Gemeinde Rielasingen-Worblingen

Planungsrechtliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hasel -2 . Änderung und 1. Erweiterung"
Wohnanlage Aach - Aue

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zum zeichnerischen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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

max. IV Vollgeschosse
im WA1 ist unter den IV Vollgeschossen ein weiteres Geschoss für die Parkgarage zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen — § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen darf höchstens betragen:

Steghäuser : max. 12,00 m über EFH ü.NN

Stadtvillen max. 12,00 m über EFH ü.NN

Hofhäuser:max. 12,00 m über EFH ü.NN

Die EFH ist durch Einschrieb im jeweiligen Baufenster festgesetzt

Technische Dachaufbauten dürfen die festgesetzte maximale Höhe auf max. 12 % der Dachfläche überschreiten.

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 Balkone und Terrassen maximal bis zu einer Breite von 5m und maximal bis zu einer Tiefe von 1,5m überschritten werden.

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

Die Errichtung von oberirdischen Einzelgaragen und Carports ist unzulässig.

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche darf im WA1 durch Unterbauung mit Parkgaragen 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**

Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Einfriedungen und Bepflanzung ab einer Höhe von 60cm über Fahrbahnrand freizuhalten.

7. Verkehrsflächen **§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB**

Die in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Die künftig öffentlichen Flächen (Straßen) und Leitungs- u. Überfahrtsrechte sind im Lageplan Straßenbau dargestellt.

8. Bereiche für den Anschluss an andere Verkehrsflächen **§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB**

Im Plangebiet ist nur eine Zufahrt zur Singener Straße L191 an der im zeichnerischen Teil festgesetzten Stelle zulässig.

9. Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser **§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB**

Es werden Sickermulden angelegt, die der Versickerung des Oberflächenwassers der Straßen dienen.

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

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

11. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses **§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind für den Retentionsausgleich (Geländeabtrag von 685m³) im Fall eines hundertjährigen Hochwasserereignis der Aach (HQ 100) auszubilden.

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

8.1 Fällen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln

Die notwenige Rodung der Laubbäume und Gehölzstrukturen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September, durchzuführen.

8.2 Dachbegrünung von Flachdächern

Die Flachdächer der Wohngebäude sind extensiv (Aufbauhöhe oberhalb der Wurzelschutzschicht mindestens 10 cm hoch) zu begrünen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen in der jeweils neuesten Fassung. Der Einbau von Photovoltaikanlagen ist zulässig.

8.3 Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen, Einbau von Vogelschutzglas

Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch eine oder mehrere Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z.B. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck"-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons). Wo dies baulich nicht von vornherein vermieden werden kann, sind die Glasscheiben mit für Menschen unsichtbaren UV-Markierungen („Vogelschutzglas") zu versehen oder mit sichtbaren Markierungen auszustatten, die den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen folgen (Schweizer Vogelwarte/ Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D. & Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempbach.).

8.4 Reduktion von Lichtimmissionen

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel, z.B. LED zu verwenden. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren, z.B. durch Ausschalten jeder zweiten Leuchte in der Nacht.

8.5 Optimierung des Brutplatzangebots für Vögel

Anbringen von 15 Nistkästen für Vögel (Höhlenbrüter, Halbhöhlenbrüter) an Bäumen und Gebäuden.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

9.1 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Bei den 9 Wohngebäuden im Westen des Plangebietes ist pro Gebäude mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Zwischen den Bäumen sind Sträucher zu pflanzen. Pflanzung der Bäume gemäß Planeintrag. Der exakte Standort der Bäume kann 3 m vom Planeintrag abweichen.

Pflanzqualität Bäume: H mB 3xv, StU 14-16. Befestigung mittels Dreibock, Schutz vor Verbiss. Pflanzqualität Sträucher: Sol mB 3 xv, 125-150.

Die Baum- und Straucharten sind der Liste in Anhang II zu entnehmen. Es sind Gehölze autochthoner Herkunft zu verwenden (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland). Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Bei Abgang sind Ersatzgehölze zu pflanzen.

9.2 Gestaltung der Außenanlagen

Am südlichen Gebietsrand sind auf einem 5m breiten Streifen die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich zu den Baumpflanzungen am westlichen Gebietsrand werden weitere Bäume zwischen den geplanten Gebäuden und auf der Fläche am nordwestlichen Gebietsrand sowie entlang der L191 gemäß Freiflächengestaltungsplan gepflanzt.
Die Baum- und Straucharten sind der Liste in Anhang II zu entnehmen. Es sind Gehölze autochthoner Herkunft zu verwenden (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland). Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzgehölze zu pflanzen.

