



GEMEINDE RIELASINGEN - WORBLINGEN

Landkreis Konstanz

Bebauungsplan

“BEI DER KAPELLE - 2. ERWEITERUNG”

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) – BauGB
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) - BauNVO
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) in Kraft getreten am 13.05.2017 – PlanZV.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m. W. v. 01.01.2018 – LBO
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m. W. v. 30.06.2018 – GemO

B. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

§ 1

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

- 1.1 Das Baugebiet besteht aus Gewerbegebiet -GE- gemäß § 8 BauNVO.
- 1.2 Im gesamten Baugebiet sind 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. Die Verkaufsfläche im Zusammenhang mit einer handwerklichen Nutzung darf im Einzelfall 250 m² nicht überschreiten.
- 1.3 Tankstellen sind nicht zulässig

§ 2

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 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).
- 2.2.1 Die im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes per Schabloneneintrag festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante der Straßenachse der Zollstraße. Als Bezugspunkt zur Straßenachse gilt die Gebäudemitte der der Straße zugewandten Fassade.
- 2.2.2 Bei Gebäuden mit geneigten Dächern (Pult- oder Satteldach) wird eine maximale Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut-Oberkante THS) von 7,50 m ab unteren Bezugspunkt festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe (GH) / Firsthöhe beträgt maximal 10,0 m ab unteren Bezugspunkt.
- 2.2.3 Bei Gebäuden mit Flachdächern beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (THF) / Gebäudehöhe 10,0 m ab unteren Bezugspunkt.

§ 3

Bauweise gemäß § 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. Ein ausreichender Brandschutz muss gewährleistet sein.

§ 4

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

Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Garagen und Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig.

Entlang der Bundesstraße gilt die gesetzliche Anbauverbotszone. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung sowie von baulichen Anlagen und Nutzungen freizuhalten.

§ 5

Grünplanerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Festsetzungen von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB

1. Wasserdurchlässige Beläge

Maßnahme:

Bei privaten PKW-Stellplätzen, Zufahrten, Hofflächen und neu anzulegende Wegen sind offenporige Beläge zu verwenden. Die Beläge müssen versickerungsfähig sein.

Besteht auf Flächen für Transport, Umschlag, Verarbeitung und Lagerung die Gefahr des Austretens wassergefährdender Stoffe, ist durch wasserundurchlässige Beläge der Eintrag in den Untergrund zu verhindern.

Begründung:

Teilerhaltung der Bodenfunktionen, Minimierung der Eingriffe in den Bodenhaushalt. Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses. Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser. Verringerung der thermischen Belastung durch Aufheizung.

Festsetzung:

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB, in Verbindung mit § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

2. Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Maßnahme:

Das Wasser der öffentlichen Erschließungsstraße (Zollstraße) wird oberflächlich in eine große Versickerungsmulde abgeleitet. Der Überlauf wird an den Zollgraben im Westen angeschlossen. Das auf privaten Grundstücksflächen

anfallende unbelastete Niederschlagswasser, sowie die Dachwässer sind auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Für den Fall extremer Niederschläge ist zusätzlich ein Notüberlauf in den örtlichen Regenwasserkanal vorgesehen. 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/Kräutersaat erfolgen (Bezugsquellen: Siehe Umweltbericht Kapitel XVII Ziffer 3), die in den Übergangsbereichen zu Gehölzflächen durch Hochstauden oder Röhricht ergänzt werden kann. Die Mulden sind bei Bedarf zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Begründung:

§ 46 Abs. 3 Wassergesetz (WG) in Verbindung mit § 46 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gibt vor, dass Niederschlagswasser von neu bebauten Grundstücken schadlos versickert oder in ein oberirdisches Gewässereingeleitet werden soll (Wiedereinbringung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf).

Festsetzung:

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB, in Verbindung mit § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

3. Dachbegrünung

Maßnahme:

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) sind mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Eine Intensivbegrünung ist wünschenswert. Es sollte Pflanzenmaterial aus regionaler Herkunft verwendet werden. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

Begründung:

Verbesserung des Mikroklimas, Minimierung der thermischen Aufheizung und des Heizenergiebedarfes, Transpiration, Kühlung/Dämmwirkung, Schadstoff-, Staubfilterung, optische Verbesserung des Umfeldes, verbesserte Schall- und Temperaturdämmung des Gebäudes, Lebens- und Rückzugsraum für Tiere/Pflanzen, Biotopvernetzung, Rückhaltung von Niederschlagswasser, Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung.

