RIELASINGEN-WORBLINGEN

G E M E I N D E R I E L A S I N G E N - W O R B L I N G E N

L a n d k r e i s K o n s t a n z

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

"AUFGEHENDER"

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

- 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).

- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung vom 24.02.2010 (BGBl I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl I S. 2490).

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 11.11.2014 (GBl. S. 416) in Kraft getreten am 01.03.2015.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1

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

Das Baugebiet besteht aus allgemeinem Wohngebiet -WA- gemäß § 4 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 (WA1 – WA6) und wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen.

2.2 Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die zulässige Gebäudehöhe wird als Wand- und Firsthöhe festgesetzt.
Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), siehe § 5, 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 und Flachdächern der obere Dachabschlusspunkt.

§ 3

Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die überbaubaren Flächen wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt. Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien durch Dachvorsprünge/Dachüberstände sind im Kurvenbereich nicht zulässig. Garagen/Carports und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

§ 4

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 Örtliche Bauvorschriften § 1). Von der zulässigen Gebäudestellung können für gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Querbauten Abweichungen zugelassen werden.

§ 5

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 ist im Plangebiet für das jeweilige Baufenster auf eine NN-Höhe festgelegt. Wand- und Firsthöhen beziehen sich auf die EFH.
Aufgrund der unterschiedlichen Topografie im Hangbereich, südlich der Straße „Am Rebberg“ und dem in diesem Planungsstadium nicht bekannten Höhenverlauf der zukünftigen nördlichen Erschließungsstraße, sowie den flächenmäßig großen Baufenstern im zentralen Baugebiet, wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in diesen Bereichen keine EFH für einzelne Baufenster festgelegt. Hier gilt als Bezugspunkt der EFH eine Höhe von +0,40m über der mittleren Straßenachse der zukünftigen Erschließungsstraße.

§ 6

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

7.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7.2 Nebengebäude dürfen nicht vor Erstellung der Hauptgebäude errichtet werden.

7.3 Kleintierställe sind nicht zulässig.

§ 7

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.

§ 8

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.
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 Zulässigkeit baulicher Anlagen des ruhenden Verkehrs wird auf den südlich an die Straße „Am Rebberg“ angrenzenden, privaten Grünflächen auf einen Carport für einen Stellplatz je Grundstück beschränkt. Garagen bzw. geschlossene Baukörper sind hier nicht zulässig. Auf den Grundstücken Flurstücknummern 1830/1, 1832/1 und 1834/1 sind aufgrund der räumlich beengten Verhältnisse und des dichten Bewuchses keine Hochbauten zugelassen. Die Standorte der Carports sind so zu wählen, dass der örtliche Baumbestand nicht beeinträchtigt wird.

§ 9

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 der Verkehrsflächen
Untergeordnete Fuß-, und Unterhaltungswege sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind z.B. wassergebundene Pflastersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

Im Bereich der privaten und öffentlichen Stellflächen
Private Erschließungswege, (Garagen-) Zufahrten, offene und überdachte Stellplätze (Carports) sowie die öffentlichen Parkplätze sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind z.B. wassergebundene Pflastersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

2. Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im Bereich der privaten Flächen
Die Beseitigung von anfallendem Oberflächenwasser der Dach- und Hofflächen muss dezentral auf den Grundstücksflächen erfolgen. Die Versickerung ist entweder flächenhaft oder über Mulden mit mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Oberboden auszuführen. Alternativ sind auch Sickerzisternen mit Oberflächenmulde und Speichervolumen und bewirtschaftete Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung möglich. Für den Fall extremer Niederschläge ist zusätzlich ein Notüberlauf an die örtliche Kanalisation vorzusehen.

Im Bereich der öffentlichen Flächen
Die Beseitigung von anfallendem Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen ist über Mulden auf den öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

Die Entwässerung des östlichen Geltungsbereiches ist über ein Muldensystem entlang der straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Im Bereich der Straßenquerungen verbinden Schlitzrinnen das Muldensystem. Für den Fall von extremen Niederschlägen ist die Einleitung des Niederschlagswassers in eine neu anzulegende Versickerungsfläche außerhalb des Geltungsbereichs (ca. 8 m südlich angrenzende öffentliche Grünfläche auf dem Grundstück Flurstücknummer 1903) vorgesehen.