10. Erhalt und Schutz von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze sind soweit wie möglich zu erhalten. Die zu erhaltenden Bäume sind während der Bauzeit durch einen Bauzaun zu schützen, um Stamm- und Astverletzungen und Schädigungen im Wurzelbereich durch Baustellenfahrzeuge zu vermeiden. Falls ein Zaun nicht aufgestellt werden kann, sind die Stämme 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.

11. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

11.1. 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-V 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

Die Lärmpegelbereiche sind im(Anhang I; Abbildung 5 dargestellt.

Auf die Schalltechnische Untersuchung wird verwiesen, die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügt wird.

11.2. Lüftungseinrichtungen

Bei den Gebäuden H2, H3, H5, H7, und H9 (Abbildung 6) sind nach der VDI 2719[1] in jeder Wohnung die Schlafräume, bzw. die zum Schlafen geigneten Räume, mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Die Bereiche des Plangebiets, die von Pegeln über 50dB(A) nachts betroffen sind, sind der Abbildung 6 im Anhang I zu entnehmen

11.3. Außenwohnbereiche

Für die Außenwohnbereiche der Wohnungen in den Gebäuden H2, H3, H5, H7, und H9 **(Abbildung 7)** ist 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 sicherzustellen, 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.

11.4. Parkgarageneinfahrt

Die Einfahrten der Parkgarage sind zu überdachen

12. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Auf der im Süden in der Planzeichnung dargestellten Fläche ist ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Rielasingen-Worblingen dauerhaft einzuräumen.
An der südlichen Grenze von WA2 in der Planzeichnung dargestellten Fläche ist ein Gehrecht für die Öffentlichkeit dauerhaft einzuräumen (fußläufige Verbindung zum Aachuferweg und zur Straße „Im Hasel").

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. 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.

3. Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen

Der Bemessungswasserstand liegt im Bereich der geplanten Bebauung zwischen 419,50 und 419,25m ü.NN. Auf die Überflutungsgefahr wird hingewiesen. Sensible Gebäudetechnik (Stromverteiler etc.) ist in ausreichender Höhe vorzusehen (siehe beigefügtes Gutachten „.Wasserwirtschaftliche Beurteilung des Bauvorhabens aufgrund der Anforderungen § 78 (3) WHG", Wald&Corbe)

4. 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 (, 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.

In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege wird empfohlen, in einem frühzeitigen Planungsstadium geoarchäologische Schürfe im Plangebiet nach terminlicher Absprache und unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege, Dienststelle Hemmenhofen (Ansprechpartnerin: Frau Dr. Goldhammer, Tel. 07735-93777126 oder julia.goldhammer@rps.bwl.de) oder der Kreisarchäologie durchzuführen.

5. Geologie

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, sowie dem Geotop-Kataster, das im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.

Rielasingen - Worblingen, den 02. 10.2018

Anhang I

Auszug Schalltechnische Untersuchung

Abbildung 5 – Lärmpegelbereiche nach DIN 4109[1], Rechenhöhe 5 m über Gelände (ca. 1. OG)

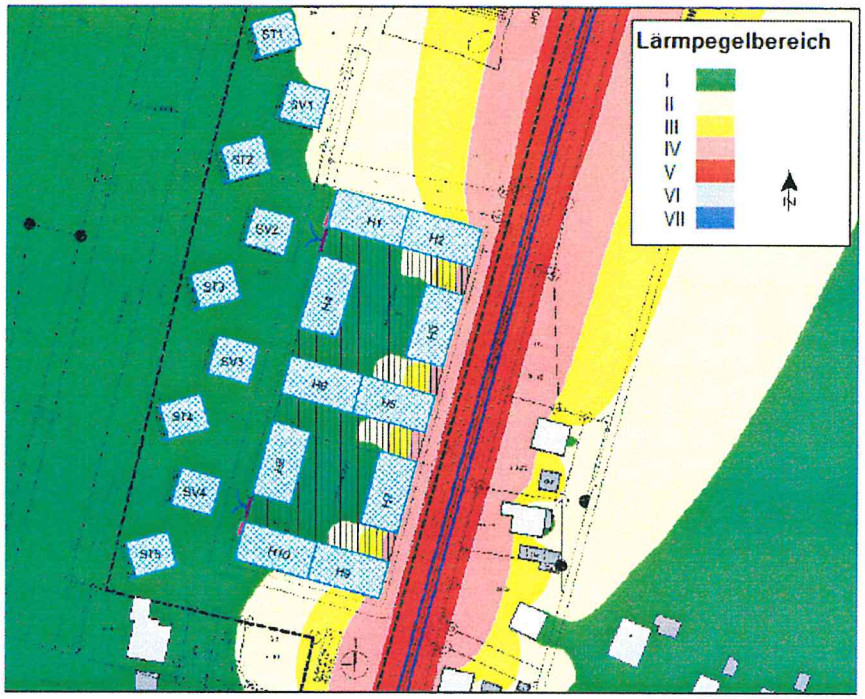


Abbildung 6 – Kennzeichnung der Bereiche mit Pegeln ts ≥ 50 dB(A)