Festsetzung:

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB, in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20, und § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

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

4. Bodenschutz während und nach der Baumaßnahme

Maßnahme:

Um die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden möglichst zu minimieren, wird der Austausch von Bodenmaterial auf Flächen beschränkt, die im Zuge der zukünftigen Nutzung versiegelt oder teilversiegelt werden. Insbesondere auf den Flächen für eine Bepflanzung darf kein Bodenaustausch erfolgen. Oberboden (Humus) und Unterboden sind getrennt zu lagern. Die Oberbodenmieten dürfen eine Höhe von 2.00 m und eine Breite von 5.00 m nicht überschreiten. Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang, entsprechend den anerkannten Regeln der Technik, mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen, sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Die Handhabung mit Gefahrenstoffen und Abfall erfolgt nach einschlägigen Fachnormen.

Begründung:

Erhalt der natürlichen Bodenstruktur und seiner Funktionen. Schutz von Boden und Grundwasser vor Stoffeinträgen

Festsetzung:

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

5. Erhalt und Schutz der § 30 BNatSchG geschützten Feldhecke entlang des Zollgrabens und des Bibervorkommens im Zollgraben

Maßnahme:

Bauplanungsrechtliche Fixierung des Erhalts und des Schutzes der bachbegleitende Schlehenhecke, Biotopnummer 182183351002 (innerhalb des Bebauungsplangebietes).

Das geschützte Biotop darf nur im festgesetzten Zeitraum vom 01.10. bis zum letzten Februartag des Folgejahres geschnitten werden, siehe § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetz.

Sind Eingriffe in das Gewässerbett geplant, muss vorab auf Biberbauten kontrolliert werden.

Begründung:

Der naturschutzrechtliche Schutzstatus wird durch die bauplanungsrechtliche Fixierung innerhalb des Planungsgebietes ersetzt.

Festsetzung:

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot)

6. Verwendung von insektenschonender Beleuchtung im Außenbereich

Maßnahme:

Einsatz von insektenfreundlichen Lampen und Leuchtmitteln. Die Lampenträger sollten mit einem im Gehäuse liegenden Lichtkörper nach unten strahlen, die Leuchtkörper müssen vollständig und dicht eingekoffert sein. Flächig angestrahlte Wände sind zu vermeiden. Möglichst Reduzierung des Beleuchtungsniveaus zwischen 23.00 und 05.00 Uhr. Lichteinstrahlungen direkt in Grünflächen hinein sind zu vermeiden.

Begründung:

Reduzierung der nächtlichen Störwirkung, Minimierung der Lichtimmissionen in das nächtliche Landschaftsbild, Minimierung der Lockwirkung auf nachtaktive Tiere (Insekten).

Festsetzung:

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

7. Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Material

Maßnahme:

Für flächige Dacheindeckungen dürfen keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) verwendet werden. Beschichtete Metalle sind zugelassen. Untergeordnete Bauteile (z.B. Dachrinnen, Fallrohre, Verwahrungen) dürfen aus den genannten Materialien bestehen.

Begründung:

Dachabdeckungen aus unbeschichtetem Metall erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Um eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodens zu vermeiden, ist auf eine Eindeckung der Dächer bei Neubauten mit den vorgenannten Materialien zu verzichten.

Festsetzung:

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

8. Anbringen von Nistkästen

Maßnahme:

Je angefangene 2.500 m² Grundstücksfläche ist ein Vogel- oder Fledermauskasten auf dem Grundstück anzubringen. Dieser ist auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Es sollten Arten der Roten Listen bevorzugt werden. Die Gemeinde Rielasingen-Worblingen, Umweltamt, gibt bei Bedarf Auskunft. Mögliche Bezugsquellen sind im Umweltbericht Anhang Kapitel XVII Ziffer 2 aufgelistet.

Begründung:

Durch energetische Sanierung, Abriss, Neubauten etc., haben die Brutmöglichkeiten bei Vögeln und Fledermäusen abgenommen. Deshalb sollen neue Brutmöglichkeiten geschaffen werden.

Festsetzung:

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

9. Präventive Maßnahmen gegen Vogelschlag

Maßnahme:

Durch einfache Maßnahmen, wie z.B. Punkte, Raster und Linien, kann Vogelschlag minimiert werden. An Fensterfronten mit großen Glasflächen müssen entsprechende Vorkehrungen getroffen werden. Ausführungsvarianten geben z.B. die Broschüren:

„Lösungen für ein vogelfreundliches Bauen“, SVS/BirdLife Schweiz

„Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ Bayerisches Landesamt für Umwelt

„Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte Sempach

Begründung:

Aufgrund von Spiegelungen und Transparenz kann es an großen Glasflächen der Gebäude zu Vogelkollisionen kommen.

