



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: 13.06.2023



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

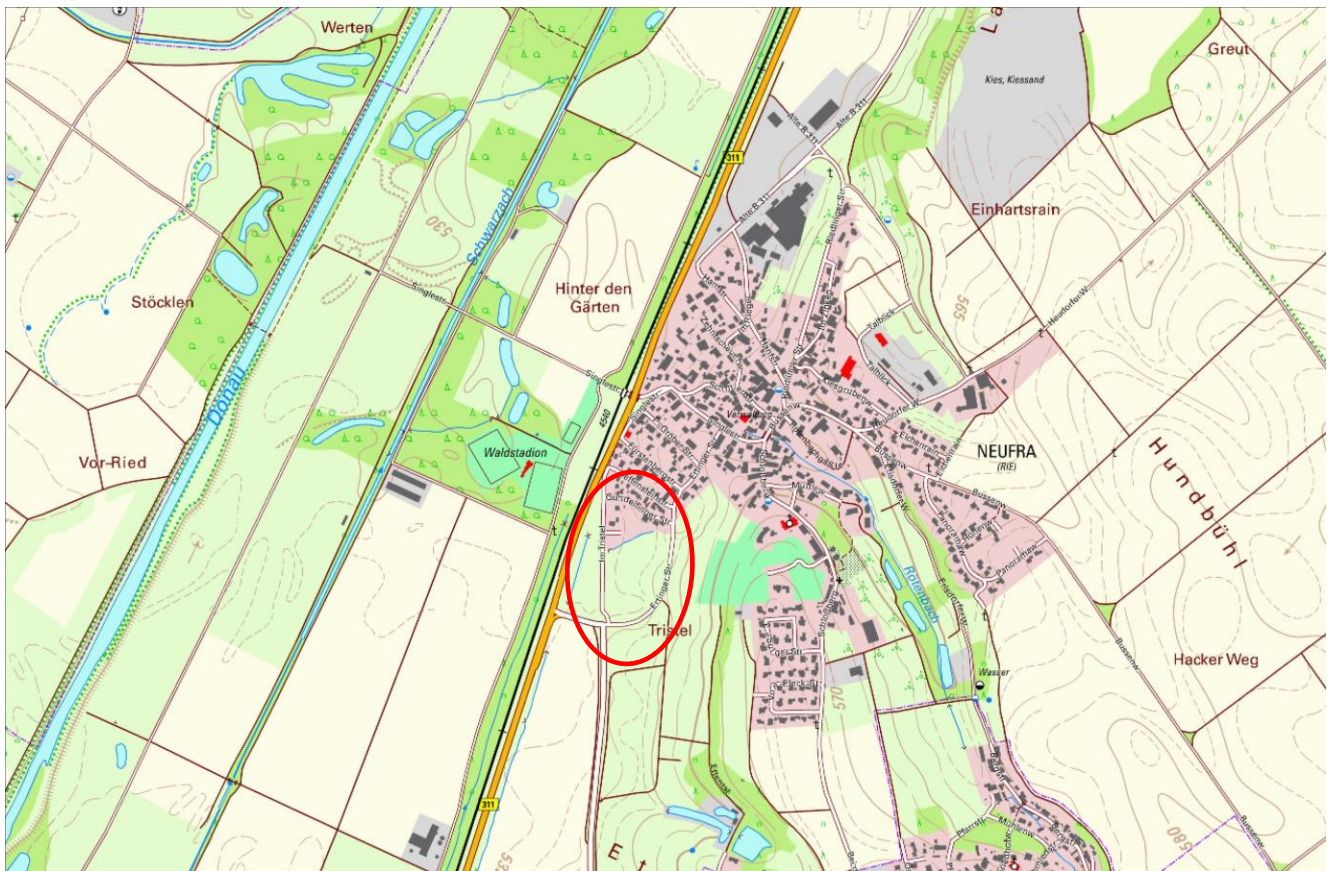
Mühlstraße 10
88085 Langenargen

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: 13.06.2023



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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 2023 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 13.06.2023 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 13.06.2023
- Textteil mit Begründung in der Fassung vom 13.06.2023

§ 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 vom2023 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Riedlingen, den

.....
Marcus Schafft, Bürgermeister

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Tristel II“ in Neufra

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
WA	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
	1.2 Maß der baulichen Nutzung (* Zahlenwerte sind Beispielwerte)	§ 9 (1) 1 BauGB
II	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO
GRZ 0,4	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
GFZ 0,8	1.2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl gem. Planeintrag	§ 16 (2) 2 BauNVO / § 20 (2) BauNVO
WH 6,50	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

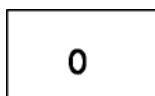
1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

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

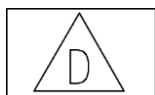
Überschreitungen der EFH sind unzulässig.
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

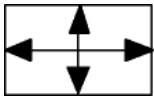
1.4 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

1.4.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO



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



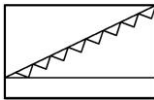
1.5.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

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:

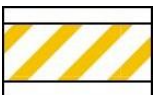
- Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,0 m Höhe.

1.7 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

1.7.1 öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



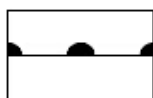
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie



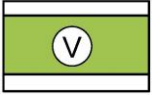
1.7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB



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

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

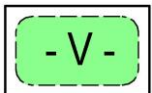
Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Erschließungsstraße sind mit folgenden Abständen zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten:

- 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.

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

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



1.10 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 m³ 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.

1.11 Grünflächen

§ 9 (1) 15 BauGB



1.11.1 Öffentliche Grünfläche

1.11.1.1 Zweckbestimmung: Fläche für Baumerhalt



1.11.1.2 Zweckbestimmung: Spielplatz



1.11.2 Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Garten

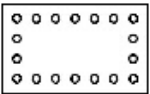
1.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 25 BauGB

1.12.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

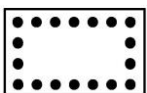


1.12.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 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.



1.12.1.2 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.

1.12.1.3 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).
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.
- 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.

1.12.3 Pflanzlisten – siehe Anlage 3.3

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

Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

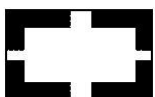
Ausnahmsweise kann darauf verzichtet werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs nachts 45 dB(A) nicht überschreitet. Dabei darf nur die zum Zeitpunkt der Genehmigung bereits vorhandene Bebauung berücksichtigt werden.

Hinweis:

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

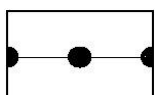
Das Einhalten der DIN 4109 ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und ist zwingend Bestandteil der Bauantragsunterlagen.

1.14 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.14.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



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

1.14.3 Nutzungsschablone

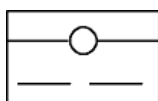
Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
7	8

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. Kennzeichnung und Hinweise

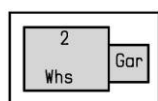
2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



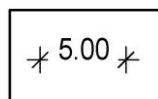
vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen



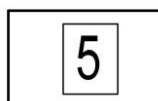
Flurstücknummern (beispielhaft)



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



Maßlinie (beispielhaft)



geplante Grundstücksnummer (beispielhaft)

2.2 Unterirdische Leitungen

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

2.3 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 oder richard.vogt@rps.bwl.de.

2.4 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.

2.5 Keller

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

2.6 Starkregenereignisse

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

Im Internet sind unter 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.

2.7 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

2.8 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.

2.9 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.

2.10 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. Anlagen zum Bebauungsplan

- 3.1 Begründung in der Fassung vom 13.06.2023
- 3.2 Musterschnitte
- 3.3 Pflanzlisten

Stadt Riedlingen, den

.....
Marcus Schafft, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Tristel II“ in Neufra

INHALT:		Seite
1.	Räumlicher Geltungsbereich	15
2.	Räumliche und strukturelle Situation	15
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse	16
4.	Vorbereitende Bauleitplanung	16
5.	Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren	16
6.	Generelle Ziele und Zweck der Planung	17
7.	Auswirkungen der Planung	18
	7.1 Erschließung	18
	7.2 Ver- und Entsorgung	18
	7.3 Auswirkungen auf das Klima	18
	7.4 Artenschutz	19
	7.5 Immissionsschutz	20
	7.6 Hochwasser	21
8.	Altlasten	21
9.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	21
10.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB	23
11.	Flächenbilanz	24
12.	Anlagen	24

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 22.250 m² 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.



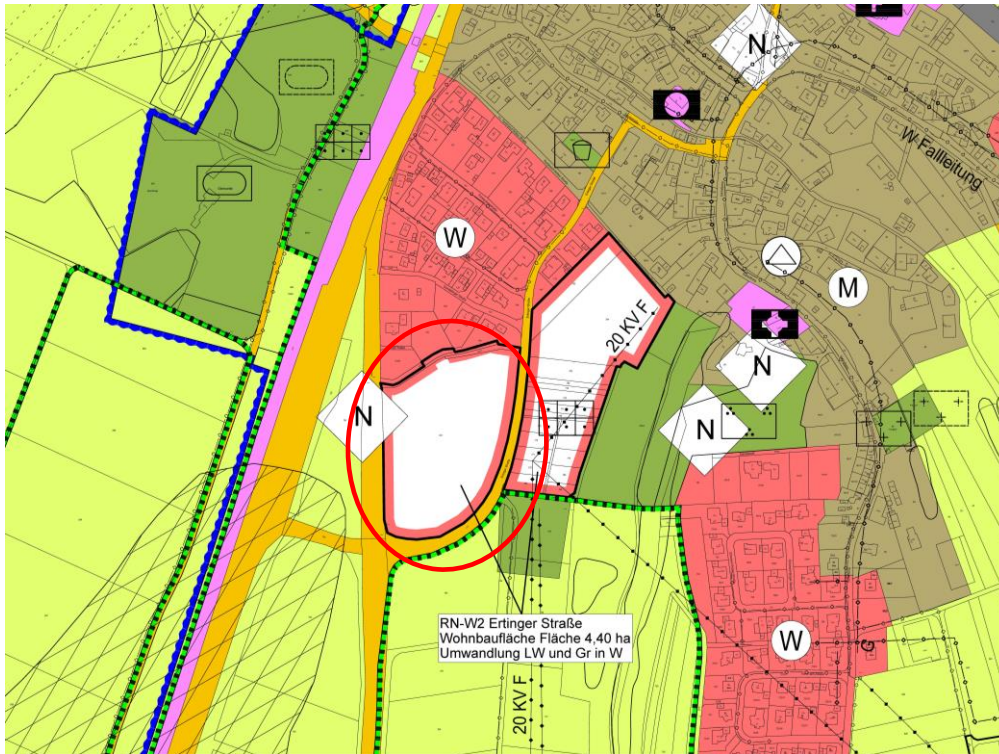
Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

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.

§ 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 1,0 ha, durch die die

Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzungen erfüllt der Bebauungsplan „Tristel III“.

Der Bebauungsplan schließt im Süden an bestehende Wohnbauflächen an, wodurch die Außenbereichsflächen im **beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB** überplant werden können.

Nach § 13a Abs.1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Gründe gegeben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des vorhandenen Biotopes vor und es liegen keine Pflichten nach § 50 BImSchG vor. Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt zu befürchten.

Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgt in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Darüber hinaus wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird dennoch eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 27.09.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Tristel II“ 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 Haupterschließung 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 Hausgruppen (Reihenhäuser) oder 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: **Artenschutzrechtliche Beurteilung**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 14.10.2021)

FAZIT

Ein Vorkommen der in Kap. 5 -7 behandelten Arten der Roten Listen und streng geschützten Arten kann Stand heutiger Kenntnis im Vorhabensgebiet nicht ausgeschlossen werden. Es sind daher Vogel-, Reptilien-, Schmetterlings- und Fledermauskartierungen nötig, sowie die Ausarbeitung eines Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). In diesem Rahmen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, sowie CEF-Maßnahmen, soweit notwendig, zu erarbeiten.

Es werden folgende Kartierungen vorgeschlagen:

- Brutvogelkartierung nach Südbeck et al., Kartierzeitraum März – Juli, 5 – 6 Begänge
- Fledermauskartierung, 5 Begänge mit einem mobilen Erfassungsgerät sowie Aufstellen eines stationären Erfassungsgeräts; Kartierzeitraum Mai – September. Zusätzlich Baumhöhlenkartierung in der laubfreien Zeit
- Zauneidechsenkartierung nach Laufer/Schlumprecht, Kartierzeitraum Mai – September, 4 Begänge
- Kartierung des Nachtkerzenschwärmers nach Hermann und Trautner: Abgrenzung der Vorkommen der Wirtspflanzen, sowie Suche nach Raupen und Fraßspuren an 1 – 2 Terminen tagsüber zwischen Mitte Juni und Ende Juli

Die Kartierungen sowie die Ausarbeitung des Fachbeitrags sind notwendig, um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs 5 BNatschG durch das geplante Bauvorhaben ausschließen zu können.

(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 Ortsrandlage 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 „**Hausgruppen**“ oder „**Doppelhäuser**“ zugelassen.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung 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.

~~Am Ende der Erschließungsstraße sollen 6 öffentliche Parkplätze errichtet werden.~~

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.

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

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

11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet (WA) (bebaubar bei GRZ 0,4	ca. 0.54 ha)	ca. 1,33 ha
- 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	ca. 0.92 ha
Fläche des Verfahrensgebietes		ca. 2.25 ha
Anzahl der Grundstücke		ca. 22
Durchschnittliche Grundstücksgröße		ca. 610 m²
Durchschnittliche Grundstücksgröße inkl. priv. Grünfl.		ca. 682 m²
Anzahl Gebäude und Wohneinheiten (WE)		
ca. 4 x Mehrfamilienhäuser	- ca. 32 WE	
ca. 3 x Doppelhäuser	- ca. 6 WE	
ca. 15 x Einfamilienhäuser	- ca. 20 WE -	ca. 58 WE
Einwohnerzuwachs (EW)	- bei 2,5 EW / WE	ca. 145 EW
Nettowohndichte	- bei ca. 1,34 ha	ca. 108 EW / ha
Bruttowohndichte	- bei ca. 2,25 ha	ca. 64 EW / ha

