

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (Gbl. S. 313)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 (1) und (7) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Riedlingen in öffentlicher Sitzung am 2021 den Bebauungsplan „Goldbrunnen 1 - 11.Änderung - Lessingstraße“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 03.03.2021 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung zum Bebauungsplan „Goldbrunnen 1 - 11.Änderung - Lessingstraße“, besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 03.03.2021
- Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung in der Fassung vom 03.03.2021
- Begründung in der Fassung vom 03.03.2021

§ 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 den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Goldbrunnen 1 - 11.Änderung - Lessingstraße" 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.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Riedlingen, den

.....
Marcus Schafft, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 2021 überein.

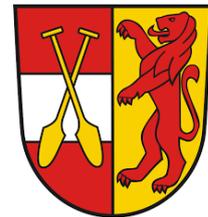
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Riedlingen, den

.....
Marcus Schafft, Bürgermeister

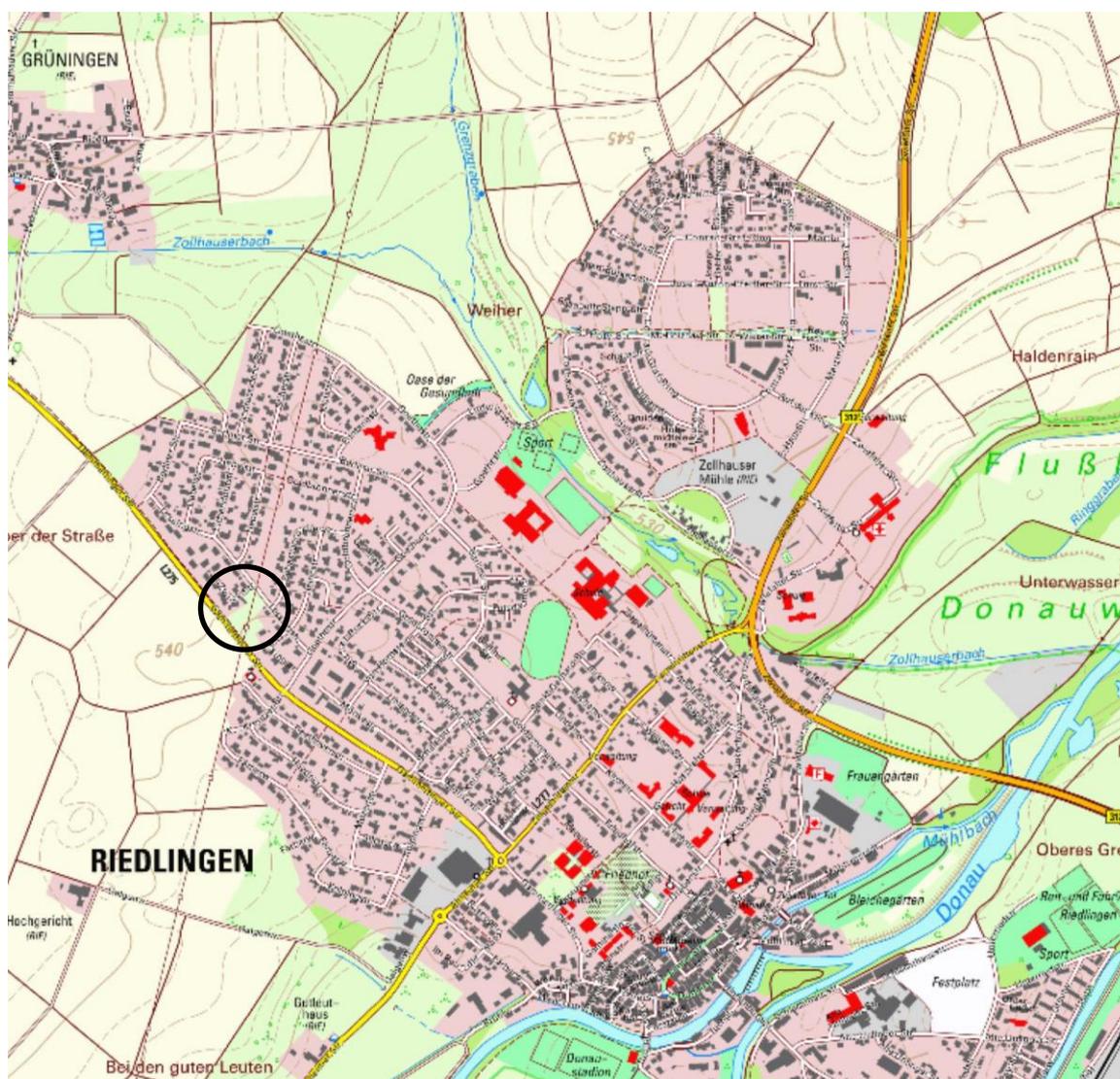
Stadt Riedlingen



Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Goldbrunnen 1 - 11.Änderung - Lessingstraße“

- I) Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung
- II) Begründung

Fassung vom: 03.03.2021



VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Goldbrunnen 1 - 11.Änderung - Lessingstraße "

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB am 20.05.2019
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 13.01.2021
4. Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden vom 18.01.2021 bis 19.02.2021
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am 22.03.2021
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB am 07.04.2021
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 03.03.2021 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 19.04.2021 bis 21.05.2021
8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO am

Stadt Riedlingen, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 2021 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Riedlingen, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

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

am

Stadt Riedlingen, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (Gbl. S. 313)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

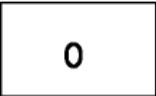
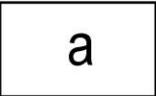
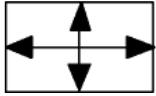
TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Goldbrunnen 1 - 11.Änderung - Lessingstraße "

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

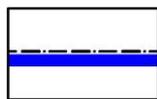
(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

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 Gebietes dienenden Läden, 2. Schank- und Speisewirtschaften, 3. nicht störende Handwerksbetriebe, 4. 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		§ 9 (1) 1 BauGB
