

Gemeinde Rielasingen-Worblingen
Bebauungsplan „Gänseweide“ 4. Änderung

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

über den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Gänseweide

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 I S 1548.
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Fassung der Bekanntmachungen vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) mit Wirkung vom 11.03.2017.
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I. S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes zur Änderung gemeindehaushaltsrechtlicher Vorschriften vom 15.12.2015 (GBl.2016 S.1)

Der Gemeinderat der Gemeinde Rielasingen-Worblingen hat am **xx.xx.2017** die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan „Gänseweide“ 4. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a Abs.1 Nr.1 BauGB beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gänseweide“-4. Änderung-

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan Gänseweide -4. Änderung- vom 08.09.2017 maßgebend. Im Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gänseweide“ 4. Änderung) gelten anstelle der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gänseweide“ (mit 1. 2. und 3. Änderung) die nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet –SO- gem. 11 BauNVO

Zweckbestimmung: -Anlagen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke

Die Nutzung auf Grundstück Flst.Nr. 5211/5 genießt Bestandschutz

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Für das Sonstige Sondergebiet –SO- ist festgesetzt:

- Grundflächenzahl –GRZ

- Maßgebliche Grundfläche -MGF

Die jeweiligen Nutzungsschablonen im Bebauungsplan sind zu beachten.

3.0 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

- Wandhöhe -Wh

- Firsthöhe -Fh

Die maximalen Wand- und Firsthöhen sind im Bebauungsplan eingetragen.

Die Wand- und Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt (bezogen auf NN) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante des Firstes.

Ausnahmen bez. der höchstzulässigen Gebäudehöhen im Zusammenhang mit Aufbauten für Solarkollektoren bis 50cm, gebäudetechnischen Anlagen bis 250cm und für Überfahrten von Aufzugsschächten bis 250cm sind zulässig.

Im Bebauungsplan ist der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag festgelegt. Die Bezugspunkte beziehen sich für geplante Gebäude auf NN= Normal Null und für Bestandsgebäude auf die bestehenden Erdgeschoßfußbodenhöhen –EFH-FFB; siehe Planeintrag.

4.0 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist im Bebauungsplan im jeweiligen Baufeld oder in den Nutzungsschablonen eingetragen. Bemessungsgrundlage ist die im Bebauungsplan durch Planzeichen dargestellte maßgebliche Grundfläche –MGF.

5.0 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet sind als passive Maßnahmen in Form von Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen umzusetzen. Zusätzlich sind für die Außenwohnbereiche geeignete Maßnahmen zu treffen. Die Außenwohnbereiche sollen vorzugsweise an den lärmabgewandten Seiten angeordnet werden. Lärmbelastete Balkone und Terrassen sind zu verglasen oder als Wintergärten auszubilden. Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren bzw. bei Sanierungen der Fensteranlagen ist der Nachweis zur Einhaltung der Planungsanforderung nach der Technischen Baubestimmung DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" zu erbringen. Die Untersuchungsverfahren der Technischen Baubestimmung DIN 4109 sind anzuwenden.

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

6.1 Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.

6.2 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und innerhalb des Baugebietes (Plangebiet) zu verwenden.

6.3 Baumpflanzungen als Ersatz für abgängige Bäume sind als Laubbäume gem. Pflanzenauswahlliste als Bäume 1.Ordnung, wahlweise 2.Ordnung vorzunehmen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 25 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in angemessenem Zeitraum gleichwertig zu ersetzen.

6.4 Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind bei der Anlage der Gartenflächen gebietsheimische Pflanzenarten (Bäume/Sträucher) zu verwenden.

6.5 Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind vorhandene Bäume durch fach- und sachgerechte Baumschutzmaßnahmen zu schützen und im Bestand zu erhalten.

- 6.6 Die zum Erhalt bestimmten Gehölze, die im Zuge von Bautätigkeiten nicht gehalten werden können, sind in Art und Anzahl als Bäume 1.Ordnung, wahlweise 2.Ordnung als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 25 cm zu ersetzen.
- 6.7 Belagsflächen von Zufahrten, Gehwegen und Stellplätzen sind mit sickerfähigen Materialien auszuführen. Es sind wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster oder Pflaster mit Sickerfugen zulässig.
- 6.8 Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Der zu begrünende Flächenanteil je Gebäude/ Flachdach muss mindestens 70% betragen. Dachflächen, welche mit Solarkollektoren überdeckt werden, sind von der Festsetzung bezüglich der Dachbegrünung ausgenommen. Dachflächen, welche mit Photovoltaikanlagen überdeckt werden, sind von der Festsetzung bezüglich der Dachbegrünung nicht ausgenommen. Die Dachbegrünung muss unterhalb der Photovoltaikanlagen hin durchgeführt werden.
- 6.9 Die Gebäudefassaden sind mit einer punktuellen Fassadenbegrünung auszustatten. Es sind mindestens drei Verseilungen mit Rankgehölzen anzubringen. Die Pflanzenliste –siehe Anhang- ist hierbei anzuwenden.
- 6.10 An dem Erweiterungsgebäude sind an geeigneter Stelle 2 Fledermauswinterquartiere (Fledermauskästen, 1WQ oder 1WI Schwegler Vogelschutzgeräte GmbH) und 4 Vogelnistkästen als Nisthilfen, z.B. für Mauersegler und Alpensegler anzubringen. Die Pflege und der Erhalt der Quartiere bzw. Nisthilfen sind zu gewährleisten.
- 6.11 Außenleuchten sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten.
- 6.12 Bei der Ausführung von Pflanzquartieren für Bäume ist das Regelwerk FLL-„Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2 Standortverbesserung“ anzuwenden.
- 6.13 Zum Schutz gegen Vogelschlag sind an großen Glasflächen der Gebäude geeignete Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zu treffen. (siehe auch „Hinweise“)
- 6.14 Rodungen von Gehölzen, sowie das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld der Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01.10. bis zum 28./29.03. auszuführen. In Ausnahmefällen kann von der vorgegebene Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

§ 3 Außerkräfttreten ursprünglicher Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der Satzung für die 4. Änderung des Bebauungsplans treten die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans, einschließlich der 1. und 2. Änderung für den Geltungsbereich der 4. Änderung außer Kraft

§ 4 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 6 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans nach § 10(3) BauGB in Kraft.

Hinweis für die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 4 GemO:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Rielasingen-Worblingen geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt,

Gemeinde Rielasingen-Worblingen

gez. Ralf Baumert, Bürgermeister