. Somit soll die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten minimiert werden.

10.2 Nisthilfen

Je Grundstück ist ein Vogel- oder Fledermauskasten anzubringen. Er soll auf Dauer gepflegt und erhalten werden. Es sollten vorzugsweise Arten der Roten Listen bevorzugt werden. Die Gemeinde Rielasingen-Worblingen, Umweltamt, gibt bei Bedarf hierzu Auskunft.

10.3 Maßnahmen außerhalb des Plangebiets

Die Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung können nicht durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden. Als Kompensationsmaßnahme ist die Renaturierung der Hegauer Aach, Ortsteil Worblingen, Gewinn Hardspiele Flst. Nrn. 2649 Teil, 2549/2 Teil, 2666 Teil und 2657 Teil vorgesehen. Die Grundstücke befinden sich aktuell in Privateigentum. Die Gemeinde wird die Grundstücksteile erwerben. Die Renaturierung sieht den Bau eines Altarmes/Altarmschlinge mit entsprechender

Gewässeraufweitung, Uferabflachung, Inselbildung, Flach- und Tiefwasserzonen mit entsprechendem Bewuchs und ausreichendem Gewässerrandstreifen vor. Die Kosten der Maßnahme werden vermutlich den angesetzten Kompensationsbedarf von 136.662,29 Euro überschreiten. Der Überschuss wird dem Ökokonto gutgeschrieben.

Falls im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens z.B. aus Gründen des Grundstückserwerbes die Maßnahme nicht ausgeführt werden kann, wird die Gemeinde in Absprache mit dem Landratsamt Konstanz eine geeignete Alternative suchen.

11. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planeintrag der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

12. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

13. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bodenfunde

Da archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen sind, ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens 14 Tage vorher dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Denkmalpflege (79083 Freiburg, Tel. 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. Bahnlinie Singen-Etzwilen

Das Plangebiet wird an der Westseite von der Bahnlinie Singen-Etzwilen tangiert, die derzeit als Museumsbahn revitalisiert wird. Für den Fall der Wiederaufnahme des Schienenverkehrs wird auf die Vorschriften des Landeseisenbahngesetzes (LEisenbG) vom 08.06.1995 (GBl. S. 421) verwiesen.

Danach haben die Eigentümer der benachbarten Grundstücke die zum Schutz der Eisenbahn notwendigen und vom Betreiber zu errichtenden Anlagen zu dulden.

3. Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nach Rechtskräftigkeit der fachtechnischen Abgrenzung künftig in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets für die Trinkwasserfassungen Tiefbrunnen Rielasingen I und II der Gemeinde Rielasingen - Worblingen, Ortsteil Rielasingen. Aus diesem Grund sind Erdwärmesonden im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Nord – 2. Erweiterung“ wird hingewiesen.

5. Umweltbericht- Pflanzlisten

Auf den Umweltbericht sowie die Anlage „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ wird hingewiesen.

Die ökologischen Eingriffe können nicht ausschließlich durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Die daher notwendigen Kompensationsmaßnahmen sind im Umweltbericht benannt und in der Eingriffs- Ausgleichsbilanz aufgeführt. Alle Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gelten als dem Plangebiet zugeordnet.

Rielasingen-Worblingen, den 06.04.2011

Bürgermeister :

Stadtplaner :

