

# GEMEINDE RIELASINGEN-WORBLINGEN

## BEBAUUNGSPLAN

### "FABRIKGUT OST"

#### BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

##### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613),
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73)

Festsetzungen gemäss § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach den §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO:

##### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Das Plangebiet ist in die beiden Teilbaugebiete „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ sowie der öffentlichen Grünfläche gegliedert.

##### 1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

Nutzungen nach § 4 (2) und (3) BauNVO mit Ausnahme folgender nicht zulässiger Nutzungen:

- Tankstellen

##### 1.2 Mischgebiet MI 1 (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO mit Ausnahme folgender nicht zulässiger Nutzungen:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO

##### 2 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 und § 21a BauNVO)

Das maximal zulässige Mass der baulichen Nutzung wird festgesetzt im Eintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone des Plangebiets im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse (Z), die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Wandhöhe (WH) über der Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH).

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) und die Wandhöhe (WH) über der Erdgeschossfussbodenhöhe

(EFH) werden nach § 16 (5) BauNVO für die jeweiligen Teilgebiete gesondert festgesetzt.

Über die Regelungen des § 19 (4) BauNVO hinaus gehend darf die zulässige Grundfläche mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 überschritten werden, sofern diese intensiv begrünt werden (Aufbauhöhe oberhalb der Wurzelschutzschicht mindestens 35 cm hoch).

Garageschosse sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.

### **3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Für das Plangebiet wird offene Bauweise gemäss § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### **4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 (3) BauNVO).

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich ausserhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig (§ 14 (1) BauNVO) mit Ausnahme von Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser (§ 14 (2) BauNVO) oder als Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 14 (1) BauNVO) dienen.

### **5 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)**

Die Höhenlage der Gebäude wird gemäss Planeinschrieb durch die Festsetzung der zulässigen Ober- und Untergrenze der Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) bestimmt.

### **6 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Oberirdische Stellplätze und Carports und unterirdische Garagen sowie deren Zufahrten sind innerhalb und ausserhalb der überbaubaren Fläche zulässig, falls nicht Massnahmen gemäss Nr. 12 der Bebauungsvorschriften festgesetzt sind.

Oberirdische Garagen sind ausserhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.

### **7 Verkehrsflächen und Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Für das Grundstück Fl.St.Nr. 5222/3 wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot auf die Grundstücke Fl.St.Nr. 41/8 und 5063 festgesetzt.

### **8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB) (§ 9 (1) 12 BauGB)**

Die Flächen für Versorgungsanlagen und unterirdische Versorgungsleitungen (Abwasser-Haupt- und -Gemeindesammler, Regenwasserüberlaufbecken) sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung im zeichnerischen Planteil definiert. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Herstellung und Unterhaltung der Leitungen und Anlagen sowie der damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.

### **9 Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Wasserdurchlässige Beläge und Dachbegrünungen) (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Auf Geh- und Radwegen und im Bereich von Stellplätzen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, wassergebundene Decken oder Kiesflächen, Schotterrasen).

Nicht als Terrassen, für haustechnische Anlagen, Oberlichter oder für Anlagen zur regenerativen

Energieerzeugung genutzte Dachflächen sind mindestens extensiv (Aufbauhöhe oberhalb der Wurzelschutzschicht mindestens 7 cm hoch) zu begrünen. Eine intensive Dachbegrünung wird befürwortet und zugelassen. Bei der Ausführung sind die FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen zu beachten. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

Eine Teilfläche des Grundstück Fl.St.Nr. 5222/3 sowie der Gewässerrandstreifen entlang dem Aachkanal Fl.St.Nr. 5222/6 werden gemäss der Darstellung im zeichnerischen Teil als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die Fläche des Gewässerrandstreifens muss frei von Bebauung oder Versiegelung sein, Baumfällungen heimischer und standortgerechter Arten sind untersagt.

**11 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) 16 BauGB)**

Entlang dem Aachkanal Fl.St.Nr. 5222/6 wird ein Geländestreifen vom südlichen Rand des Geltungsbereichs bis zur 5 Meter-Abstandslinie von der Böschungsoberkante als Gewässerrandstreifen festgesetzt.

**12 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1) 21 BauGB)**

Entlang dem Aachkanal Fl.St.Nr. 5222/6 ist ein Geländestreifen von 5 Metern Breite ab Böschungsoberkante mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten dem Eigentümer des Aachkanals belastet. Er liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im westlichen Teil des Plangebiets wird mit einem Geh- und Fahrrecht die Erschliessung des westlich angrenzenden Gebäudes sichergestellt. Die Flächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung im zeichnerischen Planteil definiert. In den Teilgebieten MI 1 und WA 1 besteht ein Leitungsrecht für eine Niederspannungsleitung, das im zeichnerischen Teil als unterirdische Versorgungsleitung festgesetzt ist.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Herstellung und Unterhaltung der Leitungen und Anlagen sowie der damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.

**13 Vorkehrungen Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

Im Plangebiet müssen 8 Nistkästen für Vögel und 4 Nistkästen für Fledermäuse, davon ein isolierter Winterkasten angebracht werden.

Im gesamten Plangebiet soll auf südseitige Außenbeleuchtung verzichtet werden. Sollte dennoch ein Erfordernis bestehen, sind ausschließlich LED-Lampen mit nach unten gerichtetem, vollständig insektendicht abgeschlossenen (staubdichten) Lampen mit einer Lichtpunkthöhe von max. 4,50 m zu verwenden.

**14 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a und 25 b BauGB) / Dachbegrünung**

Im Plangebiet werden 9 Neuanpflanzungen mit Bäumen erster oder zweiter Ordnung festgesetzt. Davon sind 8 Anpflanzungen an den gebotenen Standorten (Pflanzgebot 1) in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 vorzunehmen. Eine weitere Pflanzung ist an einem frei wählbaren Standort auf dem Grundstück zu platzieren.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Bäume auf den Fl.St.Nr. 5222 und 5222/3 sind zu erhalten.

Bei Baumassnahmen im Kronenbereich von zu erhaltenden oder aufgrund dieser Festsetzungen neu gepflanzten Bäumen sind die in der Anlage 2 aufgeführten Regelungen in der DIN 18920 zu

beachten.

Beim Abgang der zu Erhaltung festgesetzter oder zur Neuanpflanzung Bäume sind diese in selber Art zu ersetzen.

Im Böschungsbereich des Aachkanals bzw. im Gewässerrandstreifen ist im Abstand von 8 bis 10 Metern ein Gehölz zu erhalten oder anzupflanzen. Dies gilt anteilig für die im Plangebiet befindliche Fläche. Die Pflanzempfehlungen des Umweltbeitrags sind dabei zu beachten.

#### **15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) (§ 9 (1) 24 BauGB)**

Aufgrund der Einwirkungen durch den Strassenverkehr werden im gesamten Plangebiet an den strassenzugewandten Seiten bei Wohngebäuden passive Schallschutzmassnahmen festgesetzt: Wohn- und Schlafräume müssen eine resultierende Schalldämmung der Außenbauteile von mindestens  $R'_{w, res} = 35$  dB aufweisen. Bei Schlafräumen sind fensterunabhängige Lüftungsvorrichtungen vorzusehen.

#### **16 Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)**

Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt

### **B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BAUGB)**

#### **1 Sicherung von Bodenfunden**

Da archäologische Bodenfunde nicht auszuschliessen sind, ist der Beginn von Erschliessungsarbeiten sowie aller weiterer Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäss § 20 DenkmSchG sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/208-3570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

#### **2 Unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen**

Baumpflanzungen dürfen den Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Ver- und Entsorgungsanlagen in den Flächen mit festgesetzten Leitungsrechten nicht behindern. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (sh. U.a. Abschnitt 3) ist zu beachten.

#### **3 Umweltrecht**

Folgende gesetzliche Grundlagen sind zu beachten:

- Verbot des Einsatzes von Spritzmitteln in den privaten Grünflächen
- DIN 18915 Blatt 2: fachgerechtes Lagern und Transportieren von abgeschobenem Oberboden gemäß
- DIN 19731: Umgang mit Oberboden und kulturfähigem Bodenmaterial, Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten
- § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG: Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen und Hecken nicht zwischen März und September

- DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumassnahmen

## **C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **1 Örtliche Bauvorschriften**

Auf die Begründung gemäss § 9 (8) BauGB und auf die Örtlichen Bauvorschriften "Fabrikgut Ost" gemäss Landesbauordnung Baden-Württemberg wird verwiesen.