	(* Zahlenwerte sind Beispielwerte)		
	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse gem. Planeintrag		§ 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO
	1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag		§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
	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.		
	1.2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl gem. Planeintrag		§ 16 (2) 2 BauNVO / § 20 (2) BauNVO
	1.3 Höhenlage der Gebäude		§ 9 (3) BauGB
	1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)		
	Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf bei allen Gebäuden im Mittel nicht mehr als maximal 0,30 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen.		
	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
	1.4.2 abweichende Bauweise		§ 22 (4) BauNVO
	Abweichend von der offenen Bauweise sind im Bereich der „Hausgruppen“ an den giebelseitigen Grundstücksgrenzen, für die Hauptgebäude bauliche Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand (Grenzbebauungen) zulässig.		
	1.4.2 Nur Hausgruppen zulässig		§ 22 (2) BauNVO
	1.4.3 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

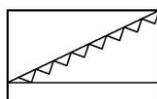
Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile sind zulässig.

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, Tiefgaragen, Carports, Stellplätze,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO.



1.6 Von der Bebauung freizuhaltenen 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

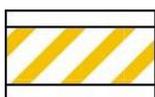
§ 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

1.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

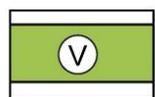
§ 9 (1) 11 BauGB



Zweckbestimmung: öffentliche Parkierung



Zweckbestimmung: öffentlicher Geh- und Radweg



1.7.3 Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche

§ 9 (1) 11 BauGB

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

Unterbrechungen durch Zufahrten sind möglich.



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

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

Garagen, Tiefgaragen, 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 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB

Wenn möglich ist bei den Neubebauungen für die Regenwasserableitung auf jedem Grundstück eine separate Regenwasser-Versickerungsfläche zu erstellen. Die Fläche ist als offene Mulde mit einer 30 cm bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen.

1.11 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB



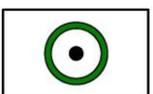
1.11.1 Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: Spielplatz

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 Pflanzenerhalt von Bäumen § 9 (1) 25b BauGB

Die an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten bestehenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenauswahl bei Neupflanzung erfolgt gemäß Pflanzliste.

