



GEMEINDE RIELASINGEN-WORBLINGEN

Landkreis Konstanz

B e b a u u n g s p l a n

“Nördliche Hauptstraße – 2. Änderung”

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- 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 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73), durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209), durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389) und durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

2. Aufhebung von Teilen rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördliche Hauptstraße“ mit Örtlichen Bauvorschriften, rechtsgültig seit dem 12.07.2006. Für diesen Teilbereich wird der Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße“ in seinen Planfassungen, Bebauungsvorschriften / Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördliche Hauptstraße – 2. Änderung“ und durch die Örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1

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

Das Baugebiet besteht aus besonderem Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO.

§ 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 (WB1 – WB2) sowie durch Einschrieb der maximalen Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen in den einzelnen Baufenstern.
- 2.2 Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), bezogen auf die Oberkante des Rohfußbodens (OKRF). Die zulässige Gebäudehöhe wird als Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), siehe § 6, bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche.
Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante der EFH bis zum First. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der obere Dachabschlusspunkt.

§ 3

Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die überbaubaren Flächen wird die offene Bauweise festgesetzt.

§ 4

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Freihalteflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 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.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesenen **Sichtfelder** sind in einer Höhe ab 0,60 m von jeglicher Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benützung 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. Von der zulässigen Gebäudestellung können für gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Querbauten Abweichungen zugelassen werden.

§ 6

Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind als Obergrenze festgelegt. Als EFH gilt die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OKRF). Sie sind im Plangebiet auf eine NN-Höhe festgelegt. Wand- und Firsthöhen beziehen sich auf die EFH.

§ 7

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

- 7.1 Nebenanlagen über 20 m³ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 7.2 Nebengebäude dürfen nicht vor Erstellung der Hauptgebäude errichtet werden.
- 7.3 Kleintierställe sind nicht zulässig.

§ 8

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

Die Ausmaße und die Verläufe 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. 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. Sollten hier neue Zufahrten geschaffen werden, sind die freizuhaltenden Sichtfelder zu beachten. Sichtfelder sind in einer Höhe ab 0,60 m von jeglicher Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benützung freizuhalten. Bei Garagen/Carports, die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, muss der Abstand zur Verkehrsfläche mindestens 0,5 m betragen. Die Fläche zwischen Garage/Carport und Verkehrsfläche ist zu begrünen.
- 9.2 Zusammengebaute Garageneinheiten sind in gleicher Bauweise, bei Betonfertigteilen in gleicher Größe herzustellen. Garagen aus Profilblech sind unzulässig.
- 9.3 Garagen/Carports dürfen nicht vor Erstellung der Hauptgebäude errichtet werden.
- 9.4 Garagen/Carports müssen eingeschossig erstellt werden. Die Wandhöhe darf höchstens 3,0 m betragen.
- 9.5 Garagen/Carports mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern (bis 10 Grad Dachneigung) sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. („Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen – Dachbegrünungsrichtlinie“) sind zu beachten. Carports sind mit Klettergehölzen einzugrünen.
- 9.6 Die auf Flurstück Nr. 96 vorgesehene Tiefgarage ist, falls die Ausfahrtrampe gegenläufigen Verkehr nicht zulässt, an ihrer Ein- und Ausfahrt mit einer Lichtzeichenanlage zu versehen. Vor dem Anschluss der Rampe an den öffentlichen Verkehrsraum ist eine Aufstellfläche von 5,0 m mit einer max. Steigung von 6% vorzusehen. Die Empfehlungen der EAR 91 sind zu beachten. Hinsichtlich der Sichtfelder wird auf § 4 dieser Textlichen Festsetzungen verwiesen.

§ 10

Grünplanerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

1. Wasserdurchlässige Beläge

Im Bereich von Stellflächen sind wasserdurchlässige Beläge vorzusehen. (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrassen).

2. Private Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Entwässerung der Dachwässer ist über Mulden auf den privaten Grünflächen vorgesehen. Die Mulden sind als wechselfeuchte Standorte anzulegen und in die Bepflanzung der umgebenden Freifläche einzubeziehen. Dazu soll eine Gras-/Kräuteransaat erfolgen (z.B. gebietsheimische Blumenwiesen der Fa. Syringa oder Rieger 2-4 g/m² oder Landschaftsrasen RSM 7.1.2, 20g/m²), die in den Übergangsbereichen zu Gehölzflächen durch Hochstauden oder Röhricht ergänzt werden kann. Die Mulden sind bei Bedarf zu mähen, das Mähgut ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Für den Fall extremer Niederschläge ist zusätzlich ein Notüberlauf an die örtliche Kanalisation vorzusehen.

Bei beengten Verhältnissen kann die Versickerung über versickerungsfähige Regenwasserzisternen mit Filter und Notüberlauf erfolgen. Der Notüberlauf kann an die örtliche Kanalisation angeschlossen werden. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) wird verwiesen.

3. Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) sind mindestens extensiv zu begrünen, dies gilt auch für Carports und Garagen.

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

4. Minimierung von Bodenaustausch

Der Austausch von Bodenmaterial soll auf Flächen beschränkt werden, die im Zuge der zukünftigen Nutzung versiegelt oder teilversiegelt werden, um somit die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden möglichst zu minimieren.

Die Bodenarbeiten sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft Nr. 10, 24, 28, DIN 18915 Blatt 2 und DIN 19731) durchzuführen.

5. Schutz der Fauna und Flora

An Arbeitsbereiche, Zufahrten und Lagerflächen angrenzende Gehölze (Wurzel- und Kronenbereiche) sind gemäß DIN 18920 zu schützen.

6. Straßen- und Außenbeleuchtung

Es wird eine insektenschonende, energiesparende Beleuchtung vorgegeben. Beispielsweise Natriumniederdruckdampflampen, Natriumhochdruckdampflampen mit

geschlossenem Leuchtkörper und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe mit Reflektoren oder LED Leuchten. Somit soll auch die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten minimiert werden.

7. Nisthilfen

Je Grundstück ist ein Vogel- oder Fledermauskasten anzubringen. Die Pflege und der Erhalt des Kastens müssen zukünftig gewährleistet sein. Die Gemeinde Rielasingen-Worblingen, Umweltamt, gibt bei Bedarf hierzu Auskunft.

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).

8. Pflanzung neuer Gehölze auf privaten Grundstücken

Bei Grundstücken mit je 200 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum bzw. Obsthochstamm zu pflanzen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

Bei einer Bebauung an der Gottmadinger Straße muss der Charakter des bestehenden Ortseingangsbereiches durch eine Baumreihe (Hochstämme) wieder hergestellt werden.

Der Erhalt von Bäumen (wie oben aufgeführt) wird angerechnet.

9. Naturnahe Gartenbewirtschaftung

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

10. Hecken

Hecken zwischen den Grundstücken sollen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Der Nadelgehölzanteil darf höchstens 20 % betragen. Reine Thuja- und Scheinzypressenhecken sind nicht erwünscht.

11. Klettergehölze

Fensterlose Wandflächen, z.B. Garagen und großflächige Gebäudeseiten, sollen zur Verbesserung des Bioklimas eine flächige Fassadenbegrünung erhalten. Um das Pflanzenwachstum einzuschränken (z.B. Dachrinne, Fenster, usw.) könne Kletterhilfen verwendet werden. Carports sind grundsätzlich mit Klettergehölzen einzugrünen.

§ 11

Geräuschimmissionsbelastung durch Straßenverkehr (Festsetzungen zur Wohnbebauung mit 3 Mehrfamilienhäusern auf Flst. Nr. 96)

Für die in den Anlagen 5 – 8 gekennzeichneten Lärmpegelbereiche I (dunkelgrün), Lärmpegelbereich II (hellgrün) und Lärmpegelbereich III (orange) darf davon ausgegangen werden, dass die hieraus resultierenden Anforderungen nach der Technischen Baubestimmung DIN 4109 an die Luftschalldämmung der Fensteranlagen bereits bei Einhaltung der ohnehin zu erbringenden konstruktiven Fensteranlagen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2013) einzubauen sind.

Zusätzliche Maßnahmen sind für Fensteranlagen und Fassaden in diesen Lärmpegelbereichen nicht erforderlich.

Für alle Fassadenflächen, die in der Anlage 3 mit dem Lärmpegelbereich IV (rot) und Lärmpegelbereich V (violett) gekennzeichnet sind, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei Sanierung der Fensteranlagen der Nachweis zur Einhaltung der Planungsanforderung nach der Technischen Baubestimmung DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ vorzulegen. Die Untersuchungsverfahren der Technischen Baubestimmung DIN 4109 in der jeweils gültigen Fassung sind anzuwenden.

§ 12

Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB

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

§ 13

Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 14

Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördliche Hauptstraße – 2. Änderung“ wurden entsprechend § 74 LBO Örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

§ 15

Ordnungswidrigkeiten

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

C. Hinweise:

Archäologische Funde

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen (Hohentwiel), 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Baugrund

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

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.

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 den §§ 9, 10 und 11 genannten DIN-Normen, Verordnungen, Empfehlungen, Arbeitsblätter sowie Regelwerke und Richtli-

nien in der derzeit gültigen Fassung während der Öffnungszeiten des Rathauses in der Bauabteilung, Zimmer 28 eingesehen werden können.

Rielasingen-Worblingen, 20.04.2016

Bürgermeister:



Ralf Baumert

Planverfasser:



Burkhard Schmallenbach

Anlage 5 - 8:

Zuordnung der bestehenden und geplanten Gebäude in dem zu ändernden Teilbereich des Planungsgebietes zu den Lärmpegelbereichen (LPB) nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

Anlage 3:

Geräuschbelastung in dem zu ändernden Teilbereich des Planungsgebietes durch Straßenverkehr