12. ANLAGEN

12.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 14.10.2021

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

12.3 Schalltechnisches Gutachten, schall.tech Ingenieurbüro Fend, Friedberg vom 09.11.2021

Plan aufgestellt am: 13.06.2023

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

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

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

Langenargen, den

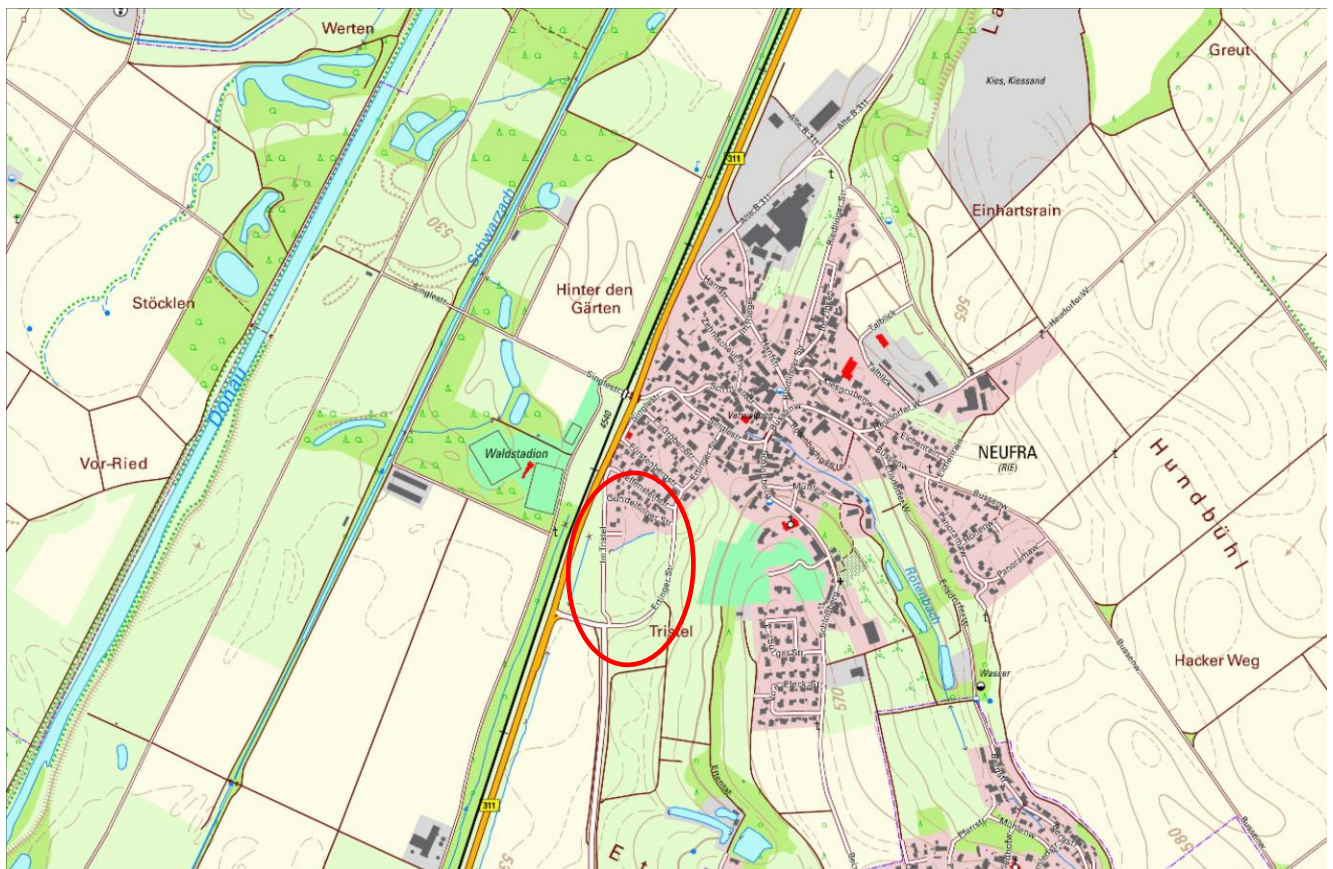
.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Stadt Riedlingen, den

.....
Marcus Schafft, Bürgermeister

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

Fassung vom: 13.06.2023



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S.698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (Gbl. S.1095)

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 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 13.06.2023
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 13.06.2023

§ 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.

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 Grenzbepflanzungen 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 m² Wohnfläche = 1,0 Stellplatz
- bei WE von 50 m² - 90 m² Wohnfläche = 1,5 Stellplätze
- bei WE > 90 m² = 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 13.06.2023

Stadt Riedlingen, den

.....
Marcus Schafft, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Tristel II“ 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 m² 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 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Tristel II“ 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 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Tristel II“ in Neufra gefasst.

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

Plan aufgestellt am: 13.06.2023

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
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
und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und am
§ 4 (2) BauGB
8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen vom
Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom bis
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
9. 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