1.12.2 Weitere Minimierungsmaßnahmen §9 (1) 20 BauGB

- Private Grünflächen sind weitgehend naturnah mit standortgerechten Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen. (Bepflanzung gem. Pflanzlisten).
- Es ist eine Insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu verwenden (Natriumdampflampen oder LED-Leuchten).
- 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

Bäume:

Abies alba	Weißtanne
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus silvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftig!)
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

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

Sämtliche Schlafräume im Plangebiet sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Abweichungen hiervon sind möglich, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten der Nachweis erbracht wird, dass der durch den Straßenverkehr verursachte Beurteilungspegel nachts 45 dB(A) nicht überschreitet.

1.14 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.14.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

1.14.2 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 5 – Bauweise
- 6 – Art der Bebauung

2. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6a) BauGB



2.1 20,0 m Abstandsfläche von baulichen Anlagen zur Landesstraße L275 - Anbauverbotsstreifen

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.

Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Befreiung vom Anbauverbotsstreifen durch die Straßenverkehrsbehörde.

3. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

3.1 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 und aneinandergebauten Garagen / Carports ist die Materialgestaltung der Fassaden einheitlich aufeinander abzustimmen.

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

3.2 Dachform / Dachgestaltung

§ 74 (1) 1 LBO

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Satteldach (SD) oder Flachdach (FD) gem. Planeintrag auszuführen. Dachneigung des Hauptdaches siehe Planeintrag.

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

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

3.3 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.

3.4 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.

3.5 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.

3.6 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 1,00 m nicht überschreiten. Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein- und Ausfahrten sind zu vermeiden.

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.

3.7 Stellplatznachweis

§ 74 (2) 2 LBO

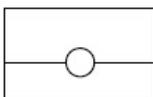
Pro Wohneinheit (WE) beträgt die erforderliche Zahl der Stellplätze:

- 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.

4. Kennzeichnung und Hinweise

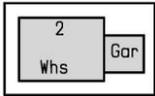
4.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



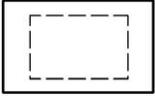
vorhandene Grundstücksgrenzen



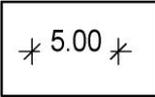
Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude mit Angabe Hausnummer und bestehender Nutzung



geplante Gebäude / geplante Parkierung (Vorschlag)



Maßlinie (beispielhaft)

4.2 Unterirdische Leitungen

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

4.3 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.

4.4 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.

Im Plangebiet ist keine Altlastverdachtsfläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Dennoch können im Bereich von Stahlgittermasten Bodenbelastungen durch Tropfverluste beim Aufbringen von Schutzanstrichen erfolgt sein. Der Anlagenbetreiber sollte dies beim Rückbau der Masten berücksichtigen und eine entsprechende Altlastenfreiheit gewährleisten.

4.5 Immissionsschutz

Die Schalldämmung der Außenbauteile ist nach DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise" zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

4.6 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016, abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben in m über Normal Null).

4.7 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Dürmentingen-Subformation. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich Gesteine der Molasse und des Oberen Juras an. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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.

4.8 L275

Lärmschutz

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 275, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Landesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

5. Anlagen

5.1 Lageplan in der Fassung vom 03.03.2021

5.2 Begründung in der Fassung vom 03.03.2021

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Riedlingen, den

.....
Marcus Schafft, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Goldbrunnen 1 - 11.Änderung - Lessingstraße "

INHALT:		Seite
1.	Räumlicher Geltungsbereich	14
2.	Räumliche und strukturelle Situation	14
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse	14
4.	Vorbereitende Bauleitplanung	15
5.	Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren	15
6.	Generelle Ziele und Zweck der Planung	17
7.	Auswirkungen der Planung	17
	7.1 Erschließung	17
	7.2 Ver- und Entsorgung	17
	7.3 Auswirkungen auf das Klima	18
	7.4 Immissionsschutz	18
	7.5 Artenschutz	18
	7.6 Hochwasser	19
8.	Altlasten	19
9.	Begründung der textlichen Festsetzungen	20
	9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	20
	9.2 Örtliche Bauvorschriften	22
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. 4.780 m² mit den Flurstücken 829 und 841/53.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

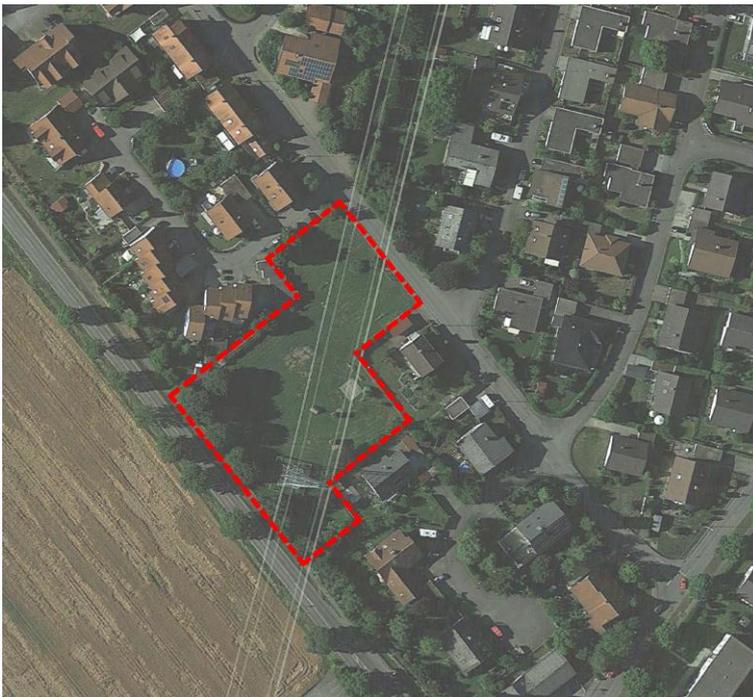
Im Nordwesten durch die Flurstücke Nr. 841/56, 841/57, 3243/1-6 und 841/85-88,
Im Nordosten durch die öffentlichen Verkehrsfläche der Lessingstraße, Flurstück Nr. 833,
Im Südosten durch die Flurstücke Nr. 829/1, 829/3 und 831,
Im Südwesten durch die öffentlichen Wegefläche entlang der Gammertinger Straße L275, Flurstück Nr. 831/1.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich von Riedlingen, an der Landesstraße L275 und umgeben von Wohnbebauungen. Derzeit stellt der Bereich eine Grünfläche dar und liegt unter einer Hochspannungsleitung, die abgebrochen werden soll.

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

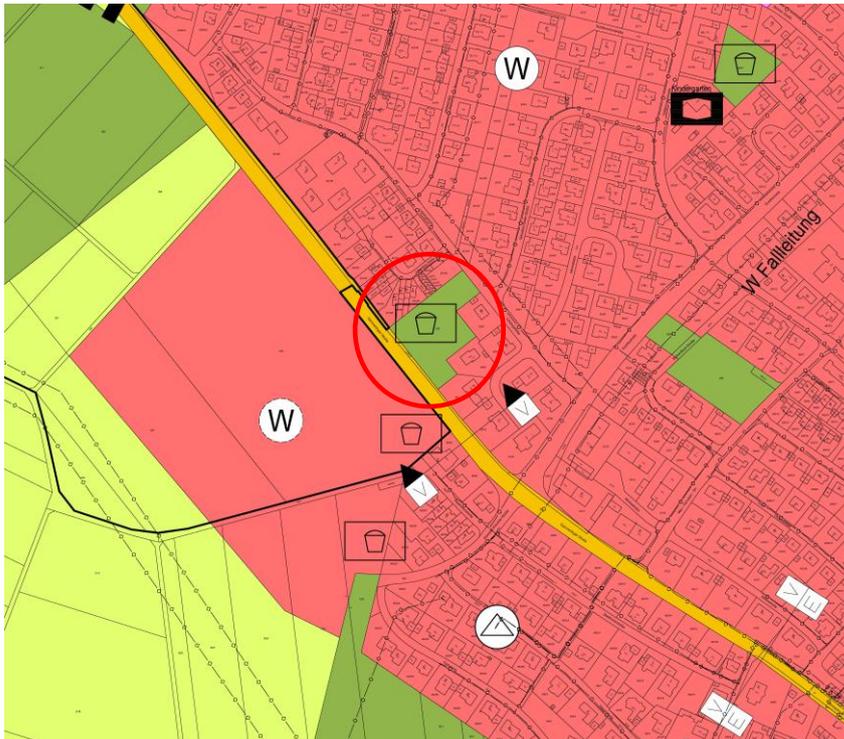
Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Goldbrunnen I", der für den Bereich „öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Spielplatz“ und eine Hochspannungsfreileitung mit Freihalteflächen festsetzt.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der sich in der Fortschreibung befindliche rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen stellt innerhalb des Planbereichs „Grünfläche – Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz“ dar.

Die Nutzung als öffentlicher Spielplatz soll bestehen bleiben und zusätzlich Wohnbebauungen errichtet werden.

Die Stadt beabsichtigt, den FNP im Rahmen einer Berichtigung an die geplante Nutzung „Wohnbaufläche“ + „Grünfläche – Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz“ anzupassen.



Lageplan - Fortschreibung Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

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

Das Areal liegt im Bebauungsplangebiet "Goldbrunnen I". Bisher befanden sich in diesem Bereich der Gittermast der Hochspannungsleitung Rommelsbach/Herbertingen und der Spielplatz Lessingstraße. Durch den Wegfall des Gittermastes besteht hier die Chance, das im städtischen Besitz befindliche Grundstück zu erschließen und zu vermarkten. Die Umsetzung erfolgt auf die entsprechend große Nachfrage, Baugrundstücke für Einfamilienhäuser anzubieten.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung dieser Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

§ 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, **für die Nachverdichtung** oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Das Plangebiet stellt derzeit eine Grünfläche dar und ist bis auf die Südwestseite, entlang der L275, von Siedlungsbereichen umgeben. Für die geplante Nachverdichtung ist somit § 13a BauGB anwendbar.

Eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes im Rahmen von § 13 BauGB ist nicht möglich, da bei den angedachten Erweiterungsmöglichkeiten die Grundzüge des bestehenden Bauleitplanes berührt wären.

Durchführung im „beschleunigten 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. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Im Zusammenhang mit den geplanten Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes - sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Gründe gegeben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenfalls sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

Im Zusammenhang mit den geplanten Erweiterungsmöglichkeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt zu befürchten. Vorhandene Bestandsvegetation soll erhalten werden. Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgt in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung.

Im beschleunigten 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.

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

Gem. § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach 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.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat bereits in öffentlicher Sitzung am 27.07.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Goldbrunnen 1 - 11.Änderung - Lessingstraße“ gefasst.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das Konzept des ursprünglichen Bebauungsplanes "Goldbrunnen I" ändert sich nicht. Der vorhandene Spielplatz wird in kleinerer Form beibehalten und neugestaltet. In den freigewordenen Flächen sollen Wohngebäude – 1 Reihenhaus mit 4 Einheiten und 2 Doppelhäuser - sowie eine Erschließungsstraße errichtet werden.

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)
- offene Bauweise für Gebäudelängen bis 50 m für die angedachte Doppelhausbebauung ~~und abweichende Bauweise für die Grenzbebauungen bei den geplanten Reihenhäusern~~
- Beibehaltung des öffentlichen Spielplatzes
- passive Lärmschutzmaßnahmen bei den geplanten Wohnbebauungen

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Erschließung

Das Areal ist umgeben von bereits ausgebauten Erschließungsstraßen. Das neue Konzept ordnet sich daher den bestehenden Erschließungskonzepten unter. Ergänzt wird die Erschließung über einen Stichweg mit Wendehammer.

Vom Wendehammer wird ein Gehweg zum Geh- und Radweg entlang der L275 geführt.

Beim Wendehammer soll im Bereich der öffentlichen Grünfläche ein Spielplatz errichtet werden. Zum Schutz der Kinder wird der Spielplatz über einen Zaun von der Straße (L2759) abgeschirmt. Im Bereich des durchführenden Weges soll darüber hinaus eine unverschlossene Tür angebracht werden.

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 sollte möglichst jeweils auf den einzelnen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, mit einem gedrosselten Überlauf in den MW-Kanal.

Das Schmutzwasser wird an das vorhandene Mischsystem angeschlossen.

7.3 Auswirkungen auf das Klima

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich von Riedlingen, an der Landesstraße L275 und umgeben von Wohnbebauungen. Derzeit stellt der Bereich eine Grünfläche dar.

Durch die Neubebauung mit 3 Wohngebäuden 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 der Energieeinsparverordnung (EnEV) zugrunde gelegt.

7.4 Artenschutz

(siehe Anlage: **Artenschutzrechtliche Beurteilung**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 01.10.2020)

FAZIT

Von einem Vorkommen der in Kap. 5 behandelten Arten der Roten Listen und streng geschützten Arten ist Stand heutiger Kenntnis im Vorhabensgebiet nicht auszugehen. Eine Kartierung ist daher nicht notwendig.

7.5 Immissionsschutz

(siehe Anlage: **Schalltechnisches Gutachten**, Büro Accon GmbH, Augsburg vom 15.12.2020)

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsgeräusche der Landesstraße L 275 ein, auf der bis zum Jahr 2030 7.300 Kfz/24h bei 1,7 % Lkw-Anteil zu erwarten sind.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche wurden vom Ingenieurbüro ACCON GmbH berechnet und im Gutachten ACB-1220-9379/05 vom 15.12.2020 dargestellt.

Zur Beurteilung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen.

Architektonischer Selbstschutz

Im Baufeld 1 wird der Orientierungswert in den unteren Geschossen im Wesentlichen eingehalten, in den oberen Geschossen um bis zu 1 dB(A) überschritten. In den westlichen Baufeldern 2 und 3 wird der Orientierungswert im EG um bis zu 4 dB(A) überschritten, im OG um bis zu 5 dB(A) und im DG um bis zu 7 dB(A).

In Bereichen, in denen der Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird, ist eine Abwägung grundsätzlich möglich. Wohnräume könnten dann durch Schallschutzfenster geschützt werden.

Schutzbedürftige Räume an der lärmbelasteten Südwestfassade von Gebäude 2 und 3 sollten wenn möglich zusätzlich ein Fenster an einer anderen – und damit weniger belasteten – Fassade aufweisen. Es wurde jedoch keine Festsetzung diesbezüglich getroffen, da übliche Doppelhaus-Grundrisse an der Traufseite zwei Räume aufweisen (z. B. OG: Schlafzimmer und Kinderzimmer), von denen einer keine Außenwand zu einer zweiten Fassade aufweist.

Für straßennahe Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Dachterrassen an der Südseite der Baufelder 2 und 3) ist die Situation kritisch, da sie nicht effektiv geschützt werden können. Hier endet der Abwägungsspielraum bei 62 dB(A). Die westliche Baugrenze wurde diesbezüglich bereits so festgelegt, dass die Abwägungsgrenze von 62 dB(A) nicht überschritten wird.

Lüftungseinrichtungen

Da die Beurteilungspegel nahezu im gesamten Plangebiet nachts 45 dB(A) überschreiten können, ist ungestörter Schlaf selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster häufig nicht mehr möglich. Daher müssen alle Schlafräume (dazu zählen auch Kinderzimmer) im gesamten Plangebiet mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden, um nachts einen ausreichenden Luftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern sicher zu stellen.

Je nach Ausgestaltung der zukünftigen Bebauung können durch die Eigenabschirmung der Gebäude an den Nordostfassaden auch Beurteilungspegel unter 45 dB(A) auftreten. Gleiches gilt für alle Fassaden im Baufeld 1, wenn Haus 2 und 3 zeitlich vor Haus 1 errichtet werden. Dort kann auf Lüftungseinrichtungen verzichtet werden. Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Tagsüber ist das kurzzeitige Stoßlüften zumutbar, so dass für tags genutzte Räume keine Lüftungseinrichtungen notwendig sind.

Passiver Schallschutz

Die bauliche Dimensionierung des Schallschutzes an den Gebäuden (Schalldämmung der Fenster, der Fassaden und der Dächer) ergibt sich nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Durch deren Vorgaben werden gesunde Wohnverhältnisse in den Gebäuden sichergestellt.

