

Rielasingen-Worblingen
Ortsteil Rielasingen
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße – 3- Änderung“

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zum zeichnerischen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung **§ 12 (3) BauGB**

Zulässig ist eine Wohnanlage mit den zugehörigen Nebenanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung **§ 9 (1) BauGB, §§ 16 ff. BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

2.1 Grundfläche (GR) **§ 19 BauNVO**

Die zulässige Grundfläche der Gebäude ist durch Einschrieb im jeweiligen Baufenster definiert.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse

III Vollgeschosse + Dachgeschoss
III Vollgeschosse + Attikageschoss
Gemäß Nutzungsschablone der Planzeichnung

2.2 Höhe der baulichen Anlagen **§ 18 BauNVO**

Die Höhe der baulichen Anlagen darf höchstens betragen:

Haus A B, und C:	max. 429,80 m ü.NN (absolute Gebäudehöhe)
Haus D und E	max. 429,00 m ü.NN (absolute Gebäudehöhe)

Die Gebäudehöhen richten sich im Übrigen nach den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan.

3. Überbaubare Grundstücksfläche **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände, Balkone und Terrassen maximal in dem Maß überschritten werden, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind.

5. Garagen, Carports und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports ist unzulässig.

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche darf durch Unterbauung mit Tiefgaragen überschritten werden.

Stellplätze sind nur an den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten zulässig.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

Das freizuhaltende Sichtfeld ist zu jeder Zeit von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe ab 60 cm über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten.

7. Führung von Versorgungsleitungen und -leitungen § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**8.1 Rodung von Gehölzen**

Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen sowie der Abriss von Gebäuden sind außerhalb der Fledermaussommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. Vor dem Abbruch von Gebäuden (insbesondere die Gebäude mit der Adresse Hauptstraße 34 und die Werkstattgebäude) sind diese rechtzeitig (im Sommer vor dem Abriss!) auf Fledermausquartiere hin zu untersuchen. In zwingenden Ausnahmefällen kann in Absprache mit dem Landratsamt von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass keine Quartiere und/oder Gelege von den Arbeiten betroffen sind.

8.2 Dachbegrünung von Flachdächern

Das Flachdach von Gebäude D ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Es sollte Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft verwendet werden. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.3 Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung von unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.**8.4 Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb**

Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen, sowie der Abriss von Gebäuden sind außerhalb der Fledermaussommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. Vor dem Abbruch von Gebäuden (insbesondere die Gebäude mit der Adresse Hauptstraße 34 und die Werk-

stattgebäude) sind diese rechtzeitig (im Sommer vor dem Abriss!) auf Fledermausquartiere hin zu untersuchen. Falls dies nicht möglich ist kann in Absprache mit dem Landratsamt von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Quartiere und/oder Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- 9.1 Die Anpflanzungen innerhalb des Planungsgebiets richten sich nach den Darstellungen im Freiflächengestaltungsplan.
- 9.2 Pflanzung von insgesamt 7 Bäumen. Pro Gebäude ist mindestens ein regionaltypischer, hochstämmiger Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen. Davon ist 1 Baum zur Beschattung der Spielplatzfläche zu pflanzen.
Zusätzlich sind im Bereich der Parkierungsflächen Bäume zu pflanzen (mind. 1 Baum je 4 oberirdische, nicht überdachte Stellplätze).
Der Stammumfang bei der Pflanzung beträgt mind. 14-16 cm. Befestigung mittels Zweiflock, Anbringung von Verbisschutz. Arten und Pflanzqualität siehe Pflanzenliste (Anhang). Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
- 9.3 Pflanzung einer Hecke
Zwischen der geplanten Bebauung und der bestehenden Grünfläche an der Ecke Hauptstraße / Gartenstraße ist zum Schutz der Grünfläche eine Hecke zu pflanzen.
Pflanzqualität: Str. 100-125 cm, 2 x v. mit Ballen. Pflanzabstand in der Reihe 2m, zwischen der Reihe 3,0m. Mindestens 3-jährige Entwicklungspflege und gleichwertiger Ersatz bei Ausfall.
Die Arten sind gemäß der Pflanzliste in Anhang II zu wählen. Für Heckenpflanzungen auf Privatgrundstücken sind die Arten ebenfalls der Pflanzliste II zu entnehmen.
- 9.4 Erhalt und Schutz bestehender Bäume vor Schädigung durch Baustellenbetrieb
Der zum Erhalt festgesetzte Baum sowie die Bäume in der angrenzenden Grünanlage an der Ecke Hauptstraße / Gartenstraße sind durch einen Bauzaun zu schützen, um Stamm-, Astverletzungen und Schädigungen im Wurzelbereich durch Baustellenfahrzeuge zu vermeiden. Falls ein Zaun nicht aufgestellt werden kann, ist der Stamm mit geeignetem Material zu schützen, um Stammverletzungen zu vermeiden. Der Wurzelraum sollte nicht befahren werden. Bei einer Versiegelung des Bodens muss mit Hilfe von z. B. Baumrosten gewährleistet werden, dass eine Beeinträchtigung des Wurzelraumes nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung wird. Bei Abgang eines Baums ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß Pflanzenliste (Anhang) nach zu pflanzen.
- 9.5 Begrünung der Tiefgaragen
Die Dächer der Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 25 cm zu überdecken und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

10. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

10.1. Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 auszubilden. Grundlage hierzu bilden die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 in Verbindung mit den Tab. 9 und 10 der DIN 4109 den im Text gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln zugeordnet sind.

Es werden entsprechend die Lärmpegelbereiche I-VI festgesetzt, in welchen folgende erforderlichen Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109) durch die Außenbauteile einzuhalten sind:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB in Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnlichem
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45
VI	76 bis 80	50

Die Lärmpegelbereiche sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen

10.2. Lüftungseinrichtungen

Bei den Gebäuden sind, in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß der Lüftungselemente muss mindestens dem der Fenster entsprechen. Das Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22.00 und 06.00 Uhr der Beurteilungspegel 50 dB(A) nicht überschreitet

10.3. Außenwohnbereiche

Für die Außenwohnbereiche einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandter Gebäudeseite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. abschirmende Elemente (Wände an Gärten oder erhöhte Brüstungen an Balkonen), verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen si-

herzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den, der Wohnung zugehörigen, Außenwohnbereichen ein Tagpegel von kleiner 62 dB(A) erreicht wird.

10.4. Festverglasung an der Nordwestfassade am Gebäude E

An der Nordwestfassade des Gebäude E sind zum Schutz vor Gewerbelärm nichtöfenbare Fenster vorzusehen.

Zusätzlich sind schallgedämmte Lüftungselemente in den für das Schlafen genutzten Räumen vorzusehen.

10. Altlastenuntersuchungen

Eine Gefahrenverdachtserforschung auf privaten Altlastverdachtsflächen wurde auf den Grundstücken Flst.Nrn. 141 und 146 durchgeführt. Die Flächen sind im Plan gekennzeichnet.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Altlastenverdachtsflächen ist nicht zulässig

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

1. Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall

Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung von unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

2. Altlasten

Eine Gefahrenverdachtserforschung auf privaten Altlastverdachtsflächen wurde auf den Grundstücken Flst.Nrn. 141 und 146 durchgeführt. Die Flächen sind im Plan gekennzeichnet.

Die Untersuchungen (Gutachten Dr. Eisele 569-39 und 569-39 (2,3,4)) haben ergeben, dass an allen Standorten von einer Gefährdung für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser nicht auszugehen ist. Allerdings muss beachtet werden, dass aufgrund des orientierenden Untersuchungscharakters und von Heterogenitäten an den Standorten kleinräumige Abweichungen von den Gutachterergebnissen nicht auszuschließen sind. Dies ändert aber nichts an der getroffenen fachtechnischen Flächenbewertung. Es wird somit empfohlen, bei sensiblen Umnutzungen nochmals mit der technischen Fachbehörde Rücksprache zu nehmen. Darüber hinaus sollen Tiefbauarbeiten sorgfältig durchgeführt werden und Auffälligkeiten gemeldet und ggf. das erforderliche weitere Vorgehen mit einem Gutachter bzw. der Gemeinde und dem Landratsamt abgestimmt werden.

Auf die Errichtung von Anlagen zur Regenwasser-Versickerung auf den oben genannten Grundstücken sollte verzichtet werden.

3. Fachgerechter 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 Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

4. Reduktion von Lichtemissionen

Die Beleuchtung muss im ganzen Plangebiet auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für die Außenbeleuchtung (auch private) sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (dimmbare, gelbe LED-Leuchten, Lichttemperatur 3000 K) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 24:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren. Wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden.

5. Hinweise zur Dachbegrünung

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.

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.

6. Hinweise zum Hochwasserschutz

Es wird empfohlen, die Tiefgaragenzufahrt durch Anbringung und Vorhaltung geeigneter Absperrvorrichtungen, wie z. B. Dammbalken oder Ähnliches gegen Überflutung zu schützen.

(Beispiel: U-förmige Profile senkrecht an die Seitenwände der Tiefgaragen montiert, in die bei Überschwemmungsgefahr Dammbalken eingelegt werden können)

7. Archäologische Funde

Aus dem Planungsgebiet sind bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da in den bisher nicht überbauten Bereichen archäologische Funde nicht generell ausgeschlossen werden können, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731-61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlichrechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im RP 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 Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen

Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Gemäß § 20 DSchG 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 ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

8. Grundwasserstand

Am Standort ist mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen. Im Rahmen der Bebauung ist dies zu berücksichtigen.

9. Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lockgesteinsablagerungen aus Auenlehmen mit unbekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

Rielasingen - Worblingen, den 15. 8.2017

Anhang 1
Pflanzenliste

Pflanzliste I:

Mittelkronige Bäume (Pflanzqualität: Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 - 16). Standortgerechte, heimische Arten und Sorten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche (i.S. Schloss Tiefurt, durchgehender Leittrieb)
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Hochstamm-Obstbäume in regionaltypischen Sorten	

Pflanzliste II:

Pflanzempfehlungen für Hecken: Pflanzqualität: Str. 100-125 cm, 2 x v. mit Ballen. Pflanzabstand in der Reihe 2m, zwischen der Reihe 3,0m. Mindestens 3-jährige Entwicklungspflege und gleichwertiger Ersatz bei Ausfall.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer Campestre	Feldahorn
Carpinus Betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Eingriffeliger Weißdorn
Coryllus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe