



GEMEINDE RIELASINGEN-WORBLINGEN

Landkreis Konstanz

Bebauungsplan

“FABRIKGUT TEIL A”

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch -BauGB- vom 21.06.2005 (BGBl. I S.1818) m.W.v. 01.07.2005.
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) - vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch die Gesetze vom 14.12.2004 (GBl. S. 884, 895).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1

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

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)
Die Ausnahmen nach Absatz 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.2 Mischgebiet – MI (§ 6 BauNVO)
- 1.3 Sonstiges Sondergebiet – SO (§ 11 BauNVO)
Wasserkraftwerk

§ 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), die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhe).
- 2.2 Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), siehe § 6. Die zulässige Gebäudehöhe wird als Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut; oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der oberste Dachabschlusspunkt.

§ 3

Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die überbaubaren Flächen wird entsprechend dem Planelnschrieb in den Nutzungsschablonen die offene bzw. die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig.

§ 4

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

Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Garagen/Carports und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Auf den Flurstücken 7799 – 7802 und 7807 – 7809 dürfen süd-östlich des jeweiligen Baufensters bis zur Straße „Am Park“ zur Freihaltung des örtlichen Raumgefüges keine Garagen/Carports errichtet werden.

Im östlichen Teil des Planungsgebietes können die Baugrenzen für die Errichtung von Tiefgaragen unterirdisch überschritten werden. Zur Sicherung eines harmonischen Ortsbildes sollen die von Tiefgaragen überschrittenen Baugrenzen oberirdisch als Grünfläche gestaltet und dauerhaft erhalten werden. Die im Plan als Gewässerrandstreifen gekennzeichneten Flächen sind von einer Bebauung freizuhalten.

§ 5

Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten. Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Widerkehre (Zwerchgiebel) zulässig (siehe auch § 1 der Örtlichen Bauvorschriften). Von der zulässigen Gebäudestellung können für gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Querbauten Abweichungen zugelassen werden.

§ 6

Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind als Obergrenze in Meter über NN. festgelegt. Als EFH gilt die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF).

§ 7

Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 7.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im WA 1-9 und MI 1-4 ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je Grundstück maximal ein Nebengebäude mit einer Größe von maximal 20 m³ zulässig.
- 7.2 Nebengebäude dürfen nicht vor Erstellung der Hauptgebäude errichtet werden.

§ 8

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Das Ausmaß und der Verlauf der im Plan dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen sind verbindlich. Ihre innere Aufteilung (Fahrbahn, Gehweg, Parkplätze etc.) ist jedoch unverbindlich.

§ 9

Stellplätze und Garagen/Carports gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 9.1 Garagen/Carports dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden (Ausnahmen siehe § 4). Der Stauraum vor senkrecht zum öffentlichen Verkehrsraum errichteten Garagen/Carports muss zur Sicherung einer ausreichenden Einsicht in die öffentliche Verkehrsfläche mindestens 5,0 m betragen. Der Stauraum vor Garagen/Carports, im Zuge der L 222, muss mindestens 5,50 m betragen.

Bei Garagen/Carports, die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, muss der Abstand zur Verkehrsfläche mindestens 0,5 m betragen. Garagen/Carports, die parallel zur L 222 angelegt werden, müssen einen Mindestabstand von 3,0 m vom Fahrbahnrand der Landstraße einhalten. Die Fläche zwischen Garage/Carport und Verkehrsfläche ist zu begrünen.

Bei jedem Einzelbauvorhaben entlang der Landes-/Kreisstraße ist, auch im Kennnisgabeverfahren, das Landratsamt zu beteiligen.

- 9.2 Zusammengebaute Garageneinheiten sind in gleicher Bauweise, bei Betonfertigteilen in gleicher Größe herzustellen. Garagen aus Profilblech sind unzulässig. Mehrere Garagen oder Carports sind zu Gruppen zusammenzufassen.
- 9.3 Garagen/Carports dürfen nicht vor Erstellung der Hauptgebäude errichtet werden.
- 9.4 Garagen/Carports müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,0 m betragen.
- 9.5 Garagen/Carports mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern (bis 10° Dachneigung) sind mindestens extensiv zu begrünen. Die FLL-Richtlinien sind zu beachten. Carports sind grundsätzlich mit Klettergehölzen einzugrünen.
- 9.6 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 – 9 und im Mischgebiet MI 1 – 4 sind ausschließlich Garagen/Carports mit Flachdach zulässig. Im MI 5 sind ausschließlich Garagen mit Satteldach zugelassen.