Festsetzung:

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot)

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

10. Erhalt und Schutz bestehender Gehölzstrukturen

Maßnahme:

Vorhandene lineare und flächige Gehölzstrukturen sowie Einzelbäume, sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Abgang sind Gehölze gleichwertig mit autochthonem Pflanzmaterial zu ersetzen.

Begründung:

Erhalt der Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsfunktion für Tiere, Erhalt der Biotopvernetzungsfunktion. Erhalt der klimatischen Ausgleichsfunktion, Staub- und Schadstofffilter. Erhalt der landschaftsgerechten Durchgrünung des Gewerbegebietes durch heimische Gehölze als belebende Landschaftselemente.

Festsetzung:

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

11. Naturnahe Gestaltung der privaten Außenanlagen

Maßnahme:

Der Nadelgehölzanteil der privaten Außenanlagen darf höchstens 20 % betragen. Heckenarten können der Pflanzliste im Anhang, Pflanzliste „Heckengehölze“ entnommen werden. Reine Thuja- und Scheinzypressenhecken sind nicht erlaubt. Zu empfehlen sind Liguster- und Hainbuchenhecken. Monotone Rasenflächen sollen auf das Nötigste beschränkt werden. Alternativ sind autochthone, blütenreiche Wieseneinsaaten vorzusehen (Bezugsquelle siehe Umweltbericht Kapitel XVII Ziffer 3), die entsprechend den Vorgaben der Hersteller zu pflegen und zu erhalten sind.

Begründung:

Schaffung von Nahrungs-, Brut- und Rückzugshabitaten für Tiere, Minimierung der Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes, Schaffung ansprechender ortsbildprägender Strukturen.

Festsetzung:

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB, in Verbindung mit § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

12. Entwicklung blütenreicher Blumen- und Kräuterrasen entlang der Zollstraße

Maßnahme:

Die öffentliche Grünfläche entlang der Zollstraße ist mit einer geeigneten autochthonen Blumen-, und/oder Kräuterrasenmischung anzusäen (siehe Umweltbericht Kapitel XVII Ziffer 3). Flächen sind je nach Bedarf 2 - 3-mal jährlich zu mähen. Das Mähgut muss entfernt werden. Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden.

Begründung:

Schaffung eines qualitätvollen und attraktiven Umfeldes für den Menschen, Schaffung von Nahrungs- und Rückzugslebensräume für Tiere, bioklimatisch ausgleichende Wirkung, Ein – und Durchgrünung des Gewerbegebietes.

Festsetzung:

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

13. Pflanzung von Klettergehölzen/Fassadenbegrünung

Maßnahme:

Fassadenflächen ohne Fenster, Glasscheiben, Türen und Tore von Gewerbehallen und Gebäudeseiten ab 50 m² müssen eine Fassadenbegrünung erhalten. Diese „freien“ Fassaden- oder Fassadenabschnitte sind mit mindestens der Hälfte ihrer Fläche zu begrünen.

Ausgenommen hiervon sind Fassadenflächen, die für die Energie- oder Wärmeengewinnung genutzt werden (z.B. Photovoltaik, Sonnenkollektoren). Um das Pflanzenwachstum einzuschränken sollen Kletterhilfen verwendet werden. Garagen und Carports sind grundsätzlich mit Klettergehölzen locker einzugrünen. Mögliche Klettergehölze können der Pflanzliste im Anhang entnommen werden.

Begründung:

Schaffung eines qualitätvollen und attraktiven Umfeldes für den Menschen, Schaffung von Nahrungs- und Rückzugslebensräumen für Tiere, bioklimatisch ausgleichende Wirkung, Ein – und Durchgrünung des Gewerbegebietes.

Festsetzung:

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

14. Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

Maßnahme:

Je 800 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer, großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Je weitere angefangene 800 m² muss ein zusätzlicher einheimischer, großkroniger, standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden. Bei Grundstücken unter 800 m² ist mindestens ein einheimischer, großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Baumarten können der Pflanzliste im Anhang „Bäume“ entnommen werden. Mindestqualität des Jungbaumes: 2 x verpflanzt; 10-12 cm Stammumfang, Hochstamm oder 250-300 cm Höhe Heister (mehrstämmig). Die Bäume sind

fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Spezielles Baumbeetgranulat, sogenannte Wassersäcke, Mulchscheiben und eine entsprechende Anbindung helfen den Bäumen in den ersten Jahren. Gerade auf Extremstandorten wie Parkplätzen oder asphaltierten Flächen brauchen die Jungbäume diese Starthilfen. Bäume die absterben müssen ersetzt werden. Entlang der südlich angrenzenden Bahnlinie muss für diese Baumpflanzung der Abstand zur Gleisachse mindestens 20 m betragen. Alternativ kann, in Absprache mit der Gemeinde Rielasingen-Worblingen, Bauverwaltung/Umwelt, für einen Baum auch eine 2-reihige, 10 m lange Wildgehölzhecke im Bereich der Bahnlinie gepflanzt werden. Die Wildgehölzarten sind in der Pflanzliste im Anhang „Wildgehölzhecke Schweizer Bundesbahn (SBB)“ aufgeführt. Der Pflanzabstand zur Gleisachse muss für diese Pflanzung mindestens 7m betragen. Bei Bäumen, die innerhalb befestigter Flächen gepflanzt werden (z. B. auf Parkplätzen), muss eine minimale Beetgröße von 6 m² eingehalten werden. Die Pflanzgrube muss mindestens eine Tiefe von 1,50 m aufweisen. Der Anschluss an den Unterboden muss gewährleistet sein (z.B. kein Bauabfall, keine Beton- oder Schotterreste in der Pflanzgrube). Das Beet ist durch Bordsteine einzufassen. Diese sollte mindestens 8 cm aus dem umgebenden Belag herausragen (Überfahrerschutz gegen Verdichtung des Bodens). Eine Entwässerung von umgebenden Belagsflächen in die Beete ist erwünscht. Um abfließendes Wasser aufzunehmen ist zu beachten, dass die Bordsteine auf Lücke (ca. 3 cm) gesetzt werden. Die Beete sind durch Bodendecker, siehe Anhang, Pflanzliste, „Bodendecker“, zu bepflanzen oder mit einer autochthonen Wiesenmischung einzusäen (Bezugsquelle siehe Umweltbericht Kapitel XVII Ziffer 3).

Begründung

Schaffung eines qualitativvollen und attraktiven Umfeldes für den Menschen, Schaffung von Nahrungs- und Rückzugslebensräume für Tiere, bioklimatisch ausgleichende Wirkung, Ein – und Durchgrünung des Gewerbegebietes.

Festsetzung

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

15. Pflanzung großkroniger Bäume in den öffentlichen Grünflächen

Maßnahme:

Entlang der Zollstraße sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen großkronige Laubbäume gemäß Planeintrag zu pflanzen. Insgesamt sind hier 19 Bäume zu pflanzen. Die Baumarten können der Pflanzliste im Anhang unter „Bäume“ entnommen werden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Begründung:

Schaffung eines qualitativvollen und attraktiven Umfeldes für den Menschen, Schaffung von Nahrungs- und Rückzugslebensräume für Tiere, bioklimatisch ausgleichende Wirkung, Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes.

Festsetzung:

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

**Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (Kompensation)
im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**

16. Maßnahmen zur Kompensation innerhalb des Bebauungsplangebietes

Maßnahme:

Die gesamten Ackerflächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Gemeinde Rielasingen – Worblingen. Die südliche interne Kompensationsfläche wird durch den Zollgraben, die Bahnlinie, die Landesstraße L 191 und die Staatsgrenze eingefasst, die zweite interne Kompensationsfläche durch den Zollgraben, die Bahnlinie, die L 191 und die Baugrenze. Sie sind beide Teilflächen des Flurstückes 5710 und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen) gekennzeichnet. Die Flächengröße der Kompensationsfläche 1 beträgt 7.015 m², die der zweiten Kompensationsfläche 5.980 m². In Summe sind dies 13.025 m².

Im Rahmen der Kompensation wird die Gemeinde Rielasingen – Worblingen die Ackerflächen in blütenreiches Dauergrünland umwandeln. Es ist geplant, die Flächen mit dem sogenannten Heumulchverfahren zu begrünen.

Alternativ könnte die Einsaat auch mit autochthonem Saatgut erfolgen. Insgesamt werden 13.025 m² umgewandelt. Zur Fortführung der Baumreihe entlang der L 191, werden zusätzlich 6 großkronige Laubbäume auf der Fläche gepflanzt.

