



## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Tristel III“ in Neufra**

- I) Satzung über den Bebauungsplan „Tristel III“**
- II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Tristel III“**
- III) Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung**

Stand: 25.04.2024



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

---

Bahnhofstraße 9  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail [rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de](mailto:rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de)

## I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Tristel III“ in Neufra

Fassung vom: 25.04.2024



## RECHTSGRUNDLAGEN

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
<b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b>	vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
<b>Naturschutzgesetz (NatSchG) für Baden-Württemberg</b>	vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023
<b>Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)</b>	in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Riedlingen in öffentlicher Sitzung am . . . . 2024 den Bebauungsplan „Tristel III“ in Neufra **im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB** als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 25.04.2024 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE

Die Satzung zum Bebauungsplan „Tristel III“ in Neufra besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 25.04.2024
- Textteil mit Begründung in der Fassung vom 25.04.2024

## § 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Tristel III“ in Neufra tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Stadt Riedlingen, den

.....  
Marcus Schafft, Bürgermeister

## AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom .....2024 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Riedlingen, den

.....  
Marcus Schafft, Bürgermeister

# TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Tristel III“ in Neufra

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	<b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
<b>WA</b>	1.1.1 Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	§ 4 (2) BauNVO
	1.1.1.2 Nicht zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 2. Anlagen für sportliche Zwecke.	§ 1 (5) BauNVO
	1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher im WA nicht zulässig.	§ 1 (6) 1 BauNVO
	<b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b> (* Zahlenwerte sind Beispielwerte)	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
<b>II</b>	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO
<b>GRZ 0,4</b>	1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl  Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6, bei baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
<b>GFZ 0,8</b>	1.2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl gem. Planeintrag	§ 16 (2) 2 BauNVO / § 20 (2) BauNVO
<b>WH 6,50</b>	1.2.4 Höchstzulässige Wandhöhe in Meter über EFH gemäß Planeintrag	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut, beim Flachdach bis Oberkante (OK) Attika.

Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas). Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. EFH unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte in der Fassade zurückspringen. Überschreitungen der WH ü. EFH durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern evtl. getroffene Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben.

GH 9,00\*

- 1.2.5 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH gem. Planeintrag § 16 (2) 4 BauNVO  
§ 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.

Bei Gebäuden mit Pultdach bzw. Flachdach muss die GH ü. EFH um mind. 1,25 m unterschritten werden.

Sofern bei Gebäuden mit Flachdach die Dachhaut des obersten Geschoßes die festgesetzte WH ü. EFH überschreitet ist dieses Geschoß gegenüber dem darunterliegenden Geschoß bezüglich der Geschoßfläche, um mind. 33 % kleiner auszuführen. Nicht vollständig geschlossene Gebäudeteile (z.B. Terrassen-Überdachung, Dachvorsprünge etc.) bzw. nur temporär geschlossene Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt) bleiben hiervon unberücksichtigt.

**1.3 Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB**

1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Die EFH darf max. 0,50 m über der mittleren angrenzenden Straßenhöhe entlang der Grundstücksgrenze betragen.

Überschreitungen der EFH sind unzulässig.  
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

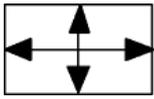
**1.4 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB**

0

- 1.4.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

D

- 1.4.1.1 Nur Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO



1.4.2 Stellung der baulichen Anlagen - Hauptgebäuderichtung § 9 (1) 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptgebäuderichtung festgelegt. Abweichungen von der vorgegebenen Hauptgebäuderichtung bis max. 10° sind zulässig. Bei sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.

## 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB



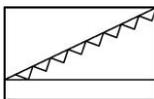
1.5.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile sind nicht zulässig.

1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO  
i.V.m.§§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Garagen, Carports, Stellplätze,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO.



1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) 10 BauGB

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Zur Bepflanzung zulässig sind:

- Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,0 m Höhe.

## 1.7 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

1.7.1 öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



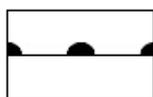
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie



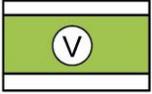
1.7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB



1.7.2.1 Zweckbestimmung: öffentlicher Geh- und Radweg



1.7.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BauGB



**1.7.4 Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB**

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO grundsätzlich unzulässig.



**1.8 Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB**

hier: Umspannstation  
(kann der geplanten Situation angepasst werden)

**1.9 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB**

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

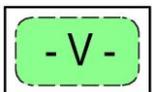
Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Erschließungsstraße sind mit folgenden Abständen zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten:

- mind. 2,0 m Abstand mit automatischem Tor,
- in allen anderen Fällen mind. 5,0 m Abstand.

Garagen mit Zufahrt parallel zur Erschließungsstraße und Carports sind mit mindestens 1,0 m Abstand zur Erschließungsstraße zu errichten.

**1.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.



**1.11 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB**

Grundstückseigentümer können Dachwasser und unverschmutztes Oberflächenwasser in die im Westen – außerhalb des Plangebietes – von der Stadt geplante Regenwasser-Rückhaltefläche, als auch in eine geplante RW-Mulde östlich der Bestandsvegetation einleiten.

Darüber hinaus sind auf den Privatgrundstücken Retentionszisternen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 2 m<sup>3</sup> zu errichten.

Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude sind die rechtlichen Bestimmungen der Stadt zu beachten.

Das gesamte anfallende private Niederschlagswasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden. Die

Errichtung von Notabläufen von privaten Grundstücken in den öffentlichen Bereich ist unzulässig.

Das anfallende Niederschlagswasser im Straßenraum ist über RW-Kanäle ebenfalls der Regenwasser-Rückhaltefläche zuzuleiten.

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

## 1.12 Grünflächen

§ 9 (1) 15 BauGB



### 1.12.1 Öffentliche Grünfläche

1.12.1.1 Zweckbestimmung: Fläche für Baumerhalt



1.12.1.2 Zweckbestimmung: Spielplatz



### 1.12.2 Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Garten

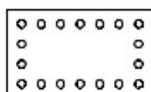
## 1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 25 BauGB

1.13.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung

§ 9 (1) 20, 25 BauGB



1.13.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 20,25a BauGB

Bepflanzung gemäß Pflanzlisten.

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.

**Pflanzgebot 1: Pflanzung von Bäumen auf privaten Grünflächen (ohne Darstellung im Plan)** § 9 (1) 25a BauGB

Pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, hochstämmiger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Saatgut und Bepflanzung gem. Pflanzliste in Kap. 9.2). Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung (Kap. 9.3 und 9.4) sind zu beachten.

### **Pflanzgebot 2: Zweireihige Hecke**

**§ 9 (1) 25a BauGB**

Zur Eingrünung des Baugebiets ist in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen eine zweireihige Hecke vorgesehen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 verschiedene Arten zu wählen. Diese sind in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m x 1,5 m im Dreiecksverband zu pflanzen, dabei sind je Art 3-5 Pflanzen als Gruppe zu setzen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste in Kap. 9.2. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung in Kap. 9.3 und 9.4 sind zu beachten.

Zur Auswahl der Arten, Vorgaben zur Auswahl des Saatguts, Pflanz- und Pflegehinweisen s. auch Kapitel Kap. 9.2, 9.3 und 9.4.

### **Pflanzgebot 3: Pflanzen von Bäumen und einzelnen Strauchgruppen**

**§ 9 (1) 25a BauGB**

In den Abstandsflächen zu den bestehenden Feldgehölzen sind einzelne Bäume und kleinere Strauchgruppen von 2-3 Sträuchern oder Solitärgehölze zu pflanzen. Bauliche Einrichtungen wie Gartenhäuschen oder Schuppen sind in diesem Bereich nicht zulässig. Als Untersaat ist in diesem Bereich ein artenreicher Blühsaum anzusäen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste in Kap. 9.2. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung in Kap. 9.3 und 9.4 sind zu beachten.

### **Pflanzgebot 4: Ansaat einer Blumenwiese sowie eines wechselfeuchten Ufersaums**

**§ 9 (1) 25a BauGB**

Es ist die Ansaat einer artenreichen Blumenwiese im Umfeld der bestehenden Feldgehölze und am Spielplatz sowie eines wechselfeuchten Ufersaums in den Böschungsbereichen des RW-Versickerungsbeckens geplant. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste in Kap. 9.2. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung in Kap. 9.3 und 9.4 sind zu beachten.

### **Pflanzgebot 5: Pflanzung eines Hochstaudensaums sowie einzelner Sträucher und Bäume**

**§ 9 (1) 25a BauGB**

Im Bereich des Grabens wird ein Hochstaudensaum angesät sowie einzelne Strukturelemente wie Störsteine, Steinriegel und Totholz eingebracht. Des Weiteren ist die Pflanzung von einzelnen Sträuchern und Bäumen vorgesehen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste in Kap. 9.2. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung in Kap. 9.3 und 9.4 sind zu beachten.

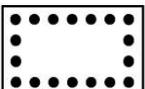
### **Pflanzgebot 6: Begrünung bei Flachdächern im Bau Feld 3 (ohne Darstellung im Plan)**

**§ 9 (1) 25a BauGB**

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Neubauten sind zu 80 % extensiv zu begrünen. Dabei muss bei mehreren

Gebäuden innerhalb eines Vorhabengrundstücks die gesamte begrünte Dachfläche 80 % aller Dachflächen zusammengenommen ergeben – ausgenommen Bestandsgebäude. Von der Begrünung ausgenommen sind Vordächer und frei stehende Überdachungen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist nach § 23 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg Pflicht, ersatzweise können die Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen auch auf Außenflächen des Gebäudes oder in dessen unmittelbarer räumlichen Umgebung installiert und der hierdurch in Anspruch genommene Flächenanteil auf die Pflichterfüllung angerechnet werden. Die Maßnahme dient der Wiederherstellung einer Vegetationsdecke auf ansonsten versiegelten Flächen sowie der Verminderung und Verzögerung des Oberflächenabflusses insbesondere bei Starkregenereignissen, der Wiederherstellung klimarelevanter Flächen und der Verminderung der Erwärmung der Gebäude. Weiterhin werden die Bauwerke in das Landschaftsbild eingebunden.

Dabei ist zur Herstellung von Retentionsraum / Abflussverzögerung eine Dränschicht aus Dränageschüttgut von 2 – 4 cm, sowie eine Vegetationstragschicht aus Extensivsubstrat von 15 cm vorzusehen – insgesamt entspricht dies also einer Aufbauhöhe von 17 - 19 cm. Hiermit kann ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,3 erreicht werden, sowie eine Wasserspeicherfähigkeit von 20 – 30 l/m<sup>2</sup> (Bemessung nach DIN 1986-100). Die Dachneigung beträgt optimalerweise 2 – 3 %, sodass nicht mit dauerhaft stehendem Wasser zu rechnen und die Erhaltung der Artenvielfalt leichter steuerbar ist. Die Flächen sind mit einer geeigneten Mischung aus Sedum-Sprossen und einer Saatgutmischung anzusäen und anzupflanzen, sodass eine Sedum-Gras-Kraut-Vegetation entsteht (s. Pflanzliste, Kap. 10.3). Die Pflege erfolgt extensiv. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege (Kap.10.4 und 10.5) sind zu beachten.



1.13.1.2 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25b BauGB

In der gekennzeichneten Fläche sind vorhandene Bäume und Sträucher fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Artenauswahl bei Neupflanzung erfolgt gemäß Pflanzliste.

1.13.1.3 Pflanzgebot 1 (ohne Darstellung im Plan) – Baumpflanzung Wohngebiet § 9 (1) 25a BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro Grundstück ein standortgerechter, hochstämmiger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzstandort ist frei wählbar, das Nachbarschaftsrecht ist dabei zu beachten. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste.

- Es wird empfohlen, Flachdächer als Gründächer mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen, soweit sie nicht als Terrassenfläche genutzt werden.
- Es ist eine Insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu verwenden (LED-Leuchten). Die Lichtfarbe sollte aus Artenschutzgründen idealerweise 2.000 Kelvin, aber nicht mehr als 2.700 Kelvin betragen.  
Es sind warmweiße LEDs in gekofferten Leuchten zu verwenden. Die Leuchten müssen mit einer Lichtabschirmung nach oben und zur Seite versehen sein und sollten in den Nachtstunden abgeschaltet werden, soweit es aus Sicherheitsgründen möglich ist.  
Zum Schutz für Fledermäuse sollte die Lichtfarbe idealerweise 2.000 Kelvin, jedoch nicht mehr als 2.700 Kelvin betragen.
- Gärten sind nach § 21a NatSchG insektenfreundlich zu gestalten und vorwiegend zu begrünen.
- Die Straßenbeleuchtung auf der Straße „Im Tristel“ ist mit LED-Strahlern mit max. 2.700 Kelvin und geringem Blauanteil auszustatten. Es ist zu prüfen, ob die Straßenbeleuchtung dynamisch ausführbar ist. Ohne diese Maßnahme besteht die Gefahr einer Lichtbarriere für Fledermäuse auf dem Weg zu der angrenzenden Streuobstwiese, die ein essentielles Nahrungshabitat für Fledermäuse darstellen kann. Die Straßenbeleuchtung sollte aus diesem Grund so installiert werden, dass kein Licht auf die Streuobstwiese fällt.
- Photovoltaik-Kollektoren: Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen.  
Photovoltaikanlagen dürfen nicht mehr als 6% polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite ca. 3%).
- Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes für ubiquitäre Vogelarten muss die Baufeldfreimachung und Gehölzrodung in der vogelbrutfreien Zeit (01.10. – 28.02.) stattfinden.

## 1.13.3 Pflanzlisten – siehe Anlage 3.3

## 1.14 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Ausnahmsweise kann darauf verzichtet werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs nachts 45 dB(A) nicht überschreitet. Dabei darf nur die zum Zeitpunkt der Genehmigung bereits vorhandene Bebauung berücksichtigt werden.

Hinweis:

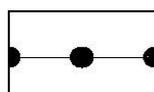
Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".

Das Einhalten der DIN 4109 ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und ist zwingend Bestandteil der Bauantragsunterlagen.

## 1.15 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.15.1 Planbereich § 9 (7) BauGB  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1.15.2 Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

1.15.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
7	8

### Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 5 – höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über EFH
- 6 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
- 7 – Bauweise
- 8 – Art der Bebauung

## 2. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes § 1a BauGB

Der ermittelte Umfang erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen kann nicht vollständig im Geltungsbereich dargestellt werden.

Nach der Bilanzierung der Eingriffe sowie der internen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich für die Schutzgüter ein Kompensationsdefizit von **- 134.302 Ökopunkten** ((siehe: Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 25.04.2024)

Außerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

**Maßnahme M1:** Blütenreiches Feldgehölz (Konfliktvermeidende Maßnahme Artenschutz)

Nördlich des Plangebietes ist auf Flurstück 121/4 ein blütenreiches Feldgehölz anzulegen als Ergänzung des Nahrungsangebotes und als Leitlinie für Fledermäuse in West-Ost-Richtung (s. auch Anlage 5 Lageplan Ausgleich). Die Bäume sind in einem gleichmäßigen Abstand zu pflanzen. Die Sträucher sind in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m x 1,5 m im Dreiecksverband zu

pflanzen, dabei sind je Art 3-5 Pflanzen als Gruppe zu setzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 verschiedene Straucharten und mindestens 2 verschiedene Baumarten zu wählen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste in Kap. 9.2. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung in Kap. 9.3 und 9.4 sind zu beachten.

### **Maßnahme M2: Baumhain auf artenreichem Extensivgrünland**

Als Ausgleich und Ersatz der Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt ist nahe des Plangebietes in südwestlicher Richtung auf je einem ca. 35 m breiten Streifen am westlichen Rand des Flurstücks 794 sowie der Flurstücke 796, 797, und 798 (Gemarkung Neufra) ein dreireihiger Baumhain auf artenreichem Extensivgrünland anzulegen. Hierfür sollen zwei bestehende Ackerflächen von 5.400 m<sup>2</sup> und 7.400 m<sup>2</sup> Größe in extensives artenreiches Grünland umgewandelt werden. Die Ackerflächen sind für die Ansaat des Extensivgrünlandes durch Eggen und Planieren vorzubereiten.

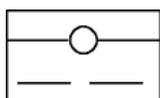
Das anzusäende Saatgut ist der nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen (s. Kapitel 9.2). Die insgesamt 102 Bäume sind im Dreiecksverbund in einem Pflanzabstand von je 10 m zueinander zu pflanzen (s. Abbildung 13, s. auch Anlage 5 Ausgleichsmaßnahmen). Zur Einhaltung des Nachbarschaftsrechts muss zudem ein Pflanzabstand von 5 m zu den angrenzenden Flächen eingehalten werden. Zu dem westlich angrenzenden Gehölz ist ebenfalls ein Abstand von 5 m zu wahren, um eine Überschattung des vorhandenen Bestandes auszuschließen. Die Baumpflanzungen erfolgen gemäß der in Kapitel 9.2 aufgeführten Pflanzliste. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 der in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu wählen. Eine Beweidung der Fläche ist zulässig. Außerdem sind die Mindestqualitäten und weiteren Vorgaben für die Ausführung und Pflege (s. Kapitel 9.3 und 9.4) zu beachten.

Durch die externen Ausgleichsmaßnahmen können in Summe 166.880 Ökopunkte erzielt werden.

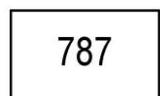
Der Ausgleichsbedarf von 134.302 Ökopunkten kann somit ausgeglichen werden. Der Überschuss von 32.578 Ökopunkten wird in das Ökokonto der Stadt Riedlingen eingebucht.

## **3. Kennzeichnung und Hinweise**

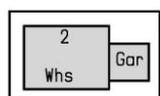
### **3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)**



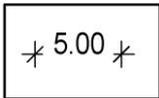
vorhandene Grundstücksgrenzen  
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude mit Angabe Hausnummer und bestehender Nutzung (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)



geplante Grundstücksnummer (beispielhaft)

### 3.2 **Unterirdische Leitungen**

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

### 3.3 **Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

Das überplante Gebiet betrifft ein anmooriges Gebiet im Donautal. Aus diesem Bereich sind bisher keine Funde überliefert, aus solchen Lagen an Flüssen sind jedoch Reste prähistorischer Siedlungen bekannt. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Baumaßnahmen für die Erschließung sowie beim Bau der geplanten Gebäude Bodendenkmale betroffen sind, die auch – wenn Sie derzeit noch nicht bekannt sind – durch §2 des DSchG unter Schutz stehen können.

Das Landesamt für Denkmalpflege, Fachbereich Feuchtbodenarchäologie möchte die im Rahmen des Bauvorhabens geplanten Bodeneingriffe (Erschließung und Einzelbauvorhaben) archäologisch begleiten und bittet um Mitteilung spätestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten.

Ansprechpersonen sind: Dr. Julia Goldhammer oder Dr. Richard Vogt, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.1 / Fachgebiet Feuchtbodenarchäologie, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Tel.: 07735/93777-0, [julia.goldhammer@rps.bwl.de](mailto:julia.goldhammer@rps.bwl.de) oder [richard.vogt@rps.bwl.de](mailto:richard.vogt@rps.bwl.de).

### 3.4 **Wasser- und Bodenschutz**

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

### 3.5 Keller

Es wird darauf hingewiesen, dass die Keller bei den künftigen Wohngebäuden in wasserdichter Bauweise herzustellen sind.

### 3.6 Starkregenereignisse

Der Bebauungsplan kann geringfügig im östlichen Bereich bei einem extremen Starkregenereignis betroffen werden.

Im Internet sind unter [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

### 3.7 Luft-Wasser-Wärmepumpen

Durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Es wird deshalb empfohlen solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten, zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen oder eine Aufstellung im Freien gänzlich ein zu schränken. Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden

### 3.8 K7538

#### Immissionsschutz

Das Baugebiet liegt im Immissionsbereich der überörtlichen Straße, besonders im Schalleinwirkungsbereich. Es ist durch die überörtliche Straße vorbelastet. Der Straßenbaulastträger ist deshalb nicht verpflichtet, sich an den Kosten evtl. notwendig werdender Schutzmaßnahmen (z. B. Schallschutz) zu beteiligen.

Hinweis: Das Einhalten der DIN 4109 ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und ist zwingend Bestandteil der Bauantragsunterlagen.

#### Blendschutz

Die künftigen Bauherren werden darauf aufmerksam gemacht, dass bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude keine Reflexionen z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten dürfen, die die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

Oberflächenwasser aus dem Baugebiet darf nicht in die Entwässerungseinrichtungen der Straße geleitet werden.

Im Straßenkörper der überörtlichen Straße dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt nach Möglichkeit keine Versorgungsleitungen verlegt werden. Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen oder Durchpressungen für Kreuzungen von Versorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Straßenamt begonnen werden.

### 3.9 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm und Quartären Sinterkalkablagerungen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. 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. In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

#### Allgemeine Hinweise

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 verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

### 3.10 Bepflanzungen, extern

Auf dem öffentlichen Flurstück Nr. 121/4 nördlich des bestehenden Wassergrabens (Gewässerrandstreifen) sind Bäume und Sträucher gem. Pflanzliste zu pflanzen. Diese Bepflanzung stellt eine Teilmaßnahme zur Schaffung einer Leitlinie für die vorhandene Fledermauspopulation dar.

### 3.11 KSG-BW

Die Bauherren bereits werden auf die Verpflichtung nach § 8a **Klimaschutzgesetz** (KSG BW) iVm Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen bzw. bei der Herstellung von mehr als 35 Stellplätzen hingewiesen.

### 3.12 GeiG

Nach § 6 und § 7 **Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz** (GeiG) ist beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen künftig jeder Stellplatz und beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit "Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität" auszustatten ist. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

### 3.13 LBodSchAG

#### Bodenschutzkonzepte

Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes** Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die

Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes (Maßnahmen größer 0,5 Hektar) im Hinblick auch auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen.  
Die DIN 19639 ist zu beachten.  
Die Einzelheiten sind mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abzustimmen.

### 3.14 LKreiWiG

#### Erdmassenausgleich

Entsprechend § 3 Abs. 3 **Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz** (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.  
Die Einzelheiten sind mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abzustimmen.

#### Verwertungskonzept

Für das anfallende Abbruch-/Bodenmaterial (Abbruchmaßnahmen/Bodenaushub größer 500m<sup>3</sup> auch Einzelbaumaßnahmen) ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

## 4. Anlagen zum Bebauungsplan

- 4.1 Begründung in der Fassung vom 25.04.2024
- 4.2 Musterschnitte
- 4.3 Pflanzlisten

Stadt Riedlingen, den

.....  
Marcus Schafft, Bürgermeister

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Tristel III“ in Neufra

INHALT:		Seite
1.	Räumlicher Geltungsbereich	19
2.	Räumliche und strukturelle Situation	19
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse	20
4.	Vorbereitende Bauleitplanung	20
5.	Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren	20
6.	Generelle Ziele und Zweck der Planung	22
7.	Auswirkungen der Planung	22
7.1	Erschließung	22
7.2	Ver- und Entsorgung	23
7.3	Auswirkungen auf das Klima	23
7.4	Artenschutz	23
7.5	Immissionsschutz	24
7.6	Hochwasser	25
8.	Altlasten	25
9.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	25
10.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB	27
11.	Flächenbilanz	28
12.	<b>Umweltbericht</b>	<b>29</b>
13.	<b>Monitoring</b>	<b>31</b>
14.	Anlagen	31

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 22.250 m<sup>2</sup> mit den Flurstücken 787 und 787/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 788/3 und 117 (Ertinger Straße).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Flurstücke Nr. 786 (Wassergraben) und 118,  
Im Osten und Süden durch die öffentlichen Verkehrsfläche der Ertinger Straße,  
Flurstück Nr. 117,  
Im Westen durch das öffentliche Flurstück Nr. 788/3.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Riedlingen, Ortsteil Neufra – 70m bis 120m östlich der B311. Östlich und südlich verläuft die Ertinger Straße entlang des Plangebietes. An der Südwestecke, in ca. 20 m Entfernung vom Plangebietsrand kreuzt die Kreisstraße K7538.

Derzeit stellt der Bereich landwirtschaftliches Grünland mit Bestandsbäumen dar. Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert. Die Grundstücke im Plangebiet sind im Besitz der Stadt Riedlingen.



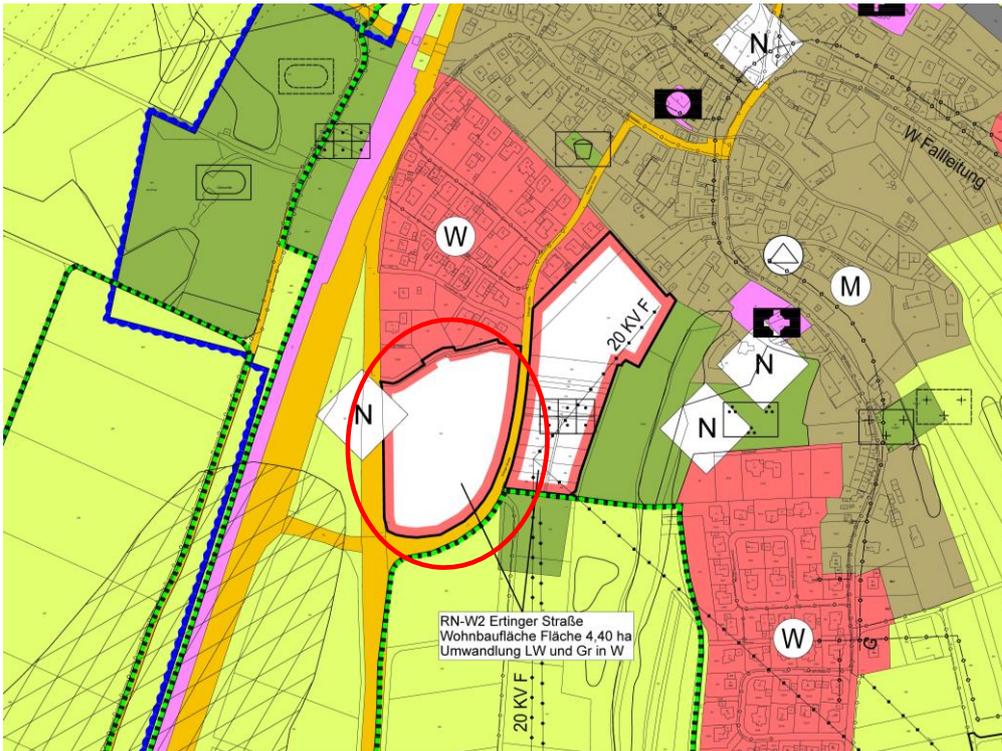
Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

### 4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der sich in der Fortschreibung befindliche rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen stellt innerhalb des Planbereichs „Wohnbaufläche - Planung“ dar.



Lageplan - Fortschreibung Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

### 5. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

In Riedlingen, als auch im Teilort Neufra ist eine stetige Nachfrage nach Wohnstandorten gegeben. Zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen soll im südwestlichen Bereich des Teilortes Neufra eine Wohnbaufläche entwickelt werden. Das geplante Wohngebiet „Tristel III“ schließt südlich an bereits vorhandene Wohnbebauungen an.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung dieses Wohngebietes geschaffen werden.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses diente der Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich nach § 13b Baugesetzbuch. Die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13b BauGB waren gegeben.

### Vorläufige Handlungsempfehlungen zum Urteil BVerwG (4 CN 3.22) zu § 13b BauGB

In der Rechtssache 4 CN 3.22 hat das BVerwG am 18. Juli 2023 Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuchs (BauGB) aufgestellt wurden, für unwirksam erklärt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 11. September 2023 die Urteilsbegründung veröffentlicht. Das Gericht stellt darin klar, dass § 215 BauGB auch für § 13b-Bebauungspläne anwendbar ist. Das bedeutet, Bestandspläne nach § 13b BauGB, die nicht innerhalb der Jahresfrist angegriffen worden sind, leiden nicht an einem beachtlichen Fehler und können daher Grundlage für Genehmigungsentscheidungen sein.

### Laufende Planverfahren nach § 13b BauGB

Die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB hat zur Folge, dass für die betroffenen 13b-Pläne im bisherigen Außenbereich keine anwendbare Rechtsgrundlage existiert, auf die die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gestützt werden könnte. Nach § 13b BauGB begonnene und noch nicht durch Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB abgeschlossene Planverfahren sind daher entweder abzurechnen oder auf ein anderes, in der Regel auf das Regelverfahren, umzustellen, für das sämtliche Verfahrensmodifikationen auf der Grundlage des § 13b BauGB nicht greifen.

Bei der Umstellung auf das Regelverfahren sind alle Verfahrensschritte zu wiederholen, die aufgrund der Verfahrensmodifikationen des § 13b BauGB abweichend von den zwingenden Verfahrensvorschriften der §§ 1 ff. BauGB durchgeführt wurden, insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung samt Erstellung eines Umweltberichts nachzuholen. Soweit bisher auch auf die Prüfung eines Eingriffsausgleichs gemäß § 1a Absatz 3 BauGB verzichtet wurde, ist auch diese im Rahmen der Umweltprüfung nachzuholen. Der Plan ist unter Umständen anzupassen, ggf. durch einen nachträglichen Eingriffsausgleich, wenn dies nach dem Ergebnis der Umweltprüfung für eine gerechte Abwägung erforderlich ist.

Nach Erstellung des Umweltberichts ist in jedem Fall eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 ff. BauGB durchzuführen.

### **§ 215a BauGB Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung**

- (1) Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.
- (2) Sollen Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung aufgestellt wurden, durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Absatz 4 in Kraft gesetzt werden, kann § 13a nach Maßgabe des Absatzes 3 entsprechend angewendet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.
- (3) § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan

voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird das Verfahren nach Absatz 1 oder Absatz 2 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 fortgesetzt, hat die Gemeinde dies einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekanntzumachen.

(4) Auf Bebauungspläne, deren Aufstellung nach Absatz 1 abgeschlossen worden ist oder die im ergänzenden Verfahren nach Absatz 2 in Kraft gesetzt worden sind, sind die Bestimmungen der §§ 214 und 215 zur Planerhaltung entsprechend anzuwenden.

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 27.09.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Tristel III“ in Neufra gefasst.

## **6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungs- und Siedlungsstruktur an den bestehenden Ortsrand unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsstruktur und der vorhandenen Topographie.

Im städtebaulichen Entwurf ist die Haupteerschließung von der westlich angrenzenden Erschließungsstraße als Stichstraße mit Wendeanlage vorgesehen. Die übrigen Grundstücke (16-22) werden von der Ertinger Straße aus erschlossen, mit Stichstraße und Wendeanlage. Von der Ertinger Straße aus kann kein Privatgrundstück direkt angefahren werden, hier ist ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt, wegen nicht vorhandenen Geschwindigkeitsreduzierung (max. 100 km/h zulässig)

Im städtebaulichen Entwurf sind 4 Mehrfamilienhäuser, 3 Doppelhäuser und 15 Einfamilienhäuser vorgesehen.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende, weitere grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
- Festsetzungen höchstzulässiger Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH)
- Generell offene Bauweise für Gebäudelängen bis 50 m – in Teilbereichen sind nur Doppelhäuser zulässig
- Konzept zur Behandlung vom anfallenden Oberflächenwasser

## **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Erschließung**

Die Haupteerschließung erfolgt sowohl von der westlich angrenzenden Erschließungsstraße aus, als auch im Norden von der Ertinger Straße aus – beide als

Stichstraße mit Wendeanlage. Die geplanten inneren Erschließungsstraßen erhalten ein Straßenraumprofil von 5,50 m Breite.

Im Plangebiet und am Rande sind umfangreiche Geh- und Radwege vorgesehen.

## 7.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden.

Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das anfallende Niederschlagswasser soll über Regenwasserkanäle im Plangebiet gesammelt und einer westlich, außerhalb des Plangebietes gelegenen neuen Versickerungsfläche zugeführt werden, als auch in eine geplante RW-Mulde östlich der Bestandsvegetation eingeleitet werden. Darüber hinaus sind auf den Privatgrundstücken Retentionszisternen zu errichten.

Das Schmutzwasser wird an das vorhandene Mischsystem angeschlossen.

## 7.3 Auswirkungen auf das Klima

Das Plangebiet liegt 70 m – 120 m östlich der Bundesstraße B311 und stellt landwirtschaftlich genutztes Grünland dar.

Durch die geplanten Neubebauungen werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Klima leisten, von der Planung nicht betroffen. Im Rahmen der Neubebauung werden ebenfalls die Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes (GEG) zugrunde gelegt.

## 7.4 Artenschutz

(siehe Anlage: **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 13.06.2023

Zusammenfassung:

Der Antragsteller beabsichtigt die Ausstellung des BP „Tristel III“ in Neufra einem Ortsteil von Riedlingen. Auf dem Gelände befindet sich eine Wiesenfläche, stellenweise ist Baumbestand vorhanden. Die Ortsrandlänge in vielschichten Landschaft lassen eine gewisses Arteninventar erwarten. Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den artenschutzrechtlichen Belangen wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

Die Methodik der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung orientiert sich an den fachlichen Hinweisen der Obersten Bayerischen Baubehörde / Staatsministerium des Inneren. Es werden die Anhang IV – Arten der FFH- Richtlinie und die europäischen Vogelarten betrachtet.

Es wurden Kartierungen für Fledermäuse, Vögel, Amphibien, Reptilien und den Nachtkerzenschwärmer durchgeführt. Im Ergebnis sind mehrere Brutvogelarten, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien im Bereich der Vorhabenfläche oder dessen Umfeld festgestellt worden.

Der Nachtkerzenschwärmer konnten nicht nachgewiesen werden.

Nach dem Abschichtungsprozess sind Arten aus der Gruppe der Fledermäuse und Vögel verblieben, die einer weiterführenden Prüfung auf Verbotstatbestände hin unterzogen wurden. Für diese wurden konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen (s. Kap. 7).

Nach heutigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Die genannten konfliktvermeidenden Maßnahmen sind zu beachten (s.a. Kap. 7).

## 7.5 Immissionsschutz

(siehe Anlage: **Schalltechnisches Gutachten**, schall.tech Ingenieurbüro Fend, Friedberg vom 09.11.2021)

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsgeräusche der westlich in etwa 100 m Abstand verlaufenden Bundesstraße B 311 ein, auf der täglich etwa 9.600 Fahrzeuge verkehren (Zählung 2018). Bis zum Jahr 2030 ist mit einem Anstieg auf 10.700 Fahrzeuge zu rechnen.

Die Höhe der Lärmeinwirkungen im Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro Fend (schall.tech) ermittelt und beurteilt (Bericht Nr. 120-601/03 vom 09.11.2021).

Demnach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" tags im Großteil des Plangebiets eingehalten. In den westlichen Baufeldern (1-7, 14-15) können Überschreitungen von bis zu 4 dB(A) auftreten.

Nachts wird der Orientierungswert im gesamten Plangebiet überschritten. Die Überschreitung liegt im östlichen Plangebiet unter 4 dB(A) (Baufelder 8-13, 16-23), an den westlichen Baufeldern (1-7, 14-15) beträgt sie bis zu 8 dB(A).

Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Quelle (z. B. Geschwindigkeitsbegrenzung) scheiden aus, da die Stadt Riedlingen keinen Einfluss darauf hat.

Aktive Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg zwischen Straße und Plangebiet scheiden ebenfalls aus: Eine Erhöhung des bestehenden Lärmschutzwalls (oder eine zusätzliche Wand auf diesem) betrifft Flächen außerhalb des Plangebiets und liegt daher nicht im unmittelbaren Einflussbereich der Stadt Riedlingen. Lärmschutzwände im Plangebiet, also direkt vor den westlichen Gebäuden scheiden aus städtebaulichen Gründen aus.

Im westlichen Bereich (Baufelder 1-7, 14-15) sollten die Gebäude so geplant werden, dass Schlafräume (dazu zählen auch Kinderzimmer) möglichst nicht nach Westen zur B 311 orientiert werden. Auf eine Verpflichtung hierzu wurde verzichtet, da selbst bei einer entsprechenden Orientierung nach Süden oder Norden dennoch passiver Schallschutz erforderlich wird.

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Die Berechnung der konkreten Anforderung an die Schalldämmung einzelner Bauteile (Fenster, Fassade, etc.) jedes schutzbedürftigen Raums erfolgt erst im Baugenehmigungsverfahren. Im vorliegenden Fall kann das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile mit üblichen Bauweisen problemlos erreicht werden. Da ab Pegeln von 45 dB(A) nachts kein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster mehr sichergestellt ist, sind Schlafräume (dazu zählen auch Kinderzimmer) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Da die diesbezügliche Betroffenheit der einzelnen Baufelder und Fassaden stark von der umliegenden Bebauung abhängt, werden schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zunächst für das gesamte Plangebiet gefordert. Im Einzelfall kann im Baugenehmigungsverfahren durch einen schalltechnischen Nachweis ein Verzicht auf schallgedämmten Lüftungseinrichtungen begründet werden.

## 7.6 Hochwasser

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten bei HQ100 sowie außerhalb von Bereichen bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem).

## 8. ALTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

## 9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

### **Art der baulichen Nutzung**

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzungen ein **Allgemeines Wohngebiet** (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des gesamten Plangebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet – Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - soll den angrenzenden Wohnnutzungen als auch der geplanten Nutzung Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe so und Anlagen für sportliche Zwecke sollen Störungen der geplanten Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung werden primär im Stadtzentrum von Riedlingen konzentriert und kommen somit für diesen Bereich im Weiteren ebenfalls nicht in Betracht.

Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die vorgenannten Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) festsetzt.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die **Zahl der Vollgeschosse**, eine höchstzulässige **Grundflächenzahl (GRZ)**, eine höchstzulässige **Geschossflächenzahl (GFZ)** und die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen **Wandhöhe (WH)** und **Gebäudehöhe (GH)** festsetzt. Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung in diesem Bereich erzielt werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6, bei baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Dies ermöglicht den Bauherren zusätzlich zum Hauptgebäude entsprechende Wege, Zufahrten, Nebenanlagen etc. errichten zu können.

Öffentliche und nachbarliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt.

### **Höhenlage der Gebäude**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an dem vorhandenen Gelände.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

In Anbetracht der geplanten Bebauung wird eine „**offene Bauweise**“ festgesetzt. In Teilbereichen werden nur **Doppelhäuser** zugelassen.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

**Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen** sind Zufahrten und Wege, Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO zulässig.

### **Verkehrsflächen**

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die separate Gehwegeverbindung stellt Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dar. Angrenzende Grünflächen werden als Verkehrsgrünflächen festgesetzt.

Entlang der Ertinger Straße und bis zur westlichen Einfahrt in das Plangebiet wurde ein **Ein- und Ausfahrverbot** festgesetzt.

In den Kreuzungsbereichen in das Plangebiet sind aus Gründen der Verkehrssicherheit entsprechende **Sichtwinkel** festgesetzt, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind.

**Die geplante Umspannstation wird als Versorgungsfläche festgesetzt.**

### **Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze**

Die Anordnung der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze ist auf dem gesamten Grundstück möglich, so dass innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben ist. Als Einschränkung sind die

Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten. Dies ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich und stellt sicher, dass vor senkrecht zur Straße angeordneten Garagen noch genügend Stauraum zur Verfügung steht.

#### **Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz**

Die Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen sind für die Anlage des **Spielplatzes** und **zur Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes** erforderlich.

Die Festsetzung von Bepflanzungsmaßnahmen zwischen den Grundstücken und die Baumpflanzung pro Wohngrundstück sind zur Durchgrünung des Plangebietes erforderlich. Entlang der Ertinger Straße und entlang der vorhandenen internen Baumbestände sind private Grünflächen festgesetzt.

Weiterhin sind aus artenschutzrechtlichen Gründen insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen vorzusehen.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** soll anfallendes Oberflächenwasser über RW-Kanäle in eine neue, von der Stadt geplante Regenwasser-Rückhaltefläche westlich, außerhalb des Plangebietes eingeleitet werden, als auch in eine geplante RW-Mulde östlich der Bestandsvegetation.

#### **Immissionsschutz**

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sind im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung auszuführen und zu beachten.

#### **Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung**

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind die unterschiedlichen Nutzungsbereiche durch entsprechende Planzeichen voneinander abgegrenzt.

## **10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB**

Am 27.09.2021 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Tristel III“ in Neufra gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 25.10.2021 bis 26.11.2021 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 26.06.2023 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Tristel III“ in Neufra gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 06.07.2023 liegt der Bebauungsplan vom 17.07.2023 bis 18.08.2023 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf Grund der Änderung des Bebauungsplan-Verfahrens hat der Gemeinderat am ..... in öffentlicher Sitzung die erneuten Auslegungsbeschlüsse zum Bebauungsplan „Tristel III“ in Neufra gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am ..... liegt der Bebauungsplan vom ..... bis ..... zur erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus.

## 11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> (bebaubar bei GRZ 0,4	ca. 0.54 ha)	<b>ca. 1,33 ha</b>
- Straßen NEU	ca. 0,18 ha	
- öffentliche Wege	ca. 0,06 ha	
- öffentliche Wege an Straße	ca. 0,04 ha	
- Spielplatz / RW-Versickerung / Verkehrsgrün öffentl. Grünflächen / Baumflächen Erhalt	ca. 0,48 ha	
- private Grünflächen	ca. 0,16 ha	<b>ca. 0.92 ha</b>
<b>Fläche des Verfahrensgebietes</b>		<b>ca. 2.25 ha</b>
<b>Anzahl der Grundstücke</b>		<b>ca. 22</b>
<b>Durchschnittliche Grundstücksgröße</b>		<b>ca. 610 m<sup>2</sup></b>
<b>Durchschnittliche Grundstücksgröße inkl. priv. Grünfl.</b>		<b>ca. 682 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Gebäude und Wohneinheiten (WE)</b>		
ca. 4 x Mehrfamilienhäuser	- ca. 32 WE	
ca. 3 x Doppelhäuser	- ca. 6 WE	
ca. 15 x Einfamilienhäuser	- ca. 20 WE	<b>ca. 58 WE</b>
<b>Einwohnerzuwachs (EW)</b>	- bei 2,5 EW / WE	<b>ca. 145 EW</b>
<b>Nettowohndichte</b>	- bei ca. 1,34 ha	<b>ca. 108 EW / ha</b>
<b>Bruttowohndichte</b>	- bei ca. 2,25 ha	<b>ca. 64 EW / ha</b>

## 12. UMWELTBERICHT

(siehe: **Umweltbericht**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 25.04.2024)

Der Umweltbericht wurde entsprechend § 14g Abs. 2 ÄndE UVPG und Anlage 1 BauGB erstellt, um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen.

Die Stadt Riedlingen plant im Teilort Neufra die Ausweisung des Baugebietes „Tristel III“. Es ist hier die Ausweisung von Wohnflächen vorgesehen. Die überplante Fläche beträgt ca. 2,25 ha. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist die Fläche als geplante Wohnbaufläche aus, womit die Planung dem Flächennutzungsplan entspricht.

Die zur Bebauung anstehende Fläche besteht zum Großteil aus einem vielschürigen, nährstoffreichen Grünland. Des Weiteren befinden sich zwei Baumreihen im Untersuchungsgebiet. Richtung Norden grenzt die Vorhabensfläche an bereits bestehende Wohnbebauung an. In direkter Umgebung zum Vorhabensgebiet befinden sich mehrere Streuobstbestände, weiter südlich finden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es handelt sich um eine Erweiterung der Siedlungsfläche am Ortsrand von Neufra, bei der die Erschließung über bereits vorhandene Straßen und Wege erfolgt.

Nach Prüfung der zu untersuchenden Schutzgüter ist davon auszugehen, dass im Sinne der Umweltverträglichkeit z. T. Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auftreten. Diese Beeinträchtigungen können jedoch geringfügig durch Minderungsmaßnahmen reduziert, sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert werden. Der benötigte externe Ausgleich beträgt 134.302 Ökopunkte. Der Ausgleichsbedarf wird durch das Anlegen eines blütenreichen Feldgehölzes (M1) sowie das Pflanzen eines Baumhains auf artenreichem Extensivgrünland (M2) kompensiert. Ein Überschuss von 32.578 Ökopunkten wird in das Ökokonto der Stadt Riedlingen eingebucht.

Da die im Vorhabensgebiet vorkommenden Bodenarten gute Standortbedingungen für Kulturpflanzen und eine mittlere bis hohe Funktion für den Naturhaushalt bereitstellen, ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden als mittel bis hoch und nachhaltig einzuschätzen. Dem Eingriff wurden entsprechende Verminderungsmaßnahmen, wie etwa die Verwendung von versickerungsfähigem Material an Parkflächen und Zufahrten sowie die Schaffung von Sekundärlebensräumen durch Dachbegrünung im Baufeld 3 entgegengestellt.

Das Schutzgut Fläche subsummiert Belange verschiedener Schutzgüter, es soll den sorgsamsten Umgang mit der Ressource Boden sicherstellen. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung stellt das Plangebiet eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche dar. Es werden keine neuen Flächen in der unzerschnittenen Landschaft erschlossen, vielmehr ist die zur Bebauung anstehende Fläche von zwei Straßen umschlossen. Durch die kompakte Erschließung wird die Versiegelung reduziert.

Für das Schutzgut Wasser konnte eine mittlere und nachhaltige Beeinträchtigung durch eine reduzierte Grundwasserneubildung sowie eine Beeinträchtigung der Filter- und Pufferkapazität aufgrund der geplanten Versiegelung festgestellt werden. Hierfür wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, wie etwa die Verwendung von versickerungsfähigem Material an Parkflächen und Zufahrten, die Schaffung von zusätzlichen Retentionsflächen für Regenwasser durch Dachbegrünung in Baufeld 3 sowie die Verringerung des Trinkwasserverbrauchs durch die Anlage einer Retentionszisterne pro Grundstück festgelegt.

Das Schutzgut Klima und Lufthygiene ist durch die geringe Flächengröße sowie bisherige Flächennutzung nur gering beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung kann durch die Umsetzung der festgelegten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen reduziert werden. Durch die mittels der Pflanzgebote festgesetzten Durchgrünung sowie der bestehenbleibenden Gehölze wird die Erwärmung der Gebäudekörper minimiert sowie der bestmögliche Erhalt der Durchlüftungssituation sichergestellt. Außerdem ist die Installation von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Flachdächern verpflichtend.

Für die Einschätzung der Belange des Schutzgutes Flora und Fauna wurde ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erarbeitet. Durch die Lage am Ortsrand sowie die Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet zeigt sich eine erhöhte Artenvielfalt. Es wurden Kartierungen für Fledermäuse, Vögel, Amphibien, Reptilien und den Nachtkerzenschwärmer durchgeführt.

Im Ergebnis sind mehrere Brutvogelarten, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien im Bereich der Vorhabenfläche oder dessen Umfeld festgestellt worden. Der Nachtkerzenschwärmer konnten nicht nachgewiesen werden. Für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse sind konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich. Nach heutigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Dabei sind die beschriebenen konfliktvermeidenden Maßnahmen sowie die Umsetzung der beschlossenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu beachten. Dabei schafft etwa die Durchgrünung des Baugebietes mittels der Pflanzgebote wichtige Sekundärlebensräume, während die Ausgleichsmaßnahmen M1 „Blütenreiches Feldgehölz“ und M2 „Baumhain auf artenreichem Extensivgrünland“ als strukturreiche Habitats ebenso zur Förderung der Biodiversität beitragen soll.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild ist durch die geplante Bebauung als gering einzuschätzen, da das Gebiet an die bereits bestehende Wohnbebauung im Norden anschließt und bereits von Straßen umschlossen wird. Durch die Pflanzgebote soll eine Einbindung in die umgebende Landschaft erreicht werden, des Weiteren bleiben die Gehölze zum Großteil erhalten. Das als Ausgleichsmaßnahme M1 festgelegte „Blütenreiche Feldgehölz“ leistet ebenfalls einen Beitrag für das ortstypische Landschaftsbild.

Für das Schutzgut Mensch und Erholung ist aufgrund der der Lage am Ortsrand eine geringe Beeinträchtigung zu erwarten. Durch die geplante Bebauung wird zudem neuer Wohnraum geschaffen. Die Aufenthaltsqualität im geplanten Gebiet soll mit der Umsetzung der Pflanzgebote erhöht werden.

In Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen, da sich innerhalb der Vorhabenfläche weder bekannte Kulturdenkmäler noch Sachgüter befinden.

Mögliche, z.T. nachhaltige Beeinträchtigungen können durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduziert, sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz innerhalb und in direkter Nachbarschaft des Plangebiets vollständig kompensiert werden. Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, sowie Vorgaben zu Ausgleich und Ausführung der Pflanzungen wurden in den Textteil und die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Im Rahmen des Umweltberichtes konnte der Nachweis erbracht werden, dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben zwar um einen nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, dieser jedoch unter Berücksichtigung der oben genannten Maßgaben

in vollem Umfang kompensierbar ist. Weiterhin erfüllt das Vorhaben keinen Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 BNatSchG i.V.m. Abs. 1-5.

## 13. MONITORING

### Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

durch die Stadt	Besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen sind erfahrungsgemäß nicht erforderlich.
durch Behörden	Unterrichtung der Gemeinde nach § 4 (3) BauGB.
in Ausgleichsflächen	Realisierung und dauerhafter Erhalt sollten durch dingliche Sicherung gewährleistet werden.

### Vorgaben für die Bauausführung

Zusätzlich zu den allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung (u. a. Biotopschutz, Wasserschutz) sind im Sinne des Artenschutzes folgende Maßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung zu berücksichtigen:

- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 zu berücksichtigen. Bei Bodenarbeiten und Erdarbeiten sind die einschlägigen Richtlinien (DIN Normen) zu beachten.
- Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt mit einer ökologischen Baubegleitung. Eine Erfolgskontrolle und Dokumentation der Entwicklung der Flächen erfolgt alle 5 Jahre nach Umsetzung der Maßnahmen.

### Hinweise auf Schwierigkeiten

Alle zur Einschätzung des Vorhabens notwendigen Unterlagen konnten eingesehen werden und wurden durch eigene Feldaufnahmen ergänzt. Ausschließlich detaillierte Unterlagen zu Grundwasserfließrichtung, -gefälle, -geschwindigkeit und -ganglinien liegen für das Vorhabensgebiet nicht vor.

## 14. ANLAGEN

**14.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 13.06.2023

**14.2 Schalltechnisches Gutachten**, schall.tech Ingenieurbüro Fend, Friedberg vom 09.11.2021

**14.3 Umweltbericht**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 25.04.2024

Plan aufgestellt am: 25.04.2024

Planer:



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner

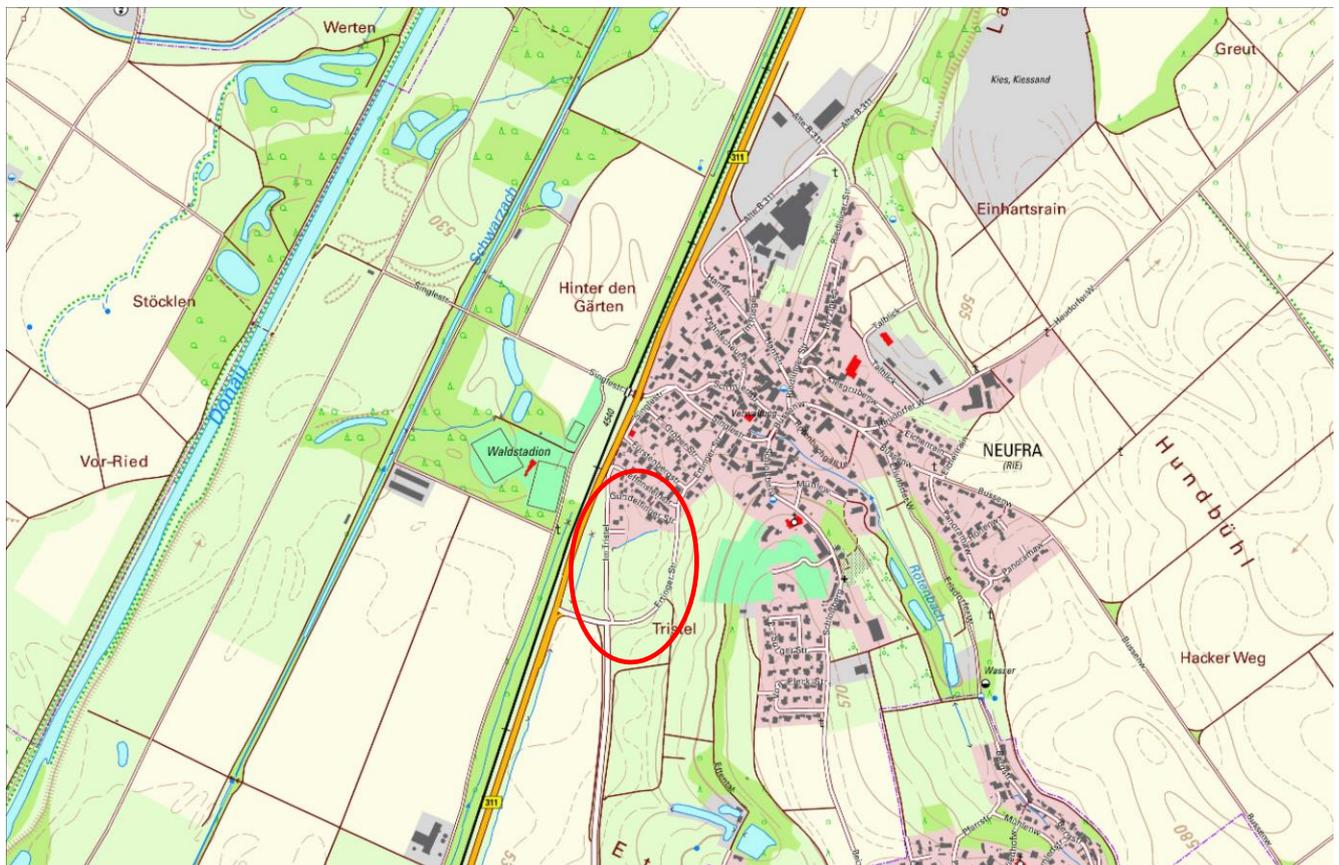
Stadt Riedlingen, den

.....  
Marcus Schafft, Bürgermeister

**II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum  
Bebauungsplan „Tristel III“ in Neufra**

---

Fassung vom: 03.04.2024



## RECHTSGRUNDLAGEN

### **Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg**

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W .V 25.11.2023

### **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Riedlingen in öffentlicher Sitzung am . . . . .2024 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Tristel III“ in Neufra als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Tristel III“ in Neufra deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Tristel III“ in Neufra besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 03.04.2024
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 03.04.2024

## § 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

## **§ 4 INKRAFTTRETEN**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Tristel III“ in Neufra tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Stadt Riedlingen, den

.....  
Marcus Schafft, Bürgermeister

## **AUSFERTIGUNGSVERMERK**

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Tristel III“ in Neufra

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom ..... überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Riedlingen, den

.....  
Marcus Schafft, Bürgermeister

## TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Tristel III“ in Neufra

### 1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

#### 1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

Garagen und Nebengebäude müssen in Material und Farbgebung dem Hauptgebäude entsprechen. Ausnahmen sind zulässig, wenn sie betriebstechnisch begründbar und städtebaulich vertretbar sind.

Bei Doppelhäusern / Reihenhäusern und aneinandergebauten Garagen / Carports ist die Materialgestaltung der Fassaden einheitlich aufeinander abzustimmen.

Bei Doppelhäusern / Reihenhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Hausteile angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz sowie einheitliche Gründung).

#### 1.2 Dachform / Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem geneigten Dach oder Flachdach auszuführen. Dachneigung des Hauptdaches siehe Planeintrag.

Bei Garagen sind geringere Dachneigungen bis minimal 10° sowie Flachdächer zulässig.

##### Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

#### 1.3 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Bei geneigten Dächern der Hauptgebäude sind als Material für die Dachdeckung nur Dachziegel bzw. Dachsteine in brauner, rotbrauner oder roter Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

Abweichende Dachdeckungen mit beschichtetem Metall oder Glas sind nur für untergeordnete Anbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig.

Doppelhaushälften sind mit gleicher Dachneigung, mit gleicher Dachdeckung, gleichen Dachaufbauten und gleicher Farbgebung des Daches auszuführen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Neubauten sind zu 80 % extensiv zu begrünen. Dabei muss bei mehreren Gebäuden innerhalb eines Vorhabengrundstücks die gesamte begrünte Dachfläche 80 % aller Dachflächen zusammengenommen ergeben – ausgenommen Bestandsgebäude. Von der Begrünung ausgenommen sind Vordächer und frei stehende Überdachungen.

#### **1.4 Dachaufbauten**

**§ 74 (1) 1 LBO**

Dachaufbauten sind nur zulässig als Giebel- bzw. Schleppgauben oder Flachdachgauben. Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig.

Der Mindestabstand der Gauben vom Ortgang ist mit 1,5 m festgesetzt. Dacheinschnitte sind nur zulässig mit Überdachung gemäß Dachaufbauten.

Die max. Breite der Dachaufbauten einschließlich. evtl. Dacheinschnitte darf insgesamt 1/2 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

#### **1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

**§ 74 (1) 3 LBO**

Innerhalb der Baugrundstücke sind für Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden gem. Pflanzlisten zu bepflanzen.

Ein Ziel der Stadt Riedlingen ist der Schutz von Arten, insbesondere der Bienen und Insekten im Allgemeinen. Um dieses Ziel zu unterstützen verpflichtet sich der Maßnahmenträger, die nicht für Gebäude oder Zufahrten, Wege und Lagerflächen in Anspruch genommenen privaten Grundstücke gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu pflegen. Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung um die Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit ist hiervon ausgenommen.

## 1.6 Verwendung Erdaushubmaterial

§ 74 (1) 3 LBO

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen, soweit geeignet, zu erhalten. Auf allen zu bebauenden oder befestigten Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und frühestmöglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

## 1.7 Einfriedungen

§ 74 (1) 3 LBO

### Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen im Sichtwinkelbereich 1,00 m nicht überschreiten.

Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein- und Ausfahrten sind zu vermeiden. Einfriedungen und Grenzbeplantungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrten von Garagen nicht beeinträchtigen.

### Einfriedungen generell

Nicht zulässig sind Einfriedungen mit Gabionen über 50 cm Höhe und exotische Gehölze wie Thuja, Zypressen u.a. Zulässig sind hierfür nur heimische Pflanzen aus der Pflanzliste im Bebauungsplan.

## 1.8 Stellplatznachweis

§ 74 (2) 2 LBO

Pro Wohneinheit (WE) beträgt die erforderliche Zahl der Stellplätze:

- bei WE < 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1,0 Stellplatz
- bei WE von 50 m<sup>2</sup> - 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1,5 Stellplätze
- bei WE > 90 m<sup>2</sup> = 2,0 Stellplätze

Bei der Berechnung der erforderlichen Zahl der Stellplätze sind 0,5 Werte beim Ergebnis aufzurunden.

## 2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

- 2.1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom  
03.04.2024

Stadt Riedlingen, den

.....  
Marcus Schafft, Bürgermeister

## TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Tristel III“ in Neufra

### INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 22.250 m<sup>2</sup> mit den Flurstücken 787 und 787/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 788/3 und 117 (Ertinger Straße).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Flurstücke Nr. 786 (Wassergraben) und 118,  
Im Osten und Süden durch die öffentlichen Verkehrsfläche der Ertinger Straße,  
Flurstück Nr. 117,  
Im Westen durch das öffentliche Flurstück Nr. 788/3.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Riedlingen, Ortsteil Neufra – 70m bis 120m östlich der B311. Östlich und südlich verläuft die Ertinger Straße entlang des Plangebietes. An der Südwestecke, in ca. 20 m Entfernung vom Plangebietsrand kreuzt die Kreisstraße K7538.

Derzeit stellt der Bereich landwirtschaftliches Grünland mit Bestandsbäumen dar. Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert. Die Grundstücke im Plangebiet sind im Besitz der Stadt Riedlingen.



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

### 4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dacheindeckung, Dachgestaltung und Dachaufbauten** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen geneigte Dächer und Flachdächer zu in Anlehnung an die vorhandenen Baustrukturen in Riedlingen.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

#### **Unzulässigkeit von Schotter- bzw. Steingärten**

Schotter- bzw. Steingärten bieten Kleintieren, wie z.B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Darüber hinaus regelt § 9 Abs. 1 LBO dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Höhen der zulässigen **Einfriedungen** an Verkehrsflächen sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung und Verkehrssicherheit erforderlich.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

#### **Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO können verkehrliche oder städtebauliche Gründe die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung rechtfertigen. Im vorliegenden Baugebiet trifft dies zu.

Allgemeine Gründe:

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg gehört die Stadt Riedlingen in der Region Donau-Iller zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Die Stadt und ebenfalls der Teilort Neufra sind recht unzureichend an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr in Riedlingen deckt lediglich den nötigsten Bedarf ab. Daher ist auch in Zukunft verstärkt mit einer Zunahme der Anzahl der Kraftfahrzeuge zu rechnen, vor allem vor dem Hintergrund nach wachsender Mobilität in der Bevölkerung. Ein Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs kann zwar in Verdichtungsräumen zu weiteren Verbesserungen führen, er kann jedoch in der Regel im ländlichen Raum sicherlich nicht zu einer gleichwertigen Alternative zum motorisierten Individualverkehr ausgebaut werden. So ist davon auszugehen, dass die Haushalte

speziell im Bereich von Einzel- und Doppelhausbebauungen i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Gründe des Verkehrs:

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von der baulichen Anlage ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden.

Mit den geplanten Straßenbreiten von 5,5 m innerhalb der internen Erschließung soll der Straßenraum nicht mehr ausschließlich Verkehrsbedürfnisse befriedigen, sondern zur Begegnungsstätte für die dort lebenden Menschen werden. Die Gestaltung des Verkehrsraums soll den Kfz-Verkehr beruhigen und zu einem Miteinander einladen. Für Kinder soll eine Umgebung mit mehr Sicherheit geschaffen werden. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn parkende Fahrzeuge weitgehend aus dem öffentlichen Verkehrsraum reduziert werden. Aus diesem Grunde sollen die internen Erschließungsstraßen überwiegend als gemischt genutzte Verkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

In diesen Bereichen kann die öffentliche Verkehrsfläche ihre Funktion als gemischt genutzte Verkehrsfläche jedoch nur dann erfüllen, wenn die Fläche nicht überwiegend zum Parken genutzt wird.

Gründe des Städtebaus:

Die durch die LBO festgesetzte Stellplatzzahl von 1 Stellplatz je Wohnung liegt weit unter dem Niveau des realen Stellplatzbedarfes, so dass der Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen sich noch weiter verstärken würde. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen soll dieser Entwicklung entgegen gewirkt werden.

Die Erhöhung der Stellplatzzahl führt ebenfalls dazu, dass die auf den privaten Grundstücken entstehende Stellplatzverpflichtung auch tatsächlich dort abgedeckt werden muss und die Inanspruchnahme des Straßenraumes zum Abstellen von Fahrzeugen reduziert wird.

Aus den genannten Gründen ist eine Erhöhung der Stellplatzzahl für die geplante Bebauung auf 1 - 2 Stellplätze je Wohnung erforderlich.

## **5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB**

Am 27.09.2021 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung die Aufstellungsbeschlüsse zum Bebauungsplan „Tristel III“ in Neufra gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 25.10.2021 bis 26.11.2021 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 26.06.2023 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung die Auslegungsbeschlüsse zum Bebauungsplan „Tristel III“ in Neufra gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 06.07.2023 lag der Bebauungsplan vom 17.07.2023 bis 18.08.2023 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf Grund der Änderung des Bebauungsplan-Verfahrens hat der Gemeinderat am ..... in öffentlicher Sitzung die erneuten Auslegungsbeschlüsse zum Bebauungsplan „Tristel III“ in Neufra gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am ..... liegt der Bebauungsplan vom ..... bis ..... zur erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 03.04.2024

Planer:



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Stadt Riedlingen, den

.....  
Marcus Schafft, Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Tristel II“ in Neufra

1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB am 27.09.2021  
i.V.m. § 13b BauGB
2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB am 06.10.2021
3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften am 27.09.2021  
und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
und Behörden durch den Gemeinderat
4. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 13.10.2021
5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden vom 25.10.2021  
bis 26.11.2021
6. Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften am 26.06.2023  
und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und am 06.07.2023  
§ 4 (2) BauGB
8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen vom 17.07.2023  
Bauvorschriften und Begründungen in der Fassung vom 13.06.2023 bis 18.08.2023  
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
9. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen am  
Bauvorschriften und erneute Auslegungsbeschlüsse durch  
den Gemeinderat
10. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegungen gem. am  
§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB
11. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit vom  
Bauvorschriften und Begründungen in der Fassung vom 03.04.2024 bis  
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
12. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB am  
und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB  
und § 74 (7) LBO

Stadt Riedlingen, den

.....  
Marcus Schafft, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit  
des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründungen

am .....

Stadt Riedlingen, den

.....  
Marcus Schafft, Bürgermeister

## ANLAGE: Pflanzliste

Pflanzliste für die Pflanzgebote (PFG) und externe Maßnahmen M1 und M2

- PFG 1: Pflanzung von Bäumen auf privaten Grünflächen
- PFG 2: Ein- bis zweireihige Hecke
- PFG 3: Pflanzen von Bäumen und einzelnen Strauchgruppen
- PFG 4: Ansaat einer Blumenwiese sowie eines wechselfeuchten Ufersaums
- PFG 5: Pflanzung eines Hochstaudensaums sowie einzelner Sträucher und Bäume
- PFG 6: Begrünung bei Flachdächern und flachgeneigten Dächer
- M1: Blütenreiches Feldgehölz
- M2: Baumhain auf artenreichem Extensivgrünland

Pflanzenauswahl		Maßnahme							
		PFG 1	PFG 2	PFG 3	PFG 4	PFG 5	PFG 6	M1	M2
<b>Großkronige Bäume</b>									
Felsenbirne „Robin Hill“ oder „Lamakii“	<i>Amelanchier arborea</i> „Robin Hill“ oder „Lamakii“	X		X					
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i> „Chanticleer“	X		X					
Zierapfel „Red Sentinell“	<i>Malus</i> „Red Sentinell“	X		X					
Zierkirsche „Schmittii“	<i>Prunus schmittii</i>	X		X					
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	X		X				X	X
Spitzahorn	<i>Acer platanooides</i>	X		X				X	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X		X				X	
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>							X	X
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>							X	X
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>			X				X	
<b>Mittel- und kleinkronige Bäume</b>									
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>			X				X	
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>			X				X	X
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>			X		X		X	
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	X		X		X		X	X
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>							X	X
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>			X				X	

Pflanzenauswahl		Maßnahme							M1	M2
		PFG 1	PFG 2	PFG 3	PFG 4	PFG 5	PFG 6			
Obsthochstämme, alte einheimische/regionaltypische Sorten, s. Artenliste in Kap. 1.4.1		X		X		X		X		
<b>Sträucher</b>										
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>	X	X	X		X		X		
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	X	X	X		X		X		
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	X	X	X		X		X		
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	X	X	X		X		X		
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	X	X	X		X		X		
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	X	X	X		X		X		
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	X	X	X		X		X		
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	X	X	X		X		X		
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	X	X	X		X		X		
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>	X	X	X		X		X		
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>	X	X	X		X		X		
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	X	X	X		X		X		
Saatgut für Verkehrsgrün, z.B. „08 Schmetterlings- und Wildbienen-saum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig					X			X		
Saatgut für artenreichen Gewässerrand, z.B. „07 Ufersaum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig					X	X				
Saatgut für artenreichen Gewässerrand, z.B. „06 Feuchtwiese“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig		X			X	X		X		
Saatgut für artenreiches extensives Grünland, z.B. „Blumenwiese 01“, (50% Blumen, 50% Gräser) von Rieger-Hofmann oder gleichwertig		X	X	X	X				X	
Saatgut für artenreiches extensives Grünland, z.B. „Blumenwiese 01“, (100% Blumen) von Rieger-Hofmann oder gleichwertig		X	X	X	X			X		

Pflanzenauswahl	Maßnahme							
	PFG 1	PFG 2	PFG 3	PFG 4	PFG 5	PFG 6	M1	M2
Saatgut für Schattensaum unter der Gebüsch- und Heckenpflanzung, z. B. „09 Schattensaum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig		X	X			X		
Saatgut für Dachbegrünung, z. B. „18 Dachbegrünung“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig mit Beimischung von Sedumsprossen sowie Stauden von Isatis oder gleichwertig						X		

### Liste alter regionaltypischer Obstbaumsorten

- Äpfel: Brettacher, Gehrener Rambour, Kardinal Bea, Öhringer Blutstreifling, Remo, Rheinischer Bonapfel, Rewena, Schweizer Orangen, Martens Gravensteiner, Hinzanger
- Birnen: Bayerische Weinbirne, Kirchensaller Mostbirne, Palmisch Birne, Schweizer Wasserbirne
- Kirschen: Bodenseeschüttler, Dollenseppler, Ebnetter, Glemser, Hedelfinger, Schwarzer Knorpel, Spitze Braune, Unterländer, Rotstieler

### Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume: Hochstämme, 3-4x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 -18 cm

Klein- und mittelkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

Bei straßenbegleitender Pflanzung sind sowohl mittel- als auch großkronige Bäume ausschließlich als Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden. Eine Aufastung zur Bildung des Lichtraumprofils muss gewährleistet sein.

Obstbäume: Obstbaum-Hochstämme, ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, regionaltypische Sorten.

Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm.

Es ist ausschließlich regional gezüchtete (autochthone) Pflanzware und Saatgut zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

## **Vorgaben für die Ausführung**

### Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen.

Zusätzlich sind im Freiland zu pflanzende Bäume mit einem Verbiss- sowie Wurzelschutz zu versehen.

Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum (6 m<sup>2</sup>) zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern. Bewässerungsvorrichtungen sind vorzusehen.

Mehrreihige Hecken sind mit einem Reihen- und Pflanzabstand von je 1,5 m im Dreiecksverband zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 Straucharten zu verwenden und in Gruppen von 3-5 zu pflanzen.

Einreihige Heckensäume sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 Straucharten zu verwenden und in Gruppen von 3-5 zu pflanzen.

Dachbegrünung: Die artenreiche Dachbegrünung ist im Zeitraum vom März bis Mitte Mai oder August bis Ende September anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen. Es ist das Saatgut „18 Dachbegrünung“ von Rieger-Hofmann oder ein gleichwertiges mit Beimischung von Sedumsprossen sowie Stauden von Isatis oder gleichwertig zu verwenden. Alternativ können Substratmatten verwendet werden. Bei Bedarf muss die Ansaat gewässert werden. Die Ansaat gilt als erfolgreich, wenn mindestens 60 % der Fläche bewachsen ist. In Trockenphasen ist die Dachbegrünung regelmäßig zu gießen.

### Saatgut:

Die artenreichen privaten und öffentlichen Grünflächen sind im Zeitraum vom März bis Mitte Mai oder August bis Ende September mit einer umbruchfreien Ansaat anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen.

### Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die privaten Grünflächen sind vom Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu bepflanzen.

### Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor

Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen. Zusätzlich sind Verbiss-, Verdunstungs- und Wurzelschutz mindestens einmal jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

Baumpflanzungen erhalten einen Pflegeschnitt, wenn notwendig. Dreiböcke und Seilbefestigung sind jährlich zu kontrollieren und nach dem Anwachsen zu entfernen.

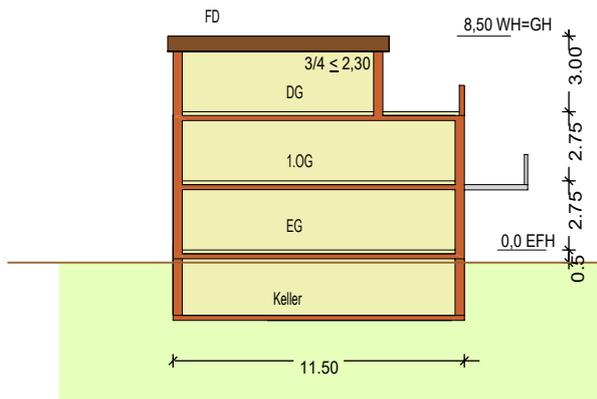
Heckenpflanzungen müssen alle 10 – 15 Jahre in Abschnitten auf den Stock gesetzt werden. Die Abschnitte sollten nicht länger als 10 m sein, alternativ kann auch ein fach- und sachgerechter Pflegeschnitt der einzelnen Sträucher gemacht werden.

Ufersaum ist nach Bedarf mit einer Mahd in mehrjährigem Abstand zu pflegen. Dies ist auch im Sommer möglich. Das Mahdgut ist abzuräumen. Mulchen ist nicht zulässig.

Blumenwiesen bzw. extensive Grünlandflächen sind 2-mal jährlich im Zeitraum von Mitte Mai bis Ende Juni (1. Mahd) und ab Anfang September (2. Mahd) zu mähen. Bei Bedarf kann in den ersten drei Jahren im Frühjahr ein dritter Schröpfschnitt durchgeführt werden. Das Mahdgut muss von der Fläche entfernt werden. Die Flächen dürfen weder gedüngt noch gespritzt werden. Mulchen ist nicht zulässig. Zeitweise Beweidung ist möglich.

Gräben sind abschnittsweise zu pflegen. Dabei wird pro Jahr ein Abschnitt von 10-15 m im späten Herbst oder zeitigen Frühjahr mit Abtransport des Mahdgutes gemäht.

Dachbegrünung wird extensiv gepflegt. Hierzu muss diese einmal im Jahr zur Kontrolle begangen werden und aufkommende Gehölze müssen entfernt werden. In Trockenphasen ist die Dachbegrünung zu gießen.

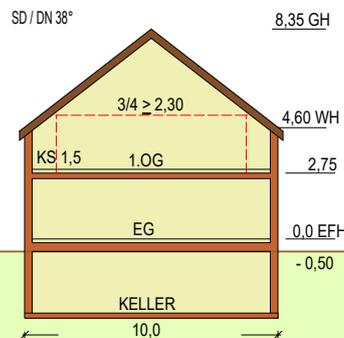
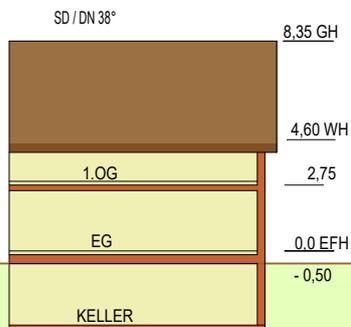
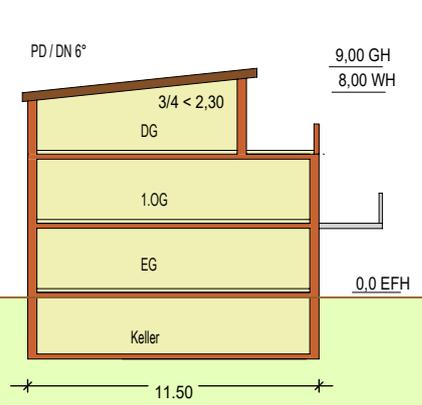
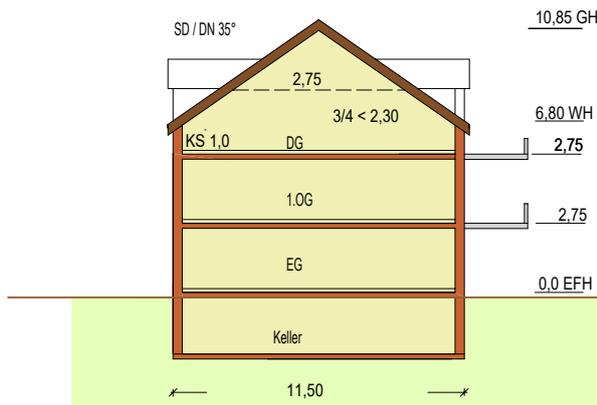


## Musterschnitte Mehrfamilienhaus

zulässig:

II VG / GH 10,50 m

FD, geneigte Dächer



## Musterschnitte

## Einfamilienhaus

## + Doppelhaus

zulässig:

II VG

WH 6,50 m

GH 9,00m

FD, geneigte Dächer