§ 10

Grünplanerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

- 10.1 **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.
- 10.2 **Dachbegrünung**
Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) sind mindestens extensiv zu begrünen; grundsätzlich bei Carports und Garagen.

Festsetzung von Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

10.3 Öffentliche Grünflächen

Die Grünfläche (Salbei – Glatthaferwiese) auf dem Grundstück Flst.Nr. 5222/5 (Hohenzollern) ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.
Die Parkfläche unterhalb des Rathauses wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

10.4 Private Grünflächen

Die Grünfläche nördlich des Oberwasserkanals wird als parkähnliche, private Grünfläche ausgewiesen.

10.5 Sport- und Spielplätze

Die östlich der Aach gelegene Grünfläche wird als Kinderspielplatz festgelegt. Hier sind einige Bäume zur Beschattung der künftigen Nutzer des Spielplatzes zu pflanzen. Die ausgewiesenen Gehölzbestände sollten für den neuen Spielplatz erhalten werden (Nr. 52 und 54 im Plan „Fabrikgutareal; Gehölzinventar und Nutzung“, dieser ist im Umweltamt der Gemeinde einzusehen).

Um das Uferbegleitgehölz zu schließen ist eine Wildgehölzhecke an der Aach zu pflanzen (Elsvogel). Sie dient auch der Sicherheit der Nutzer des Spielplatzes als Abgrenzung zur Aach.

Die westlich des Grundstücks Flst.Nr. 5222/5 gelegene Grünfläche wird als Sport- und Spielgelände (Spiel, Abenteuer) ausgewiesen.

Festsetzung von Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

10.6 Renaturierter Aachbereich

Schutz der Flächen (Wasserflächen, Uferflächen) im Bereich der renaturierten Aach, zum Schutz von Natur und Landschaft.

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

10.7 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.

10.8 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 (1) Nr. 25a und b BauGB).

10.9 Erhaltung der bestehenden Gehölze

Die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind im Bebauungsplan gekennzeichnet und zum Erhalt festgesetzt. An dieser Stelle wird ausdrücklich auf die Ziffer 10.8 „Schutz der Fauna und Flora“ verwiesen.

Um die Grünstruktur im Gebiet zu bewahren, müssen zum Erhalt festgesetzte Bäume und Sträucher, die zukünftig entfernt werden, ersetzt werden. Abgängige Arten sind anhand der Pflanzliste im Anhang nachzupflanzen.

Erneuter Verweis auf folgende Gehölzstrukturen (Nummerierung nach dem Plan „Gehölzinventar und Nutzung“, beim Umweltamt der Gemeinde einzusehen):

- Gehölzbestände an der Aach und am Aachkanal: Nr. 42, 45, 47, 51, 76, 83.
- Gehölzbestände entlang der Südgrenze des Bebauungsplanes: Nr. 73
- die Silberweide (*Salix alba*) in der Mitte des Plangebietes: Nr. 75
- die als Nr. 54 A im Plan „Fabrikgutareal; Gehölzinventar und Nutzung“ ausgewiesene Stieleiche soll für den neuen Spielplatz erhalten werden.

10.10 Pflanzung neuer Gehölze

Bei Grundstücken ab 300 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Je angefangene weitere 300 m² Grundstücksfläche muss ein zusätzlicher einheimischer Laubbaum gepflanzt werden..

Innerhalb der Grundstücke Flst.Nrn. 7799; 7801, 7802, 7807, 7810/1; 7813 – 7815, 7822, 7823 und 7824, der Mischgebietsfläche (MI 6) und der Gemeinbedarfsfläche sind die Standorte und die Art der Bäume festgesetzt.

Folgende Baumart ist zu pflanzen:

Deutscher Name:	Winter-Linde „Rancho“
Botanischer Name:	<i>Tilia cordata</i> „Rancho“
Qualität:	3xv 12-14

Für die Mischgebietsfläche (MI 5) und die Gemeinbedarfsfläche ist folgende Baumart vorgesehen:

Deutscher Name:	Kaiserlinde
Botanischer Name:	<i>Tilia europaea</i> „Pallida“
Qualität:	3xv 12-14

Die Kosten der Anschaffung, Pflanzung und die künftige Pflege trägt die Gemeinde Rielasingen-Worblingen.

Es kann von den angegebenen Standorten nur in Absprache mit dem Bauverwaltungsamt/Umwelt abgewichen werden.

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

Auf den restlichen Grundstücken wird der Standort und die Baumart nicht festgesetzt. Baumarten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen. Erklären sich die Eigentümer der Grundstücke bereit Bäume nach Vorgabe (Standort an der Straße und Art wie oben) der Bauverwaltung/Umwelt zu

pflanzen, werden ebenfalls die Kosten der Anschaffung, Pflanzung und die künftige Pflege von der Gemeinde Rielasingen-Worblingen übernommen.

Die Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. 7812 – 7819 und 7821-7825 haben den südlichen Gehölzstreifen zu erhalten und zu ergänzen. Hier soll eine geschlossene, zweireihige Wildgehölzhecke (Pflanzenabstand 1,50 m) entstehen.

Der Gehölzstreifen ist folgendermaßen auszuführen: Zweireihig / Reihenabstand 1,50 m / Pflanzabstand 0,5 m.

Die entsprechenden Pflanzen können aus der Pflanzliste im Anhang entnommen werden. Es ist darauf zu achten, dass es sich um gebietsheimische, standortgerechte Gehölze handeln muss.

10.11 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.

10.12 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.

Thuja- und Scheinzypressenhecken sind nicht erwünscht, da diese nicht standortgerecht sind und eine niedrige ökologische Wertigkeit aufweisen.

10.13 Klettergehölze

Fensterlose Wandflächen, z.B. Garagen und großflächige Gebäude, sollen zur Verbesserung des Mikroklimas 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.

§ 11

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Wohngebäude die im Immissionsbereich des Wasserkraftwerkes liegen und bei denen die für ein Mischgebiet (MI) geltenden Lärmwerte überschritten werden (MI 1 – MI 4) müssen zur Einhaltung der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau (Stand Nov. 1989) unter Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Insbesondere sind hier für alle Aufenthaltsräume Fenster der Schallschutzklasse II einzubauen.

Für das Außenmauerwerk ist folgender, oder ein vom Schallschutz vergleichbarer Wandaufbau vorzusehen: 36,5 cm starke Wand aus Klimaton ST12 Mauerwerk mit einem 1 cm starken Gipsputz innen und einem 2 cm starken Kalkzementputz außen. Wohn- und Schlafräume sind bei der Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass den Anforderungen des Schallschutzes im Hochbau Rechnung getragen wird.

Balkone oder Loggien an der dem Kraftwerk zugewandten Seite sind unzulässig. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Wasserkraftwerk und dessen Emissionen ist eine Wohnnutzung im MI 5 nicht zulässig.

§ 12

Betrieb des Wasserkraftwerkes

Beim Betrieb des Kraftwerkes und seiner Hilfsantriebe, der innerhalb der gesetzlichen Vorgaben zu erfolgen hat, können im Baugebiet die zulässigen Lärmrichtwerte überschritten werden. Dies muss hingenommen werden, da der Kraftwerksbetrieb als bestehende gewerbliche Anlage Bestandsschutz hat.

Die Bauherren haben alle Maßnahmen gegen die gegenwärtig vom Kraftwerk ausgehenden Emissionen und die auf die Bauvorhaben einwirkenden Immissionen auf eigene Kosten vorzunehmen. Maßnahmen gegen darüber hinaus gehende Emissionen gehen zu Lasten des Kraftwerksbetreibers.

§ 13

Hochwasserschutz

Es ist sicherzustellen, dass der Damm zwischen Aachkanal und Aach über eine Länge von mindestens 120 m nicht erhöht wird und die Dammkrone oberhalb des Baugebietes über eine Länge von 120 m die Höhe von 416,04 m.ü.NN. nicht überschreitet.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 15

Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fabrikgut Teil A“ wurden entsprechend § 74 LBO Örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

§ 16

Ordnungswidrigkeiten

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

C. Hinweise:

Sicherung von Bodenfunden

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mind. 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzutellen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg 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.

Wartungsarbeiten (Ausbaggerungen) am Kanal des Wasserkraftwerkes sind davon nicht betroffen.

Festsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 9 (1 a BauGB)

Die aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entwickelten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan „Grünplanerischen Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB“ rechtlich fixiert.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 21 Bundesnaturschutzgesetz sind im Bebauungsplan, Bebauungsvorschriften mit nachfolgendem Text rechtlich fixiert.

Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für ein sinnvolles städtebauliches Erschließungs-, Freiraum- und Bebauungskonzept hat der Gemeinderat der Gemeinde Rielasingen – Worblingen am 23.09.1996 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Gegenüber diesem Aufstellungsbeschluss wurde das Plangebiet durch Beschluss vom 17.10.02 um den Bereich des Lindenplatzes, sowie um die Randbereiche der Zeppelinstraße und des Spielplatzes Eichendorffstraße erweitert.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 21 BNatSchG und § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB vom 23.09.2004 bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung § 21 BNatSchG und § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB oder Aufhebung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) zu berücksichtigen.

Für Flächen, für die bereits Baurecht nach § 34 und § 35 BauGB bestand, wird die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB vom 23.09.2004 nicht angewendet.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist deshalb gemäß § 21 BNatSchG und § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB nur auf die Bereiche zu beschränken, auf denen neues Baurecht geschaffen wird:

- Teilfläche 1

Kinderspielplatz Eichendorffstraße, Flst.Nrn. 5244/10 alt bzw. 7828 und 7829 neu, Überplanung eines Spielplatzes durch „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO).

- Teilfläche 2

Südöstlicher Teil des Rathausparks an der Ecke Zeppelinstraße und Hegaustraße; Flst.Nrn. 5217/5, 5217/9, 5220, 3141.

Überplanung eines Parkgeländes (Öffentliche Grünfläche) durch „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO).

Da durch Vermeidung und Minimierung des Eingriffs eine vollständige Kompensation nicht möglich war, wird ein Teil der im Ökokonto aufgeführten Maßnahme „Renaturierung eines 180 m langen Flusslaufes der Aach im Bereich Talwiese“ als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme angerechnet.

Die Renaturierung liegt unmittelbar im Westen des Bebauungsplangebietes. **In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde werden für sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen insgesamt 301 m² renaturierte Fläche im Ökokonto der Gemeinde veranschlagt.**

Nähere Erläuterungen beinhaltet die Grünplanung zum Bebauungsplan „Fabrikgut Teil A“.

Die planerische Darstellung der Maßnahmen wurde in den Bebauungsplan „Fabrikgut Teil A“ eingearbeitet.

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.

Für Grundwasserhaltungsarbeiten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vor Baubeginn beim Amt für Wasserrecht zu beantragen.

Baugrund

Den Bauherren wird empfohlen, eine Baugrunduntersuchung durch ein privates Ingenieurbüro durchführen zu lassen. Darüber hinaus muss durch einen Fachmann nachgewiesen werden, ob, in Anbetracht der Nähe zum Kanal, die Notwendigkeit besteht, bei Ausführung eines Kellers diesen wasserdicht in Form einer Wanne herzustellen.

Es besteht die Möglichkeit, dass sich im Baugebiet in den höheren eiszeitlichen Kiese- und Lehmsanden lehm- oder torfgefüllte Totelsmulden befinden. Sollten bei Baumaßnahmen Bereiche mit augenscheinlich geringerer Festigkeit angetroffen werden, wird empfohlen, einen Baugrundgutachter hinzuzuziehen. Zusätzlich sollte bei der Herstellung der Baugrube die zum Teil sehr lockere Lagerung der sandigen Bereiche der Ablagerungen berücksichtigt werden. Um den Wasserzutritt zu den betroffenen Baugruben zu unterbinden, sollten geeignete Maßnahmen, wie temporäre Drainagen und offene Wasserhaltung getroffen werden und die maximal zulässigen Böschungswinkel nach DIN 4124 von < als 45 ° berücksichtigt werden.

Ver- und Entsorgung

Auf den Flächen mit „M“ im Kreis wird eine zentrale Fläche zur Unterbringung von Sammel- und Abfallcontainern ausgewiesen.

Sichtfelder

Die in den Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernder Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedung in einer Höhe ab 0,6 m über Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahnrand freizuhalten.

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.

Lärmschutz

Das Plangebiet liegt an bestehenden klassifizierten Straßen (Landesstraße 222 und Kreisstraße 6155). Hier muss eine Überschreitung der Lärmorientierungswerte hin- genommen werden. Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

Betrieb des Gewerbekanals und des Wasserkraftwerkes Arlen I (siehe auch § 12):

Das Baugebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu einem Triebwerkskanal und einem Wasserkraftwerk, welches rund um die Uhr betrieben wird. Den Bauherren ist dies bekannt.

Nach der TA-Lärm gelten die folgenden Immissionsrichtwerte:

Bei allgemeinen Wohngebieten (WA) tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A) und bei Misch- gebieten (MI) tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A).

Zur Einhaltung der Orientierungswerte der TA-Lärm ist bei der Bebauung der jeweils aktuelle Stand der Lärminderungstechnik einzuhalten.