Begründung:

Schaffung von Nahrungs-, Brut- und Rückzugshabitaten für Tiere, Erhalt der Biotopvernetzungsfunktion, Minimierung der Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes, Schaffung ansprechender ortsbildender Strukturen, Erhalt der klimatischen Ausgleichsfunktion, Staub- und Schadstofffilter, Aufwertung der Bodenfunktionen durch Verringerung der Nähr- und Schadstoffeinträge und verdichtender Bodenbearbeitung durch intensive landwirtschaftliche Nutzung.

Festsetzung:

§ 9 Abs. 1a BauGB

17. Maßnahmen zur Kompensation außerhalb des Bebauungsplangebietes

Maßnahme:

Die Gemeinde Rielasingen-Worblingen hat in ca. 500 m Entfernung zum Bebauungsplangebiet eine Ackerfläche in Ihrem Eigentum. Es handelt sich dabei um die Flurstücknummern 2485/1 (Untere Buttelen). Darüber hinaus wird sie das Flurstück 2486 (Untere Buttelen) erwerben. Beide Grundstücke erscheinen vor Ort als eine zusammenhängende Ackerfläche. Falls ein Erwerb nicht erfolgen kann, werden Flächen des Flurstückes 2330/13 in Anspruch genommen. Im Rahmen der Kompensation wird die Gemeinde Rielasingen-Worblingen die beiden Ackerflächen (2485/1, 2486) in blütenreiches Dauergrünland umwandeln. Es ist vorgesehen, die Flächen mit dem sogenannten Heumulchverfahren zu begrünen. Alternativ könnte die Einsaat auch mit autochthonem Saatgut erfolgen. Insgesamt werden 6.683 m² umgewandelt. Zusätzlich werden die vorhandenen Entwässerungsgräben auf den Flurstücken Nr. 2485/1 und 2486 zurückgebaut, d.h. es findet eine Wiedervernässung der Niedermoorböden statt.

Begründung:

Schaffung von Nahrungs-, Brut- und Rückzugshabitaten für Tiere, Erhalt der Biotopvernetzungsfunktion, Aufwertung der Bodenfunktionen durch Verringerung der Nähr- und Schadstoffeinträge und verdichtender Bodenbearbeitung durch intensive landwirtschaftliche Nutzung. Wiedervernässung von zwei Ackerflächen durch Rückbau der Entwässerung.

Festsetzung:

§ 9 Abs. 1a BauGB

§ 6

Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 7

Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bei der Kapelle – 2. Erweiterung“ wurden entsprechend § 74 LBO Örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

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

C. Hinweise:

Archäologische Funde

Der Beginn aller Erdarbeiten (einschließlich Oberbodenabtrag, Baugrunduntersuchungen, Baggerschürfen etc.) ist frühzeitig mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen. Die Erdarbeiten sind mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie durchzuführen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabensträger zu übernehmen sind.

Dies ist bei der terminlichen Planung der Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Anhörung der Stiftung Museumsbahn im Baugenehmigungsverfahren

Im Baugenehmigungsverfahren für Bauvorhaben, die in einer Entfernung von 0-30m zur Bahnstrecke Singen-Etzwilen liegen, ist die Stiftung Museumsbahn anzuhören. Die Bauherrschaft hat sich deshalb rechtzeitig, mindestens jedoch 14 Tage vor Baubeginn, mit einem Vertreter der Stiftung Museumsbahn in Verbindung zu setzen. In Absprache mit dieser Stelle sind die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen festzulegen.

Ausfahrt über den Feldweg auf die L 191

Im Baugenehmigungsverfahren muss sichergestellt werden, dass aus dem Bau-
gebiet keine Ein- und Ausfahrt über den Feldweg zur L 191 erfolgen kann.

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.

Der Grundwasserspiegel im Plangebiet liegt bei durchschnittlich 3,0 m unter
Oberkante Gelände.

Baugrund / geotechnische Hinweise

Auf die, dem Umweltbericht beigefügte Baugrunderkundung wird verwiesen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder
Bauarbeiten (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenner-
werten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur
Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen ge-
mäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Altlasten

Im Plangebiet des Bebauungsplans „Bei der Kapelle – 2. Erweiterung“ sind keine
Altlasten bekannt.

Nachbarschutz

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

Ergänzende Unterlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass alle in diesen Bebauungsvorschriften genann-
ten DIN-Normen, Verordnungen, Empfehlungen, Arbeitsblätter sowie Regelwer-

ke und Richtlinien in der derzeit gültigen Fassung während der Öffnungszeiten des Rathauses im Sekretariat der Bauabteilung eingesehen werden können.

