

# GEMEINDE RIELASINGEN-WORBLINGEN

## BEBAUUNGSPLAN

### "AACHGARTEN"

#### BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

##### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 31.7.2009
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 22.4.1993
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 1.03.2010
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 01.01.2011

Festsetzungen gemäß § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585), sowie den §§ 1 bis 23 der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

##### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Das Plangebiet ist in die beiden Teilbaugebiete „Besonderes Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ sowie der Verkehrsfläche gegliedert.

##### 1.1 Besonderes Wohngebiet WB 1 (§ 4a BauNVO)

Zulässig sind:

Nutzungen nach § 4a (2) und (3) BauNVO mit Ausnahme folgender nicht zulässiger Nutzungen:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO

Oberhalb des 1. Obergeschosses sind nach § 4a (4) BauNVO ausschliesslich Wohnungen zulässig

##### 1.2 Mischgebiet MI 1 (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO mit Ausnahme folgender nicht zulässiger Nutzungen:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO

##### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt im Eintrag in der jeweilige Nutzungsschablone des Plangebiets im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und wird bestimmt durch

die maximale Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässigen Wandhöhe (WH) über der Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFH).

Geschosse oberhalb einer Wandhöhe von 12,50 m ab EFH sind so auszubilden, dass nicht mehr als drei Viertel der Grundfläche des Erdgeschosses des Gebäudes vorhanden sind.

Die festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen dürfen auf einer Fläche von einem Viertel der Grundfläche des Erdgeschosses des Gebäudes ausnahmsweise um 1,25 m überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf mit oberirdischen Stellplätzen, unterirdischen Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 überschritten werden.

### **3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Für das Plangebiet WB 1 wird offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Für das Plangebiet MI 1 wird abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Es muss auf die Grundstücksgrenze zu Fl.St.Nr. 56 gebaut werden. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### **4 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)**

Die Höhenlage der Gebäude wird gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bestimmt.

### **5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 (3) BauNVO).

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich ausserhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig (§ 14 (1) BauNVO) mit Ausnahme von Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser (§ 14 (2) BauNVO) oder als Plätze für bewegliche Abfallbehälter dienen (§ 14 (1) BauNVO) dienen.

### **6 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Oberirdische Stellplätze und unterirdische Garagen sowie deren Zufahrten sind innerhalb und ausserhalb der überbaubaren Fläche zulässig, falls nicht Maßnahmen gemäß Nr. 11 der Bebauungsvorschriften festgesetzt sind.

Im Plangebiet WB 1 sind oberirdische Garagen und Carports nicht zulässig.

### **7 Verkehrsflächen und Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Die Grundstücke 62/5 und 7375 werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Tiefgarageneinfahrten sind in den Plangebieten nur über diese Grundstücke zugelassen.

Für das Plangebiet WB 1 wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot auf das Grundstück Fl.St.Nr. 2930/2 festgesetzt.

### **8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB) und Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 12 BauGB):**

Die Flächen für Versorgungsanlagen und unterirdischen Versorgungsleitungen (Abwasser-Haupt- und -Gemeindesammler) sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung im zeichnerischen Planenteil

definiert. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Herstellung und Unterhaltung der Leitungen und Anlagen sowie der damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.

#### **9 Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 (1) 21 BauGB)**

Die Flächen für Leitungsrechte sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung im zeichnerischen Planteil definiert.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Herstellung und Unterhaltung der Leitungen und Anlagen sowie der damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.

Es werden folgende Flächen festgesetzt, die mit Leitungsrechten belastet sind: Auf dem Fl.St.Nr. 62 ein Leitungsrecht für Stromversorgungsanlagen zugunsten der Thüga Energienetze GmbH.

#### **10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**

Das Plangebiet ist hochwassergefährdet. Für bauliche Anlagen unterhalb einer Höhe von 416,60 m.ü.NN im Plangebiet WB 1 und 416,70 m.ü.NN im Plangebiet MI 1 werden aktive Hochwasserschutzmaßnahmen an allen Öffnungen vorgeschrieben.

#### **11 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a und 25 b BauGB) / Dachbegrünung**

Im Plangebiet WB 1 sind zu pflanzen:

- an den festgesetzten Standorten großkronige Laubhochstämme der Baumart *Tilia europaea* 'Pallida' (Kaiserlinde), *Aesculus carnea* 'Briotii' (Rotblühende Kastanie) oder *Aesculus hippocastanum* 'Baumannii'
  - je vollendete 750 qm Grundstücksfläche mindestens ein grosskroniger Laubhochstamm erster Ordnung. Die an Standorten festgesetzten Laubhochstämme kommen dabei zur Anrechnung.
  - je angefangene 500 qm Grundstücksfläche darüber hinaus mindestens ein grosswüchsiges Gehölz erster Ordnung, ein kleinwüchsiges Gehölz zweiter Ordnung oder ein Obsthochstamm
- Nicht als Terrassen, für haustechnische Anlagen oder für Anlagen zur regenerativen Energieerzeugung genutzte Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

#### **12 Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)**

Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt

### **B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BAUGB)**

#### **1 Sicherung von Bodenfunden**

Mit Bodenfunden ist aufgrund der Vorgängerbebauung nicht zu rechnen.

Sollten dennoch Funde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Mauerreste, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) gemacht werden, sind sie gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend dem Kreisarchäologen beim Landratsamt Konstanz (Dr. Jürgen Hald, Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Telefon: 07531/800-3381, Fax: 07531/800-3382) oder dem Regierungspräsidium Freiburg Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, Tel. 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

#### **2 Unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen**

Baumpflanzungen dürfen den Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Ver- und Entsorgungs-

anlagen in den Flächen mit festgesetzten Leitungsrechten nicht behindern. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (sh. U.a. Abschnitt 3) ist zu beachten.

### **3 Zu erhaltende Bepflanzungen auf an das Plangebiet angrenzenden Flächen**

Auf dem Grundstück 62/1 befindet sich im Grenzbereich zu den Fl.St.Nr. 62/5 und 7376 eine grosskronige Platane, die zu erhalten ist. Bei Baumassnahmen sind Eingriffe in den Wurzelraum des Baumes zu vermeiden und ggf. mit der Gemeinde abzustimmen.

### **C HINWEISE**

Auf die Begründung gemäß § 9 (8) BauGB und auf die Örtlichen Bauvorschriften "Aachgarten" gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg (vom 1. März 2010) wird verwiesen.

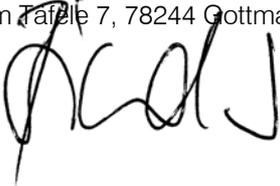
GEMEINDE RIELASINGEN-WORBLINGEN, den 04.05.2011

Der Bürgermeister

Aufgestellt:

Daniel Binder, Dipl. Arch. ETHZ

Am Tafele 7, 78244 Gottmadingen



# GEMEINDE RIELASINGEN-WORBLINGEN

## BEBAUUNGSPLAN

### "AACHGARTEN"

#### ANLAGE 1: PFLANZLISTE

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

##### a) großwüchsige Gehölze erster Ordnung

###### Hauptsortiment

- Alnus glutinosa / Schwarz-Erle
- Betula verrucosa / Hänge-Birke
- Fraxinus excelsior / Gewöhnliche Esche
- Populus tremula / Zitter-Pappel
- Quercus petraea / Traubeneiche
- Quercus robur / Stieleiche
- Salix alba / Silber-Weide

###### weitere geeignete Arten

- Acer platanoides / Bergahorn
- Acer pseudoplatanus / Spitzahorn
- Fagus sylvatica / Rotbuche
- Tilia cordata / Winter-Linde
- Tilia platyphyllos / Sommer-Linde
- Ulmus glabra / Berg-Ulme

##### b) kleinwüchsige Gehölze zweiter Ordnung

###### Hauptsortiment

- Acer campestre / Feldahorn
- Carpinus betulus / Hainbuche
- Prunus avium / Vogel-Kirsche
- Salix rubens / Fahl-Weide

###### weitere geeignete Arten

- Alnus incana / Grau-Erle
- Prunus padus subsp. Padus / Gewöhnliche Traubenkirsche
- Salix caprea / Sal-Weide
- Sorbus torminalis / Elsbeere

##### c) Obsthochstämme (für die Region geeignete Sorten)

Mindestkronenansatz: Freiland: 170-180 cm,  
Hausgarten 160 cm.