Die Entwässerung des westlichen Geltungsbereiches ist über ein Muldensystem mit mind. 30 cm mächtigen bewachsenen Oberboden innerhalb der öffentlichen Grünfläche G1 vorgesehen. Die Mulden sind als wechselfeuchte Standorte anzulegen.

Die Begrünung der zur Entwässerung vorgesehenen öffentlichen Grünflächen variiert und ist in den Kapiteln „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie „Maßnahmen der Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ beschrieben.

3. Rückhaltung von Niederschlagswasser auf Dachflächen (Dachbegrünung)

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) sind mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Die FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen sowie des ATV-Arbeitsblatts A 138 über den "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sind in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

Anlage der öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1Nr. 15 BauGB)

4. Öffentliche Grünfläche G6

Anlage eines Spielplatzes im Wechsel mit Landschafts-, Gebrauchsrasen, Spielgeräten, Wegeflächen, Aufenthaltsbereichen und randlichen Strauchpflanzungen. Die Wegeflächen und Aufenthaltsbereiche sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke). Einsaat eines Landschafts-, Gebrauchsrasens außerhalb der Spielbereiche, Wege- und Aufenthaltsflächen. Der Spielplatz ist mit Strauchpflanzungen als freiwachsende oder geschnittene Hecke einzugrünen. Mögliche Straucharten können der Pflanzliste im Anhang entnommen werden. Die genaue Lage, Ausdehnung und Gestaltung ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.

Zusätzlich werden 3 einheimische, großkronige Laubbäume und 3 einheimische, klein- bis mittelkronige Laubbäume gepflanzt.
Die Arten der Einzelbäume sind in der Pflanzenliste im Anhang aufgeführt.

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

5. Schutz der Fauna und Flora

Rodungen von Gehölzen bzw. Gehölzstrukturen sowie das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld der Erschließungs- und Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen.

Vorhandene lineare und flächige Gehölzstrukturen sowie Einzelbäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Durchführung von Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Bei Abgang sind Gehölze gleichwertig mit autochthonem Pflanzmaterial zu ersetzen.

6. Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) sind mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Es sollte Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft verwendet werden. Der BUND Naturschutzzentrum Westlicher Hegau (nsz.hegau@bund.net) bietet Unterstützung bei der Beschaffung von folgenden Arten an: *Sedum album*, *Sedum rupestre*, *Sedum acre*, *Sedum hispanicum*, *Allium montanum*, *Allium schoenoprasum*, *Potentilla inclinata*, *Melica transsylvanica*, *Iris variegata*, *Saxifraga granulata*. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen sowie des ATV-Arbeitsblatts A 138 über den "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" in der jeweils neuesten Fassung.

7. Grünfläche G1

Im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen wird zur Eingrünung des Plangebietes, im Sinne des Erholungswertes der Landschaft, im Hinblick auf die biologische Vielfalt und das Siedlungsklima, die öffentliche Grünfläche am westlichen Planungsrand als Kompensationsfläche ausgewiesen.

Ziel ist die Entwicklung einer durchgehenden Gehölzstruktur (Feldgehölz/Feldhecke) in einer Breite von mind. 15 m durch Strauch- und Baumpflanzungen. Anlage einer dreireihigen Strauchpflanzung durch Pflanzung von heimischen und standortgerechten Sträuchern gemäß der Pflanzliste im Anhang. Einzuhaltender Pflanzabstand in der Reihe von mind. 2,0 m und zwischen den Reihen von mindestens 3 m. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt ist die Strauchpflanzung durch die einzel- und truppweise Pflanzung von großkronigen heimischen und standorttypischen Laubbäumen zu ergänzen. Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Bei der Pflanzung sind die Abstände des Nachbarrechtsgesetzes (NRG BW) einzuhalten.

Die Entwässerung des westlichen Geltungsbereiches über ein Muldensystem erfolgt ebenfalls in der öffentlichen Grünfläche. Die Pflanzung ist mit der technischen Anforderung des Muldensystems abzugleichen. Zur Gewährleistung einer fachgerechten Wartung des Muldensystems und der Pflege des Gehölzbestandes wird die Gehölzpflanzung durch Pflege- und Wartungswege gegliedert. Des Weiteren wird die Gehölzpflanzung zur Gewährleistung der Anbindung des Plangebietes an die freie Landschaft im Süden durch einen Feldweg unterbrochen. Die Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (Schotterrasen, wassergebundene Decke).

Für eine rasche Bodenbedeckung und Unterdrückung von unerwünschtem Aufwuchs sowie Entwicklung einer standorttypischen Saumvegetation erfolgt eine Gehölzuntersaat. Einsaat einer autochthonen Kräuter-Gras-Mischung mit einem sehr hohen Kräuteranteil (mind. 80 %). Verwendung einer Saatgutmischung mit Anteilen von Wildblumen und feucht- und nährstoffliebenden Saumarten. Bis zur Etablierung/Schließung des Gehölzbestandes ist die Fläche extensiv 2x pro Jahr zu mähen.

Das Mähgut ist abzuräumen. Weitere Pflege durch einmalige alternierende Mahd der Säume pro Jahr im Spätherbst oder Frühjahr. Abtransport des Mahdgutes und Düngeverzicht.

Als Abgrenzung zu den Ackerflächen und den privaten Grundstücksflächen werden Drahtschotterkörbe (Gabionen: 100 cm x 50 cm x 50 cm) zum Schutz der Kompensationsfläche aufgestellt. Die Grundstücksgrenzen sind somit auch eindeutig markiert. Die Drahtschotterkörbe dienen auch als Lebensraum für Reptilien und ersetzen die Lesesteinhaufen, die in früherer Zeit von den Landwirten an den Ackergrenzen angelegt wurden.

Die Gehölzpflanzung dient gleichzeitig als Ersatz für das in Anspruch genommene Teilstück des nach § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG BW geschützten Biotops „Heckenkomplex, Fohloch, südl. Rosenegg“ (Biotop-Nr. 182183351009). Der Verlust des rd. 569 m² großen Teilstücks kann durch die Pflanzung vollständig kompensiert werden. Ein Ausnahmeantrag gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG wird getrennt bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt.

8. Straßen- und Außenbeleuchtung

Es wird eine insektenschonende, energiesparende Beleuchtung vorgegeben. Einsatz von insektenfreundlichen Lampen und Leuchtmitteln. Die Verwendung von LED-Leuchten ist vorgesehen. 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. Verzicht auf Beleuchtung innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Westen.

9. Entsiegelung

Rückbau und Rekultivierung eines Teilstückes der Straße „Am Rebberg“ im Bereich der ehemaligen Anbindung an die Gottmadinger Straße (L 222) im Nordosten. Abbruch und fachgerechte Entsorgung des anfallenden Materials des Straßenbaus. Anschließende Bodenbearbeitung durch Tiefenlockerung und Auftrag des anfallenden kulturfähigen Unter- und Oberbodens aus den Erschließungsarbeiten. Die Fläche ist mit Strauch- und Baumpflanzungen zu begrünen (siehe Grünfläche G7, Kapitel 12).

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)

10. Pflanzung neuer Gehölze auf privaten Grundstücken

Bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² ist mindestens ein standortgerechter, klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Ab einer Grundstücksgröße von über 800 m² sind mindestens zwei standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen. Alternativ ist auch die Pflanzung von Obsthochstämmen zulässig. Die

Baumarten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

11. Einzelbäume im öffentlichen Bereich

Entlang der Straßenräume sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen, der öffentliche Platzflächen und der öffentlichen Stellplätze standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume gemäß Planeintrag zu pflanzen. Der Standort kann bis max. 5 m vom Plan abweichen. Die „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2“ der FLL in der neuesten Fassung sind anzuwenden. Mögliche Baumarten können der Pflanzliste im Anhang entnommen werden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

12. Grünfläche G7

Im Bereich der zurückgebauten und rekultivierten ehemaligen Anbindung an die Gottmadinger Straße (L 222) im Nordosten erfolgt eine flächige Gehölzpflanzung. Ziel ist die Entwicklung einer durchgehenden Gehölzstruktur (Feldgehölz). Zur Erhöhung der Strukturvielfalt ist die Fläche abwechselnd mit Sträuchern und einzel- bis truppweisen großkronigen heimischen und standorttypischen Laubbäumen zu bepflanzen. Bei der Pflanzung ist ein Pflanzabstand von mindestens 3 m einzuhalten. Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Bei der Pflanzung sind die Abstände des Nachbarrechtsgesetzes (NRG BW) und der RPS 2009 einzuhalten.

Für eine rasche Bodenbedeckung und Unterdrückung von unerwünschtem Aufwuchs sowie Entwicklung einer standorttypischen Saumvegetation erfolgt eine Gehölzuntersaat. Einsaat einer autochthonen Wildblumenmischung. Verwendung einer Saatgutmischung mit Anteilen von nitrophytischen Saumarten. Bis zur Etablierung/Schließung des Gehölzbestandes ist die Fläche extensiv 2x pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

13. Grünfläche G2 bis G5

Die bandartigen und kleinflächigen öffentlichen Grünflächen (G2, G3, G4, G5) entlang der Erschließungsstraßen, Fußwege und öffentlichen Stellplätze sind mit einer geeigneten autochthonen Blumen-, und/oder Kräuterrasenmischung für Stadt- und Siedlungsbereiche anzusäen (z.B. Blumenrasen der Fa. Rieger-Hoffmann oder vergleichbare Anbieter). Die Flächen sind je nach Bedarf 3 bis 5x/Jahr mit Abfuhr des Grüngutes zu mähen, Verzicht auf Düngung.

14. Naturnahe Gartenbewirtschaftung

Eine naturnahe Gartenbewirtschaftung wird empfohlen. Der Anteil der Nadelgehölze auf den einzelnen Grundstücken darf höchstens 20 % betragen.
Mögliche Gehölze und Stauden können der Pflanzliste im Anhang entnommen werden.

15. Hecken

Hecken zwischen den Grundstücken sollen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Der Nadelgehölzanteil darf höchstens 20 % betragen. Heckenarten können aus der Pflanzliste im Anhang entnommen werden.
Reine Thuja- und Scheinzypressenhecken sind nicht erwünscht.

16. 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.) können Kletterhilfen verwendet werden.
Entlang der straßenbegleitenden Grünfläche G4 sind mittel- bis großkronige Laubbaumpflanzungen geplant. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
Carports sind grundsätzlich mit Klettergehölzen einzugrünen.
Klettergehölze können aus der Pflanzliste im Anhang entnommen werden.

§ 10

Maßnahmen zur Kompensation im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB

17. Umwandlung eines Pappelwaldes

Maßnahmenbeschreibung folgt!

18 Renaturierung eines Gewässerabschnittes der Radolfzeller Aach in Rielasingen-Worblingen

Zur vollständigen Kompensation ist eine Renaturierungsmaßnahme im Bereich der Radolfzeller Aach in Rielasingen-Worblingen geplant. Die Maßnahme befindet sich bereits in Abstimmung mit den zuständigen Behördenvertretern. Die konkrete Lage- und Maßnahmenbeschreibung wird zum Entwurf ergänzt.

§11

Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 2 Baugesetzbuch darf eine Bebauung innerhalb des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen 50 Meter Radius erst mit Aufgabe der Viehwirtschaft und dem zugehörigen Dunglager auf dem Grundstück Flurstücknummer 1874, Gemarkung Rielasingen, erfolgen.

§ 12

Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 a Satz 2 Baugesetzbuch und § 135 c Baugesetzbuch

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und des dazugehörigen Umweltberichtes (§ 2a BauGB) als Ergebnis der Umweltprüfung werden auf die zugeordneten Baugrundstücke nach Maßgabe der nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung zulässigen Grundfläche zugeordnet.

Die Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen umfassen auch die Kosten für den Grunderwerb bzw. den entsprechenden Grundstückswert von Flächen der Gemeinde, die Kosten für die Freilegung der Ausgleichsflächen, die Planungskosten sowie die Kosten für die dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

Da im Plangebiet Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt werden, jedoch bereits versiegelte Flächen vorhanden sind, richtet sich die Verteilung der Kosten nach der max. zulässigen Neuversiegelungsfläche (siehe Tabelle Kapitel 2.2 des Umweltberichtes) gemäß den Festsetzungen im Umweltbericht als Bestandteil des Bebauungsplanes. Entsprechend dem Eingriff in Natur und Landschaft werden die im Umweltbericht festgelegten Kompensationsmaßnahmen nach folgendem Verteilungsschlüssel zugeordnet.

Die Kostenverteilung erfolgt in:

- Wohnbaugrundstücke (privat) 70,9 % der neu versiegelten Fläche
- Private Verkehrsflächen 0,3 % der neu versiegelten Fläche
- Öffentliche Verkehrsflächen (Straße, Gehweg, (Park)Plätze) 26,2 % der neu versiegelten Fläche
- Öffentliche Verkehrsflächen (Unterhaltungs- und Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen) 2,6 % der neu versiegelten Fläche

Die Verteilung der Kosten erfolgt nach der Satzung der Gemeinde Rielasingen-Worblingen über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – c des Baugesetzbuches.

§ 13

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.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 15

Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Aufgehender“ 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. <u>Hinweise:</u>

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.

Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwendung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe § 202 BauGB i.V.m. BodSchG BW § 1 und 4), Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

Überschüssiger Bodenaushub ist, seiner Eignung entsprechend, einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Die dem Geltungsbereich angrenzenden Ackerflächen und privaten Grundstücksflächen sowie die öffentlichen und privaten Grünflächen und zu erhaltenden Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs dürfen für Baustelleneinrichtungen nicht genutzt werden.

Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

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. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall

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.

Umweltbericht / Pflanzlisten

Auf den Umweltbericht sowie die Anlage „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ wird hingewiesen.
Die ökologischen Eingriffe können nicht ausschließlich durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes 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.

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.

Baugrund

Im Plangebiet wurden hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt und Grundwassermessstellen eingerichtet.
Die Bohrergebnisse zeigen vor Ort unter einer ca. 1,0 – maximal 3,0 m mächtigen Überdeckung, bestehend aus Lehm und kiesigem Verwitterungslehm stehen 5,0 m bis 11,0 m mächtige sandige Kiese an. Die Basis des Kieslagers wird von hydraulisch gering leitenden Feinsanden und Schluffen aufgebaut.
Der vollständige Abschlussbericht vom 16.02.2015 kann während der Öffnungszeiten im Sekretariat des Bauamtes, Zimmer 28, eingesehen werden.
Eine objektbezogene Baugrunderkundung und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Altlasten

Im Plangebiet des Bebauungsplans „Aufgehender“ 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 genannten DIN-Normen, Verordnungen, Empfehlungen, Arbeitsblätter sowie Regelwerke und

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

Rielasingen-Worblingen, 01.12.2016

Bürgermeister:	Planverfasser:
Ralf Baumert	Burkhard Schmallenbach

Anlage:
Pflanzliste Bebauungsplan „Aufgehender“

Pflanzliste Bebauungsplan „Aufgehender“

Die Auswahl der heimischen Gehölzarten orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation Baden – Württembergs, LUBW, 2013 und dem Heft „Gebietsheimische Gehölze in Baden - Württemberg“, LFU, 2002. Arten, welche nicht in den Listen verzeichnet sind können in Absprache mit dem Bauverwaltungsamt/Umwelt verwendet werden.

Auswahl für die Baumpflanzungen / Festsetzungen auf den öffentlichen Grün- und Grundstücksflächen (G2, G3, G4, G5, G6) Botanischer Name	Bäume Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn auch in Sorten
Alnus spaethii	Purpurerle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus	Apfelbäume in Sorten
Pyrus	Birnbäume in Sorten
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus avium `plena`	Vogel-Kirsche, gefüllt blühend
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia cordata 'Greenspire'	Stadtlinde
Auswahl für die Baumpflanzungen / Festsetzungen auf den öffentlichen Grünflächen G1 und G7 Botanischer Name	Bäume Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Auswahl für die Strauchpflanzungen / Fest-	Bäume

setzungen auf den öffentlichen Grünflächen G1 und G7 Botanischer Name	Deutscher Name
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Wein-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Französische Rose
Salix caprea	Saal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Auswahl für die Baumpflanzungen / Festsetzungen auf privater Grundstücksfläche Klein- bis Mittelkronige Bäume / Hochstämme Botanischer Name	Bäume Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn Elsrijk
Acer platanoides „Columnare“	Säulen-Ahorn
Acer platanoides „Globosum“	Kugel-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Catalpa bignonioides Nana“	Kugel-Trompetenbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulen-Hainbuche
Crataegus „Carrierei“	Apfel-Dorn
Crataegus crus-galli	Hahnen-Dorn
Crataegus laevigata „Pauls Scarlet“	Rot-Dorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Ilex aquifolium	Stechpalme, wintergrün
Laburnum „Vossii	Edel Goldregen
Prunus cerasifera „Nigra“	Blut-Pflaume
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Chinesische Wildbirne
Quercus „Pseudoturneri“	Wintergrüne Eiche
Robinia pseudoacacia „Umbraculifera“	Kugel-Akazie
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aucuparia „Fastigiata“	Säulen-Eberesche
Sorbus aucuparia var. edulis	Essbare Eberesche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aria „Lutescens“	Gelbfilzige Mehlbeere
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn Elsrijk
Acer platanoides „Columnare“	Säulen-Ahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulen-Hainbuche
Ilex aquifolium	Stechpalme, wintergrün
Quercus „Pseudoturneri“	Wintergrüne Eiche

Sorbus aria „Lutescens“	Gelbfilzige Mehlbeere
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Auswahl für die Baumpflanzungen / Festsetzungen auf privater Grundstücksfläche 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	
Sauergrauech	
Transparent	
Trierer Weinapfel	
Welschisner	
Wiltshire	
Winter-Rambour	
Zuccelmaglio	
Auswahl für die Baumpflanzungen / Festsetzungen auf privater Grundstücksfläche Obsthochstämme (Birnen)	
Gelbmöstler	
Gellerts Butterbirne	
Oberösterreicher Weinbirne	
Sülibirne	
Gute Graue	
Pastorenbirne	
Palmisch Birne	
Auswahl für die Baumpflanzungen / Festsetzungen auf privater Grundstücksfläche Obsthochstämme (Zwetschgen)	
Bühler Frühzwetschge	
Deutsche Hauszwetschge	
Fellenberg	
Mirabellen Nancy	

Althanns Reneklode	
Auswahl für die Baumpflanzungen / Festsetzungen auf privater Grundstücksfläche Obsthochstämme (Kirschen)	
Gr. Schwarze Knorpelkirsche	
Hedelfinger Riesenkirsche	
Schneiders späte Knorpel	
Unterländer	
Schauenburger	
Schattenmorelle (sauer)	
Morellenfeuer (sauer)	
Auswahl für die Baumpflanzungen / Festsetzungen auf privater Grundstücksfläche Obsthochstämme (Walnüsse)	
unveredelt	
veredelt Nr. 26	
veredelt Nr. 139	
Weinsberg 1	
Auswahl der Klettergehölze für die Begrünung / Festsetzung der Carports und Rankgerüste der Grünfläche G 4 Botanischer Name	Klettergehölze Deutscher Name
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
Auswahl von Heckengehölz für Formhecken Botanischer Name	Heckengehölze Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis - Arten	Berberitze
Buxus sempervirens	Bux
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum - Arten	Liguster
Pyracantha - Arten	Feuerdorn
Spiraea - Arten	Spierstrauch

Taxus baccata	Eibe
Auswahl Bodendecker / Gehölze für die Gartengestaltung	
Euonymus fortunei-Formen	
Hedera helix	
Hypericum – Arten	
Jasminum nudiflorum	
Lavendula Arten	
Lonicera Arten	
Mahonia aquifolium	
Potentilla – Arten	
Spiraea japonica `Little Princess`	
Spiraea bumalda	
Stephanandra `Crispa`	
Rosa nitida	
Taxus baccata `Repandens`	
Vinca minor	
Auswahl Bodendecker / Stauden für die Gartengestaltung Botanischer Name	Bodendecker / Stauden Deutscher Name
Acaena – Arten	Stachelnüsschen
Ajuga reptans	Günsel
Arabis procurrens	Gänsekresse
Ceratostigma plumbaginoides	Bleiwurz
Convallaria majalis	Maiglöckchen
Coreopsis verticilliata	Mädchenaugen
Duchesnea indica	Trugerdbeere
Geranium - Arten	Storchschnabel
Lamium galeobdolon	Goldnessel
Lysimachia punctata	Goldfelberich
Matteuccia struthiopteris	Straußenfarn
Omhpalodes verna	Gedenkmein
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 cordivolia	Schaumblüte
Vinca minor	Immergrün
Waldsteinia - Arten -	Waldsteinie