

GEMEINDE RIELASINGEN - WORBLINGEN
ORTSTEIL RIELASINGEN
LANDKREIS KONSTANZ

vorhabenbezogener

B E B A U U N G S P L A N

>> Netto-Markt –
Nördliche Hauptstraße <<

Zur Ergänzung der zeichnerischen
Festsetzungen des Lageplans werden folgende

PLANUNGSRECHTLICHEN

FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Mischgebiet 1 (MI-1)
2.1.2	Mischgebiet 2 (MI-2)
2.1.3	Besonderes Wohngebiet 1 (WB-1)
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.6	Stellplätze
2.7	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.7.1	Sichtfelder
2.7.2	Geh,- Fahr und Leitungsrecht
2.8	Herstellen von Verkehrsflächen
2.9	Verbot der Zufahrt
2.10	Kabelkästen
2.11	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.11.1	Beleuchtung
2.11.2	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.12	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen
2.12.1	Pflanzfestsetzung PFF 1 - privat
2.12.2	Pflanzfestsetzung PFF 2 - privat
2.12.3	Pflanzfestsetzung PFF 3 - privat
2.12.4	Pflanzfestsetzung PFF 4 – privat
2.12.5	Pflanzfestsetzung PFF 5 – privat
2.12.6	Pflanzfestsetzung PFF 6 – privat
2.12.7	Pflanzbindung PFB
2.13	Dachbegrünung
3.	Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz
3.1	Archäologische Denkmalpflege
4.	Hinweise
4.1	Grundwasser
4.2	Lärmschutz
Anhang 1	Pflanzliste

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bek. vom 23.09.04 (BGB.IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.09 (BGBl. I. S. 2585)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art 3 des IWG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. S. 3214)
- 1.4 Bundes- und Fernstraßengesetz i.d.F. vom 20.02.2003 (BGBl. I.S. 286)
- 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)in der Fassung vom September 1990
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) i.d.F. vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert 14.12.2004 (GBl. S. 895)
- 1.7 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. F. der Bek. vom 25.06.2005 (BGBl. I. S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S.2723)
- 1.8 Bundes- Naturschutzgesetz i. d. F. der Bek. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- 1.9 Gemeindeordnung (GemO) für Baden – Württemberg, in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582) in der jeweils gültigen Fassung
- 1.11 Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm -) vom 23.08.1998 (Gemeinsames Ministerblatt Nr. 6 vom 28.08.1998 S. 503)
- 1.12 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung
(§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1.1 Mischgebiet 1 (MI-1)
(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts-, Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten i. S. des § 4a (3) Satz 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Vergnügungsstätten i. S. des § 4a (3) Satz 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets .

Nicht zulässig sind:
gemäß § 1 (5) BauNVO

- Tankstellen

2.1.2 Mischgebiet 2 (MI-2)

(§ 6 BauNVO)

Bereich I:

Discountermarkt

Zulässig sind:

- Lebensmittelmarkt mit dazugehörigen Neben- und Lagerflächen
- Verkaufsfläche von 799 m²
- Neben- und Lagerflächen 242m²
- Backshop mit Stehcafé 45 m²

Bereich II:

Textilfachmarkt

Zulässig sind:

- Textilfachmarkt mit dazugehörenden Neben- und Lagerflächen
- Verkaufsfläche 500 m²
- Neben- und Lagerflächen 43 m²
- Verkaufspavillon ; 2 Stück à 25 m²

2.1.2

Besonderes Wohngebiet 1 (WB-1) (§ 4a BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Geschäfts-, Bürogebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung

Nicht zulässig sind:

gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

2.2 Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Für den Bereich „Mischgebiet 2 (MI-2)“ gilt:

Als Nebenanlagen sind folgende Einrichtungen zulässig:

- Einkaufswagen-Box
- Werbepylon
- Einfriedungen

Der genaue Standort der Nebenanlagen ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Die zulässigen Grundflächen sind im zeichnerischen Teil für die einzelnen Bereiche und Nutzungen dargestellt.

2.4 Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist:

- offene Bauweise (o)

2.5 Höhenbeschränkung für Hauptgebäude

Die maximalen Gebäudehöhen sind in m ü. NN (Meter über Normalnull) festgesetzt und dürfen nicht überschritten werden.

2.6 Stellplätze

Für den Bereich „Mischgebiet 2 (MI-2)“ gilt:

Insgesamt sind 80 oberirdische Stellplätze für den Planbereich zu erstellen. Deren Aufteilung und Lage ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

2.7 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

2.7.1 Sichtfelder

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen wie z.B. Nebenanlagen, Werbepylonen, Einfriedungen, Stellplätze, Aufschüttungen von mehr als 0,60 m Höhe über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

2.7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das im zeichnerischen Teil dargestellte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient den Anliegern, der Gemeinde Rielasingen - Worblingen und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger.
Eine Überbauung und Bepflanzungen sind nicht zulässig.

2.8 Herstellen der Verkehrsflächen **(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, (Hinterbeton von Rand- und/oder Rabattensteinen) entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,8 m zu dulden.

2.9 Verbot der Zufahrt

Entlang der Landesstraße L 191 sind keine weiteren Zugänge und Zufahrten zur Landesstraße L 191 (siehe Festsetzung im Bebauungsplan, zeichnerischer Teil), zulässig.

Zu- und Ausfahrten sind nur über die Links- und Rechtsabbiegespuren in der L 191 zulässig.

2.10 Kabelkästen **(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

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

2.11.1 Beleuchtung

Außenleuchten sind mit insektenverträglichen Beleuchtungsmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) auszustatten.

2.11.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschleppen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

2.12 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen **(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

2.12.1 Pflanzfestsetzung PFF 1 - privat **Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen**

Die mit PFF 1 bezeichneten Flächen sind als Grünflächen (Rasen oder Wiese) anzulegen.

2.12.2 Pflanzfestsetzung PFF 2 - privat **Ortsrandeingrünung**

Die mit PFF 2 bezeichneten Flächen dienen der Gestaltung des Übergangs zur freien Flur. Die Flächen sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen als Heckenstruktur anzulegen.

Zwischen den Pflanzreihen ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten. In der Reihe ist ebenfalls ein Abstand von 1,5 m einzuhalten. Die Unterpflanzung ist mit einer autochthonen Wieseneinsaat einzusäen.

Alle 10 m sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Hochstamm) zu pflanzen.

Die Pflanzliste (Anhang 1) ist zu beachten.

2.12.3 **Pflanzfestsetzung PFF 3 - privat**
Begrünung als Übergang zum Siedlungsbereich

Die mit PFF 3 bezeichneten Flächen dienen der Gestaltung des Übergangs zu den Siedlungsflächen, die westlich an das Plangebiet angrenzen. Die Flächen sind als dichte Baum–Busch–Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Sorten anzulegen. Auf einen intensiven Sichtschutz ist dabei zu achten.

Zwischen den Pflanzreihen ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten. In der Reihe ist ebenfalls ein Abstand von 1,5 m einzuhalten. Die Unterpflanzung ist mit einer autochthonen Wieseneinsaat einzusäen. Alle 10 m sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Hochstamm) zu pflanzen.

Die Pflanzliste (Anhang 1) ist zu beachten.

2.12.4 **Pflanzfestsetzung PFF 4 - privat**
Baumpflanzungen

Die mit PFF 4 bezeichneten Flächen dienen der inneren Durchgrünung des Parkplatzbereichs.

Die Entwässerung der Parkierungsflächen erfolgt in diese Pflanzflächen. Sickerpackungen sind in diesen Flächen nicht zulässig. Ein geeigneter Überfahrerschutz ist zum Schutz der Flächen anzubringen. Es sind 10 heimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzliste (Anhang) ist zu beachten.

2.12.5 **Pflanzfestsetzung PFF 5 - privat**
Randbepflanzung als Sichtschutz

Auf den mit PFF 5 bezeichneten Flächen ist eine Reihe mit Hainbuchen (*carpinus betulus*) auf voller Länge durchgehend anzulegen. Dabei sind je Laufmeter 3 Pflanzen vorzusehen. Die Unterpflanzung ist mit einer autochthonen Wieseneinsaat einzusäen. Die Pflanzhöhe muss mindestens 1 m betragen

2.12.6 **Pflanzfestsetzung PFF 6 - privat**
Baumpflanzungen mit Baumscheibe

Zur Gestaltung und Eingrünung des Straßenraums sind die im zeichnerischen Teil eingezeichneten Baumstandorte mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzung hat mittels Baumscheibe zu erfolgen. Die Pflanzliste (Anhang) ist zu beachten.

2.12.7 **Pflanzbindung PFB - privat**
Erhalt bestehender Bäume

Der im zeichnerischen Teil gekennzeichnete bestehende Baum ist zu erhalten und durch geeignete Wurzelschutzmaßnahmen zu schonen. Es ist ein Regenerationsschnitt der Baumkrone nach ZTV-Baumpflege durch einen Fachbetrieb vorzunehmen.

2.13 Dachbegrünung

Für Teilbereiche des Plangebiets wird eine extensive Dachbegrünung mit insgesamt 560 m² festgesetzt.

Hiervon entfallen auf:

- Textilfachmarkt ca. 440 m²
- Lebensmittelmarkt ca. 150 m²

Die jeweiligen extensiv zu begrünenden Dachflächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ

(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)

3.1 (§ 20 Denkmalschutzgesetz - DSchG-)

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel: 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/2083570) 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.

4. HINWEISE

(§ 9 (6) BauGB)

4.1 Grundwasser

Unterkellerungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

4.2 Lärmschutz

Der Straßenbaulastträger der Landesstraße L 191 ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet verpflichtet.

Aufgestellt:

Rielasingen-Worblingen, den 24.02.2010 /19.05.2010



Ralf Baumert
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Rielasingen-Worblingen, den

29. JUL. 2010



Ralf Baumert
Bürgermeister

Anhang 1

A1 Pflanzliste

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind gemäß DIN 18916 zu bepflanzen und gemäß DIN 18919 dauerhaft zu unterhalten.

Für die Bepflanzung werden naturraumtypische Arten der potentiellen Vegetation festgelegt, gemäß der Empfehlung der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002).

I. Pflanzgebot PFF 2 - Ortsrandeingrünung

(durchgehend geschlossene und unterschiedlich gestufte Pflanzung)

Hochstämme

Qualität: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, m.B. StU 16 – 18 cm

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium

Sträucher

Qualität: Strauch, 2 x verpflanzt, o.B., 60 -100 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

II. Pflanzgebot PFF 3 - Übergang zum Siedlungsbereich

(durchgehend geschlossene und unterschiedlich gestufte Pflanzung)

Hochstämme

Qualität: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, m.B. StU 16 – 18 cm

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium

Sträucher

Qualität: Strauch, 2 x verpflanzt, o.B., 60 -100 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasenluss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

III. Pflanzgebot PFF 4 - Baumpflanzungen

Hochstämme

Qualität: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, m.B. StU 16 – 18 cm

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
-------------	------------------

IV. Pflanzgebot PFF 5 - Heckenreihe

Sträucher

Qualität: Strauch, 2 x verpflanzt, m.B., 100 cm, 3 Stück pro lfm

Hainbuche	Carpinus betulus
-----------	------------------

V. Pflanzgebot PFF 6 - Baumpflanzungen

Hochstämme

Qualität: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, m.B. StU 16 – 18 cm

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
-------------	------------------