Die Grundrissgestaltung sollte auf die Lärmbelastung abgestimmt werden. An den Gebäuden sollen Schallschutzmaßnahmen (insbesondere Schallschutzfenster) vor- gesehen werden.

Als weitere Anregung für zusätzlichen Schallschutz sind hinterlüftete Wintergarten- konstruktionen möglich, die eine verbesserte Schalldämmung für den eigentlichen Wohnbereich ermöglichen können.

Rielasingen-Worblingen, 19.06.2006



Ottmar Kleedt
Ottmar Kleedt
Bürgermeister

Anhang: Pflanzliste

Pflanzliste Bebauungsplan „Fabrikgut Teil A“

Die Pflanzliste orientiert sich an der „Potentiellen natürlichen Vegetation Baden – Württembergs, Band 21, 1992“ und dem Heft „Gebietsheimische Gehölze in Baden Württemberg“, LFU, 2002. Insbesondere bei Pflanzgeboten nach § 9 (1) Nr. 25a und b hat die Pflanzliste eine bindende Wirkung.

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gem. Esche
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremular</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
Sträucher	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Eingrifflliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
Ligustrum - Arten	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Saal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gem. Schneeball
Heckengehölze	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
Berberis - Arten	Berberitze
<i>Buxus sempervirens</i>	Bux
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum - Arten	Liguster
Pyracantha - Arten	Feuerdorn
Spiraea - Arten	Spielerstrauch
Taxus baccata	Elbe
Obsthochstämme / Äpfel	
Ananas Renette	
Berlepsch	
Blauacher Wädenswil	
Bohnapfel	
Boskop	
Brettacher	
Florina	
Geheimrat Oldenburg	
Gewürzluiken	
Glockenapfel	
Goldparmäne	
Goldrenette v. Bienhelm	
Graue Herbstrenette	
Gravensteiner	
Jakob Fischer	
Kaiser Wilhelm	
Kardinal Bea	
Ontario	
Ribston Pepping	
Sauergrauech	
Transparent	
Trierer Weinapfel	
Welschisner	
Wiltshire	
Winter-Rambour	
Zuccelmaglio	
Obsthochstämme (Birnen)	
Gelbmöstler	
Gellerts Butterbirne	
Oberösterreichischer Weinbirne	
Süßbirne	
Gute Graue	
Pastorenbirne	
Palmisch Birne	
Obsthochstämme (Zwetschgen)	
Bühler Frühzwetschge	
Deutsche Hauszwetschge	
Fellenberg	
Mirabellen Nancy	
Althanns Reneklode	

Obsthochstämme (Kirschen)	
Gr. Schwarze Knorpelkirsche	
Hedelfinger Riesenkirsche	
Schnelders 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'	
Corylus colurna	
Robinia pseudoacacia	
Bodendecker/Gehölze	
Euonymus fortunei-Formen	
Hedera helix	
Hypericum – Arten	
Jasminum nudiflorum	
Potentilla – Arten	
Spiraea 'Little Princess'	
Stephanandra 'Crispa'	
Rosa nitida	
Taxus baccata 'Repandens'	
Vinca minor	
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
Omphalodes verna	Gedenkmeln
Pachysandra terminalis	Dickanthere
Polygonum affine	Knöterich

<i>Sagina subulata</i>	Sternmoos
<i>Salvia</i> - Arten	Salbei
<i>Sedum</i> - Arten	Fetthenne
<i>Stachys lanata</i>	Wollziest
<i>Symphytum grandiflorum</i>	Beinwell
<i>Teucrium chamaedrys</i>	Gamander
<i>Thymus</i> - Arten	Thymian
<i>Tiarella cordifolia</i>	Schaumblüte
<i>Vinca minor</i>	Immergrün
<i>Waldsteinia</i> - Arten -	Waldsteinie
Klettergehölze	
<i>Actinidia arguta</i>	Wilde Kiwi
<i>Actinidia chinensis</i>	Kiwi
<i>Actinidia kolomikta</i>	Kiwi
<i>Aristolichia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Campsis radicans</i>	Trompetenblume
<i>Celastrus orbiculatus</i>	Baumwürger
<i>Clematis</i> - Arten -	Waldrebe
<i>Euonymus fortunei</i> var. <i>radicans</i>	Kletterspindel
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie
<i>Lonicera</i> - Arten -	Geißblatt
<i>Parthenocissus</i> - Arten -	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
<i>Rosa</i> - Arten -	Kletterrosen
<i>Vitis vinifera</i>	Wilde Rebe
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen

geändert am: 12.04.2006
24.04.2006
14.06.2006