### **2 Hinweis auf Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge**

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Teilgebiet WA 1 zulässigen Gebäude bei Ausnutzung der zulässigen Wandhöhen Gebäude der Klasse 4 im Sinne § 2 LBO sein können, und somit erhöhte Anforderungen an den Brandschutz gestellt werden können, z.B. u.a. Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge.

### **3 Angrenzende gewerbliche Nutzungen**

Es wird darauf hingewiesen, dass an die Teilgebiete MI 1 und WA 1 im Westen eine Gemeinbedarfsfläche angrenzt (derzeit Jugendzentrum und Vereinsräume).

Eine räumliche Trennung der öffentlichen von den Wohnnutzungen kommt aus städtebaulichen Gründen (erwünschte Funktionsmischungen in Zentrumsanlagen) nicht in Betracht. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme kann deshalb die Duldung höherer Immissionen bei der betroffenen schutzbedürftigen Nutzung als in unbelasteten Gebieten erfordern. Die TA Lärm legt dazu fest, dass auch Geräuschbelastungen oberhalb der für ein Gebiet an und für sich geltenden Immissionsrichtwerte zumutbar und damit nicht „erheblich belästigend“ sein können.

### **4 Grundwasser**

Grundwasserabsenkungen sind zu vermeiden oder auf ein geringstmögliches Mass zu reduzieren. Bauen im Grundwasserbereich bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen ist. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant. Eine objektbezogene Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird daher empfohlen.

### **5 Umwelt**

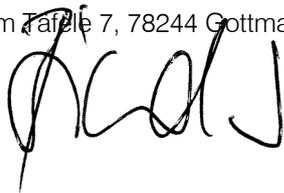
Folgende Empfehlungen zum Schutz der Umwelt werden gemacht:

- Einbau von Regenwasserkleinspeicher mit einem Volumen von mind. 5 m<sup>3</sup>
- Berücksichtigung von klimatischen Wirkungen durch Verwendung heller Baustoffe
- Beschattung von Gebäuden durch Bepflanzung (Bäume, Dach- und Fassadenbegrünung)
- Berücksichtigung der Grundsätze des solaren Bauens
- Berücksichtigung der Grundsätze des ökologischen Bauens
- Reduzierung von Erdmassenbewegung, möglichst „Gleichgewicht“ von Bodenabtrag und Bodenauftrag
- Die Verwendung von Aluminium, beschichtetem Zink oder Aluminium und Kunststoffteilen wird bei Dachinstallationen empfohlen

Aufgestellt:

Daniel Binder, Dipl. Arch. ETHZ

Am 7. April 2018, 78244 Gottmadingen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'DB', written over the text 'Am 7. April 2018, 78244 Gottmadingen'.

# GEMEINDE RIELASINGEN-WORBLINGEN

## BEBAUUNGSPLAN

### "FABRIKGUT OST"

#### ANLAGE 1: PFLANZLISTE

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

##### a) grosswüchsige Gehölze erster Ordnung

###### Hauptsortiment

- Quercus robur / Stieleiche
- Quercus petraea / Traubeneiche

###### weitere geeignete Arten

- Acer platanoides / Bergahorn
- Acer pseudoplatanus / Spitzahorn
- Fagus sylvatica / Rotbuche
- Tilia cordata / Winter-Linde
- Tilia platyphyllos / Sommer-Linde
- Alnus glutinosa / Schwarz-Erle
- Amelanchier lamarckii / Felsenbirne
- Carpinus betulus / Hainbuche
- Acer campestre / Feldahorn

##### b) kleinwüchsige Gehölze zweiter Ordnung

###### Hauptsortiment

- Acer campestre / Feldahorn
- Carpinus betulus / Hainbuche
- Prunus avium / Vogel-Kirsche
- Salix rubens / Fahl-Weide

###### weitere geeignete Arten

- Alnus incana / Grau-Erle
- Prunus padus subsp. Padus /  
Gewöhnliche Traubenkirsche
- Salix caprea / Sal-Weide
- Sorbus torminalis / Elsbeere

##### c) Hecken und Feldgehölze

###### Hauptsortiment

- Cornus sanguinea / Roter Hartriegel  
(schwach giftig)
- Corylus avellana / Haselnuss
- Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen  
(stark giftig)
- Ligustrum vulgare / Liguster (stark giftig)
- Prunus spinosa / Schlehe
- Rosa canina / Hundsrose
- Salix purpurea / Purpur-Weide
- Viburnum lantana / Wolliger Schneeball  
(schwach giftig bis giftig)

###### weitere geeignete Arten

- Cornus mas / Kornelkirsche
- Frangula alnus / Faulbaum
- Lonicera xylosteum / Rote Heckenkirsche  
(giftig)
- Rhamnus cathartica / Kreuzdorn (giftig)
- Rosa rubiginosa / Wein-Rose
- Salix cinerea / Grau-Weide
- Salix triandra / Mandel-Weide
- Salix viminalis / Korb-Weide
- Sambucus nigra / Schwarzer Holunder (grüne  
Teile schwach giftig)
- Sambucus racemosa / Trauben-Holunder  
(grüne Teile schwach giftig)
- Viburnum opulus / Gewöhl. Schneeball  
(schwach giftig bis giftig)

### e) Fassadenbegrünung

#### Selbstklimmer:

- Hedera helix / Efeu (stark giftig)
- Hydrangea petiolaris / Kletter-Hortensie
- Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ / Wilder Wein
- Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“ / Wilder Wein
- Sanguisorba minor / Kleiner Wiesenknopf
- Chrysanthemum leucanthemum / Margerite
- Alchemilla millefolium / Frauenmantel
- Prunella vulgaris / Kleine Prunelle

#### benötigen Rankhilfe:

- Aristolochia macrophylla / Pfeifenwinde
- Campsis radicans / Trompetenwinde
- Clematis alpina / Alpen-Waldrebe
- Clematis montana / Bergrebe
- Clematis vitalba / Gemeine Waldrebe
- Humulus lupulus / Hopfen
- Jasminum nudiflorum / Winterjasmin (stark giftig)
- Lonicera caprifolium / Jelängerjelier (giftig)
- Polygonum aubertii / Schling-Knöterich
- Rosa-Hybriden / Kletterrosen
- Vitis-Hybriden / Echter Wein
- Wisteria sinensis / Blauregen

### f) Dachbegrünung

- Sedum album / Weisser Mauerpfeffer
- Sedum acre / Scharfer Mauerpfeffer
- Sedum sexangulare / Milder Mauerpfeffer
- Festuca ovina / Schafschwingel
- Allium schoenoprasum / Schnittlauch
- Potentilla argentea / Silber-Fingerkraut
- Carex ornitopoda / Vogelfuss-Segge
- Carex flacca / Blaugrüne Segge
- Hieracium pilosella / Kleines Habichtskraut
- Potentilla verna / Frühlings-Fingerkraut
- Thymus in Sorten / Thymian
- Genista tinctoria / Färber-Ginster
- Salix rosmarinifolia / Rosmarin-Weide

# GEMEINDE RIELASINGEN-WORBLINGEN

## BEBAUUNGSPLAN

### "FABRIKGUT OST"

#### **ANLAGE 2: MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ BESTEHENDER BÄUME WÄHREND DER BAUZEIT**

Beachtliche Punkte der DIN 18920 bei Baumassnahmen im Kronenbereich bestehender Bäume:

1. Stamm mit Brettermantel, Mindesthöhe 2,00 m, ummanteln, nach innen, abpuffern (z.B. Jutesäcke, Stücke von Autoreifen etc.).
2. Sofern erforderlich, vorsichtiges ausbaggern, damit Wurzeln nicht gerissen werden, ggfs. Handaus-  
hub.
3. Wurzeln sind zu untergraben, wenn es technisch möglich ist.
4. Ist es unumgänglich, Wurzeln zu entfernen, müssen diese geschnitten werden, d.h. der ausführende Mitarbeiter muss eine Astschere, eine Handsäge und eine Motorsäge mit kurzem Blatt dabei und je-  
derzeit verfügbar haben, damit die Arbeiten nicht unnötig verzögert werden.
5. Liegen Wurzeln über längeren Zeitraum offen, sind diese mit saugfähigem Gewebe, z.B. Jute abzu-  
decken und feucht zu halten.
6. Der Wurzelbereich, entspricht in etwa dem Kronenbereich und ist frei von Ablagerungen, Verdichtung  
und Überbauung zu halten. Während der Baumaßnahme ist diese Fläche durch einen mobilen Bau-  
zaun zu sichern.
7. Bei Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit sind die Bäume ausreichend zu wässern.