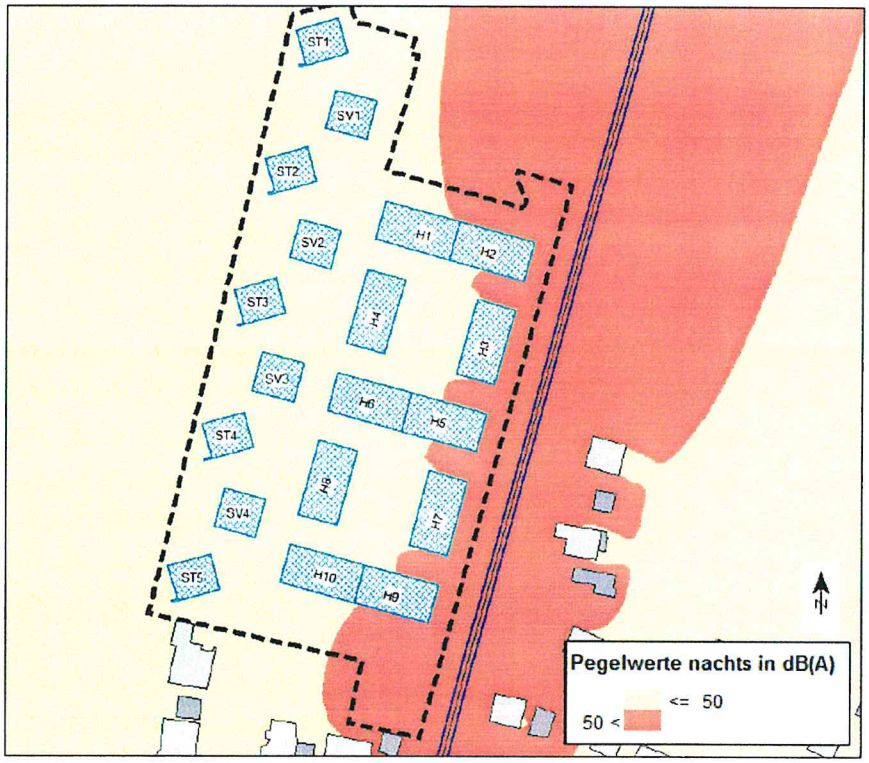
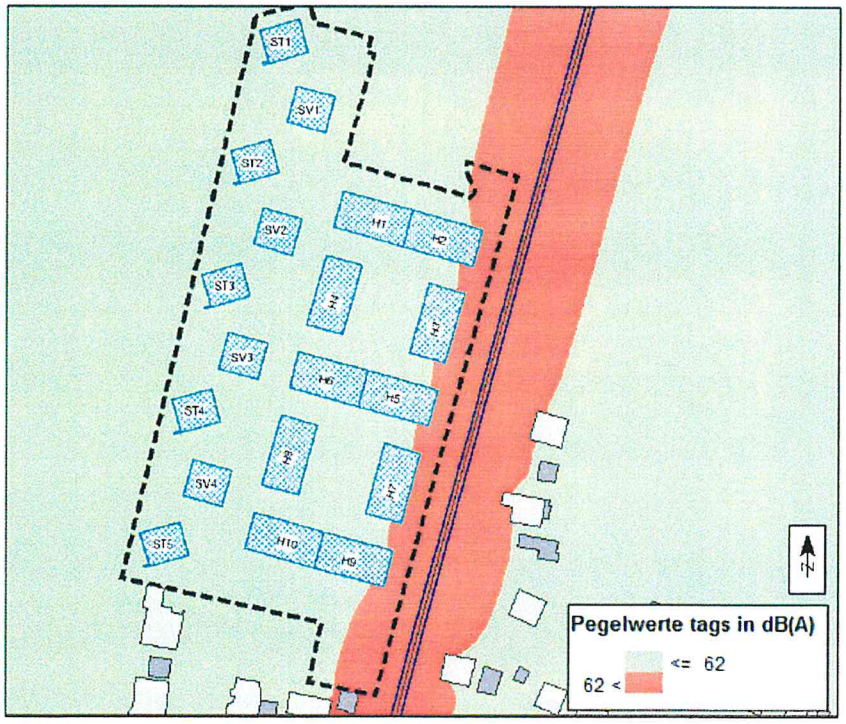


Abbildung 7 – Kennzeichnung der Bereiche mit Pegeln tags ≥ 62 dB(A)



Anhang II

Pflanzlisten

Bäume:

Pflanzqualität: H mB 3xv, StU 14-16. Befestigung mittels Dreibock, Schutz vor Verbiss.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sand-Birke
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher:

Pflanzqualität Sträucher: Sol mB 3 xv, 125-150.

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball