

Stadt Riedlingen
Gemarkung Riedlingen
Kreis Biberach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Flurstück 85/1 Altheimer Straße“

*A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
nach dem Baugesetzbuch*

*B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
nach der Landesbauordnung*

Anerkannt,
Riedlingen, den 22.05.2024

.....
Schafft, Bürgermeister



Aufgestellt: Fu
Riedlingen, den 15.08.2023

F U N K
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen
Telefon: 07371 / 1800-0 – Fax: 1800-10

A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch

Die Abgrenzung dieses Bebauungsplanes ist im Lageplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Bekanntmachung der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- zuletzt geändert am 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl.2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 12 (3) BauGB)

gemäß Einschrieb im Vorhaben- und Erschließungsplan (Wohngebäude mit Lager- und Abstellgebäude und Garage).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

gemäß Einschrieb im Plan Nutzungsschablone II-geschossig als Höchstmaß. Die Berechnung der Geschossigkeit ist nachzuweisen.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) 0,4.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) 0,7 als Höchstmaß.

2.4 Gebäudehöhe

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) als Höchstmaß.

Die maximale zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,50 m.

Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe des Gebäudes, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches (First) bzw. bei Pultdachgebäuden der höchste Schnittpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdachgebäuden ist der obere Bezugspunkt grundsätzlich der höchste Punkt des Gebäudes, entweder der oberste Abschluss der Außenwand (Attika) oder die höchste Stelle des gedeckten Daches.

Die Gebäudehöhe ist im Schnitt zu vermaßen.

3. Höhenlage von baulichen Anlagen/Erdgeschossfußbodenhöhe

(§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe der Hauptgebäude und die Rohfußbodenhöhe bei Garagen und Nebengebäude darf max. 0,5 m über einem geplanten Schnittpunkt zwischen der Gebäudewand und dem vorhandenen Gelände liegen, gemessen an dem höchsten Schnittpunkt der geplanten Gebäudeaußenwand mit dem vorhandenen Gelände.

Die Bezugshöhen des vorhandenen Geländes sind vor Ort zu ermitteln und in den Eingabeplänen darzustellen. Die Wahl der zur Ermittlung der Fußbodenhöhe herangezogenen Gebäudewand steht der Bauherrschaft frei.

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche liegt im südlichen Bereich innerhalb des Hochwasserrisikogebietes der Donau (HQ-Extrem). Die Erdgeschossfußbodenhöhen sind deshalb grundsätzlich über dem Wasserspiegel des HQ-Extrem (529,7 m ü. NHN) zu legen.

In den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) sind die Rohfußbodenhöhen darzustellen. Ebenso darzustellen ist das vorhandene sowie das geplante Gelände. Im Lageplan sind mehrere Vermessungshöhen/-punkte darzustellen. Es sind dabei mindestens die Bezugshöhen und die Bezugspunkte für die Festlegung der EFH-Höhen und die Höhen der Grenzpunkte des Grundstücks zu ermitteln und darzustellen.

4. Gebäudestellung

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Stellung der Gebäude (Wohngebäude, Lager und Abstellgebäude) gemäß Einschrieb im Vorhaben- und Erschließungsplan.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In dem Wohngebäude sind max. drei Wohneinheiten zulässig.

6. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

Offene Bauweise: Zulässig ist nur ein Einzelhaus.

7. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung der Baugrenzen entsprechend dem Lageplan bestimmt. Entlang der L 277 ist nach § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg in einem 20 m breiten Anbauverbotsstreifen eine Bebauung mit Hochbauten jeder Art nicht zulässig.

8. Garagen und Nebenanlagen

(§9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze mit Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Vom Fahrbahnrand der Landesstraße L 277 aus besteht gemäß Einschrieb im Plan auf einem 20 m breiten Streifen ein Anbauverbot. Garagen, Carports und Stellplätze mit Ihren Zufahrten sind in diesem Grundstücksstreifen nicht zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) nach § 14 (2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der nördlichen Baugrenze, in Richtung der Flurstücke 85/12 und 85/15, sind mit der Ausnahme von Einfriedungen keine anderen Nebenanlagen zulässig.

Vom Fahrbahnrand der Landesstraße L 277 aus besteht gemäß Einschrieb im Plan auf einem 20 m breiten Streifen ein Anbauverbot. Nebenanlagen dürfen deshalb in diesem Grundstücksstreifen nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Auch nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen dürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

9. Zufahrt zum Grundstück

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Eine Zufahrt von der L 277 zum Grundstück ist gemäß Planeintrag „Einfahrtsbereich“ nur im eingetragenen nördlichen Planbereich zulässig.

10. Lärm durch Wärmepumpen

(§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Sofern Luft-Wasser-Wärmepumpen nicht im Gebäude sondern im Außenbereich errichtet werden sind sie abgewandt von benachbarter Wohngebäude zu errichten und falls erforderlich mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen zu versehen. Auf jeden Fall darf an den benachbarten nördlichen Grundstücksgrenzen der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden. Der Nachweis der technischen Eignung ist bei der Stellung des Bauantrages zu führen.

11. Schallschutzmaßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die von der L 277 ausgehenden Lärmimmissionen sind zu beachten. Bei der Erstellung der geplanten aktiven Lärmschutzmaßnahme (Lager- und Abstellgebäude) ist dem geplanten Wohngebäude der Lärmpegelbereich II und ohne die Erstellung der aktiven Lärmschutzmaßnahme ist dem geplanten Wohngebäude der Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Die Anforderungen der beiden Lärmpegelbereiche werden in der Regel mit den üblichen Bauteilen (z. B. Standardfenster) erfüllt. Es wird dazu auf die den Unterlagen beiliegende schalltechnische Untersuchung des Büros „ISIS“ vom April 2022 verwiesen.

12. Sichtflächen

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind von Sichthindernissen aller Art über 0,8 m bis 2,5 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig.

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

13.1 Bodenschutz

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut trockenem Boden ausgeführt werden.

Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abzuschieben. Erdaushub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten dürfen nicht höher als 1,3 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Die Mutterbodenmieten sind während des Sommerhalbjahres mit Raps, Senf, Phazalie oder Ähnlichem einzusäen. Anfallender Boden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu verwerten. Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzurauen.

Böden im Bereich der nicht bebaubaren Grundstücksfläche, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wieder herzustellen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

13.2 Schutz von Boden, Grundwasser und Gewässern

Nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte flächige Eindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

13.3 Außenbeleuchtung

Als Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zulässig.

13.4 Privater Gehölzbestand

Auf den im Lageplan dargestellten Flächen mit Gehölzbestand sind die Gehölze zu erhalten. Eine Gehölzpflege wird nicht vorgenommen. Bei Bedarf sind aus Gründen der Verkehrssicherheit einzelne Gehölze fachgerecht auf den Stock zu setzen. Eine Bebauung der Flächen ist nicht zulässig.

13.5 Extensive Wiesennutzung

Die Wiesenfläche im östlichen Planbereich ist extensiv zu nutzen. Zulässig ist maximal eine 2-malige Mahd pro Jahr (1. Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt frühestens 8 Wochen später). Das Schnittgut ist abzuräumen. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.

13.6 Minderungsmaßnahme für Zauneidechse

Zum Schutz der Zauneidechse wird der Eingriffsbereich bis zum Beginn der Baumaßnahme kurzrasig gepflegt. Das Abschieben des Oberbodens darf nur in den Zeiträumen erfolgen, in denen die Zauneidechse keine Stadien im Boden hat. Hierfür gibt es zwei Zeitfenster: Mitte April bis Ende Mai und August bis Ende September. Die Maßnahme wird von einer fachkundigen Person begleitet, die flüchtende Eidechsen in den zuvor hergestellte Steinriegel (siehe nachfolgende Ziffer) umsetzt.

13.7 Funktionserhaltende Maßnahme für Zauneidechse/Steinriegel

Im östlichen Teil des Flst. 85/1 wird mindestens eine Vegetationsperiode vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten ein Steinriegel aus Nagelfluh und Möränekies (Körnung 200-400) hergestellt, der den Zauneidechsen Versteckmöglichkeiten und Sonnplätze bietet. Der Steinriegel sollte mit kiesigem Substrat in das Grünland übergehen, so dass sich mageres Grünland entwickelt. Ergänzend werden weitere Habitatrequisiten wie Sandlinse (Eiablage) und Totholz eingebracht. Diese Maßnahmen sind fachlich zu begleiten.

Anlage 1: Sonstige Hinweise

1. Altlastenverdachtsfläche

Der Planbereich liegt auf der mit Handlungsbedarf „B“ (= Belassen) – Entsorgungsrelevanz bewerteten Altlastverdachtsfläche „Altheimer Straße“ mit der Flächennummer 313.

Bei Eingriffen in die Altlastverdachtsfläche ist mit belastetem Bodenmaterial zu rechnen. Um eine ordnungsgemäße Verwertung sicherstellen zu können, ist von einem Sachverständigen das anfallende Bodenmaterial repräsentativ untersuchen und klassifizieren zu lassen. Die Entsorgungswege des Bodenmaterials sind zu dokumentieren.

Auf der Altlastverdachtsfläche ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aus bebauten Flächen zu vermeiden, sofern kein Nachweis eines Sachverständigen erbracht wird, dass die Versickerung in einem unbelasteten Bereich erfolgt.

2. Schallimmissionen durch umgebende gewerbliche Nutzungen.

Die von den umliegenden gewerblichen Flächen (z. B: städtischer Bauhof und Gaststätte Metro) auftretenden Schallimmissionen sind hinzunehmen.

3. Entwässerung der Baufläche

Die Entwässerung der Baufläche erfolgt im Trennsystem.

Das Niederschlagswasser ist dem südlich des Plangebietes verlaufenden Wassergraben zuzuführen.

Das Schmutzwasser ist an den Schmutzwasserkanal im „Färberweg“ anzuschließen.

4. Regenwassertarnen

Aus ökologischen Gründen ist es erwünscht, dass das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück über Zisternen zu weiteren Nutzung verwendet wird. Falls die Zisternen nicht nur zur Gartenbewässerung dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser- und Brauchwasserleitungen hingewiesen. Gemäß der Abwassersatzung ist dann auch ein separater Wasserzähler für die Regenwassernutzung zu installieren. Eine Nutzung der Zisterne als Betriebsanlage ist dem Gesundheitsamt nach § 13 der Trinkwasserverordnung zu melden.

5. Hinweis auf das Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz)

Das Nachbarrechtsgesetz ist nicht Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften.

6. Begrünungspflicht

Auf § 9 (1) Satz 1 der Landesbauordnung (LBO) wird hingewiesen. Danach müssen nicht überbaute Flächen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Nach § 21a des Landesnaturschutzgesetzes sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) Satz 1 LBO.

7. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

Auf die Verpflichtung nach § 8a Klimaschutzgesetz (KSG BW) in Verbindung mit Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen bzw. bei der Herstellung von mehr als 35 Stellplätzen wird hingewiesen.

8. Ladepunkte für Elektromobilität

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.

9. Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ100-Fläche)

Nach § 78a Abs. 1 Nr. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist eine Erhöhung und Vertiefung der Erdoberfläche innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete (HQ100-Fläche) unzulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach der Landesbauordnung

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan zum Bebauungsplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (Gbl. S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachgestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform / Dachneigung

Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35° zulässig.

Bei Anbauten und Vordächern am Hauptgebäude, Nebengebäuden, Carports und Garagen sind auch andere Dachformen und flachere Dachneigungen, auch Flachdächer zulässig.

Dachgestaltung

Alle über 15° geneigten Dachflächen sind mit roten bis braunen oder schwarzen bis betongrauen Dacheindeckungen einzudecken. Dachbegrünungen und Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung (Solarwärme und Solarstrom) sind zulässig.

Nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte flächige Eindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen bis zu einer Entfernung von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand der L 277 bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

3. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind für Kleinsäuger und Amphibien durchlässig herzustellen. Zäune müssen deshalb mindesten 10 cm über den Grund enden. Sockelmauern und Mauern über 10 m durchgehende Länge sind nicht zulässig.

4. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mind. 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

5. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke

- | | | | | |
|-----|--|------------|-----|------------|
| 1. | Beschlüsse des Gemeinderates über die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB und über die Aufstellung einer Satzung Örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan und Beschlüsse des Gemeinderates über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und über die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB: | 25.10.2021 | | |
| 2. | Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB: | 17.11.2021 | | |
| 3. | Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde in folgendem Zeitraum durchgeführt: | 25.11.2021 | bis | 24.12.2021 |
| 4. | Die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in folgendem Zeitraum durchgeführt. | 15.11.2021 | bis | 24.12.2021 |
| 5. | Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Beschluss des Gemeinderates über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB, über die öffentliche Auslegung der Satzung Örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. | 25.07.2022 | | |
| 6. | Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses und über den Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: | 03.08.2022 | | |
| 7. | Der Bebauungsplan und die Satzung Örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt: | 18.08.2022 | bis | 19.09.2022 |
| 8. | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB: | 02.08.2022 | bis | 19.09.2022 |
| 9. | Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: | 20.11.2023 | | |
| 10. | Nach Billigung des endgültigen Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB (Satzungsbeschluss): | 20.11.2023 | | |
| 11. | Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 2 BauGB beim Landratsamt: | | | |
| 12. | Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Satzung Örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB: | | | |
| 13. | Der Bebauungsplan und die Satzung Örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten in Kraft am: | | | |
| 14. | Anzeige der Rechtskraft beim Landratsamt: | | | |

Ausgefertigt: 22.05.2024
Riedlingen, den

.....
Schafft, Bürgermeister