###### Äpfel:

- Jakob Fischer
- Boskoop
- Wiltshire
- Brettacher
- Sonnenwirtsapfel
- Bohnapfel
- James Grieve
- Gravensteiner
- Berlepsch
- Glockenapfel
- Ontario

###### Birnen:

- Bayrische Weinbirne
- Sülibirne
- Karcherbirne
- Palmischbirne
- Metzger Bratbirne
- Kluppertbirne
- Kirchensaller
- Mostbirne Harrow Sweet; Harrow Delight
- Clapps Liebling
- Alexander Lukas
- Conference

Kirschen:

- Sam
- Schwarze Schüttler
- Magda Teickners
- Schwarze Herzkirsche
- Hederlanger
- Schattenmorelle

Zwetschgen:

- Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer
- Fellenberg

Mirabellen:

- Nancy-Mirabelle

Reneklode:

- Graf Althanns Reneclode
- Große Grüne Reneclode
- Schuler Reneclode
- Ouillins Reneclode
- Walnuss

**d) Hecken und Feldgehölze**Hauptsortiment

- Cornus sanguinea / Roter Hartriegel (schwach giftig)
- Corylus avellana / Haselnuß
- Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen (stark giftig)
- Ligustrum vulgare / Liguster (stark giftig)
- Prunus spinosa / Schlehe
- Rosa canina / Hundsrose
- Salix purpurea / Purpur-Weide
- Viburnum lantana / Wolliger Schneeball (schwach giftig bis giftig)

weitere geeignete Arten

- Cornus mas / Kornelkirsche
- Frangula alnus / Faulbaum
- Lonicera xylosteum / Rote Heckenkirsche (giftig)
- Rhamnus cathartica / Kreuzdorn (giftig)
- Rosa rubiginosa / Wein-Rose
- Salix cinerea / Grau-Weide
- Salix triandra / Mandel-Weide
- Salix viminalis / Korb-Weide
- Sambucus nigra / Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig)
- Sambucus racemosa / Trauben-Holunder (grüne Teile schwach giftig)
- Viburnum opulus / Gewöhl. Schneeball (schwach giftig bis giftig)

**e) Fassadenbegrünung**Selbstklimmer:

- Hedera helix / Efeu (stark giftig)
- Hydrangea petiolaris / Kletter-Hortensie
- Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ / Wilder Wein
- Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii“ / Wilder Wein

benötigen Rankhilfe:

- Aristolochia macrophylla / Pfeifenwinde
- Campsis radicans / Trompetenwinde
- Clematis alpina / Alpen-Waldrebe
- Clematis montana / Bergrebe
- Clematis vitalba / Gemeine Waldrebe
- Humulus lupulus / Hopfen
- Jasminum nudiflorum / Winterjasmin (stark giftig)
- Lonicera caprifolium / Jelängerjelieber (giftig)
- Polygonum aubertii / Schling-Knöterich

- Rosa-Hybriden / Kletterrosen
- Vitis-Hybriden / Echter Wein

**f) Dachbegrünung**

- Sedum album / Weißer Mauerpfeffer
- Sedum acre / Scharfer Mauerpfeffer
- Sedum sexangulare / Milder Mauerpfeffer
- Festuca ovina / Schafschwingel
- Allium schoenoprasum / Schnittlauch
- Potentilla argentea / Silber-Fingerkraut
- Carex ornitopoda / Vogelfuß-Segge
- Carex flacca / Blaugrüne Segge
- Hieracium pilosella / Kleines Habichtskraut
- Potentilla verna / Frühlings-Fingerkraut
- Thymus in Sorten / Thymian
- Genista tinctoria / Färber-Ginster
- Salix rosmarinifolia / Rosmarin-Weide
- Sanguisorba minor / Kleiner Wiesenknopf
- Chrysanthemum leucanthemum / Margerite
- Alchemilla millefolium / Frauenmantel
- Prunella vulgaris / Kleine Prunelle