Rielasingen-Worblingen, 18.11.2019

Bürgermeister:



Ralf Baumert

Planverfasser:



Burkhard Schmallenbach
Dipl.-Ing.(FH) Stadtplanung

Anlage:

Pflanzliste Bebauungsplan „Bei der Kapelle – 2. Erweiterung“

Pflanzliste

Pflanzliste Bebauungsplan „Bei der Kapelle - 2 Erweiterung“ Gemeinde Rielasingen-Worblingen

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

Bezüglich der potentiellen natürlichen Vegetation wurde überwiegend der Waldmeister- bzw. Perlgrasbuchenwald übernommen.

Um den besonderen Ansprüchen im Straßenraum zu entsprechen, und Kaiserlinden bereits vom Straßenbauamt an der L 191 gepflanzt wurden, wird als Straßenbaum die Kaiserlinde (*Tilia europaea* Pallida) hinzugefügt.

Insbesondere bei den Pflanzgeboten nach § 9 (1) Nr. 25a und b dient die Pflanzliste als Grundlage.

Um die Akzeptanz bei den Eigentümern zu erhöhen, werden auch fremdländische Ziergehölze- und Stauden aufgeführt. Auch diese Pflanzen können wichtige Funktionen erfüllen, z.B. bei den Schutzgütern Landschafts- und Ortsbild, Klima und Wasser.

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsch
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
Wildgehölze nach Vorgabe SBB	
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gew. Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Euonymus europaeus</i>	Gemeines Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa arvensis</i>	Wein-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Französische Rose
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide

Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
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	
Sauergrauwech	
Transparent	
Trierer Weinapfel	
Welschisner	

Wiltshire	
Winter-Rambour	
Zuccelmaglio	
Obsthochstämme (Birnen)	
Gelbmöstler	
Gellerts Butterbirne	
Oberösterreichischer Weinbirne	
Sülibirne	
Gute Graue	
Pastorenbirne	
Palmisch Birne	
Obsthochstämme (Zwetschgen)	
Bühler Frühzwetschge	
Deutsche Hauszwetschge	
Fellenberg	
Mirabellen Nancy	
Althanns Reneklode	
Obsthochstämme (Kirschen)	
Gr. Schwarze Knorpelkirsche	
Hedelfinger Riesenkirsche	
Schneiders späte Knorpel	
Unterland	
Schauenburger	
Schattenmorelle (sauer)	
Morellenfeuer (sauer)	
Obsthochstämme (Walnüsse)	
unveredelt	
veredelt Nr. 26	
veredelt Nr. 139	
Weinsberg 1	
Straßenbäume	
siehe Bäume, zusätzlich dazu:	
Aesculus hippocastanum	Ross-Kastanie
Aesculus carnea `Briottii`	Purpur-Kastanie
Corylus colurna	Baum-Hasel
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia europaea Pallida	Kaiserlinde
Bodendecker/Gehölze	
Euonymus fortunei-Formen	Kriechspindel
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Hypericum – Arten	Johanniskraut
Jasminum nudiflorum	Gelber Winter-Jasmin

Lavendula Arten	Lavendel
Lonicera Arten	Kriech-Heckenkirsche
Mahonia aquifolium	Gewöhnliche Mahonie
Potentilla – Arten	Fingerstrauch
Spiraea japonica `Little Princess`	Rosa Sommer-Spiere
Spiraea bumalda	Rote Sommer Spiere
Stephanandra incisa `Crispa`	Niedrige Kranzspiere
Rosa nitida	Glanzblättrige Rose
Taxus baccata `Repandens`	Kissen-Eibe
Vinca minor	Kleines Immergrün
Bodendecker/Stauden	
Acaena – Arten	Stachelnüsschen
Ajuga reptans	Günsel
Arabis procurrens	Gänsekresse
Ceratostigma plumbaginoides	Bleiwurz
Convallaria majalis	Maiglöckchen
Coreopsis verticillata	Mädchenaugen
Duchesnea indica	Trugerdbeere
Geranium - Arten	Storchschnabel
Lamium galeobdolon	Goldnessel
Lysimachia punctata	Goldfelberich
Matteuccia struthiopteris	Straußenfarn
Omhalodes verna	Gedenkmeine
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
Waldsteinia - Arten -	Waldsteinie
Klettergehölze	
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