Das erforderliche Schalldämmmaß liegt je nach Lage im Plangebiet für Aufenthaltsräume in Wohnungen zwischen 30 und 35 dB. Schalldämmmaße von bis zu 35 dB können mit üblichen Bauweisen problemlos erreicht werden.

Die hier genannten Schalldämmmaße können nur als Anhaltswert betrachtet werden. Bei der späteren Planung müssen diese Werte detailliert ermittelt werden. Dies geschieht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Bebauungsreihenfolge

Es wurde gezeigt, dass die Festsetzung einer bestimmten Bebauungsreihenfolge nicht erforderlich ist.

Lärmschutzwall

Als aktiver Schallschutz könnte auch ein Lärmschutzwall in Betracht gezogen werden. Zur Untersuchung des Lärminderungspotenzials wurde ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3 m über Fahrhahnoberkante entlang der westlichen Grundstücksgrenze betrachtet. Der Wall weist in diesem Fall eine Länge von etwa 70 m auf.

Zwar kann die Lärmsituation durch den Wall verbessert werden, jedoch ändern sich die grundsätzlich erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen nicht.

Auf die Festsetzung eines Lärmschutzwalls wurde daher verzichtet.

(*) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküchen, nicht jedoch Küchen, Bäder, Hauswirtschaftsräume u. ä.

7.6 Hochwasser

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

8. ATLASTEN

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

9. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

9.1 Planungsrechtliche 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 vorhandenen Wohnnutzungen, als auch der geplanten Nutzung Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für sportliche Zwecke und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sollen Störungen der geplanten Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieben 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) und eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) für die Bauquartiere festsetzt.

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“ für die ~~angedachten Bauungen~~ festgesetzt. In Abhängigkeit der geplanten Bebauung werden in einem Bereich nur „**Hausgruppen**“ zugelassen.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. ~~Lediglich im Bereich der angedachten „Hausgruppen“ (Reihenhausbebauung) wird eine „abweichende Bauweise“ für einseitige Grenzbebauungen festgesetzt.~~

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, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO zulässig.

Die geplante Gebäudeausrichtung wird durch die **Stellung der baulichen Anlagen** festgesetzt.

Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die separaten Gehwegeverbindungen stellen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dar. Angrenzende Grünflächen werden als Verkehrsgrünflächen festgesetzt.

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

Im Bereich entlang der L275 wird ein **Ein- und Ausfahrverbot** festgesetzt.

~~In der Einmündung zur Lessingstraße 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, Tiefgaragen, 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.

~~Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen einer noch zu konzipierenden Retentionsmulde zur Versickerung zuzuführen, mit einem gedrosselten Überlauf in den MW-Kanal.~~

Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz

Die Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen sind für die Anlage des **Spielplatzes** und der **Verkehrsgrünflächen** erforderlich.

Entlang der L275 sollen die vorhandenen Bäume möglichst erhalten werden.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen vorzusehen.

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Verkehrslärm) sind im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung auszuführen und zu beachten.

Nachrichtliche Übernahme

Entlang der übergeordneten Landesstraße L275 wurde die straßenrechtlich erforderliche 20 m Abstandsfläche von baulichen Anlagen (Anbauverbotsstreifen) nachrichtlich eingetragen.

9.2 Örtliche 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 Satteldächer zu in Anlehnung an die Umgebungsbebauung. Diese Dachformen entsprechen den örtlichen Vorgaben. Für die angedachte, mehr verdichtete Bauweise mit Doppelhäusern und Reihenhäusern werden zusätzlich Flachdächer zugelassen, auch dies entspricht den 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 ist 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.

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

Am 20.05.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Goldbrunnen 1 - 11.Änderung - Lessingstraße“ gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 18.01.2021 bis 19.02.2021 werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 22.03.2021 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Goldbrunnen 1 - 11.Änderung - Lessingstraße“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 07.04.2021 liegt der Bebauungsplan vom 19.04.2021 bis 21.05.2021 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Wohnbaufläche (WA)	2.765 m ²
<u>öffentliche Flächen – Straße, Parkierung, Spielplatz, Gehwege</u>	<u>2.015 m²</u>
Gesamtfläche:	4.780 m ²

12. ANLAGEN

12.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 01.10.2020

12.2 Schalltechnisches Gutachten, Büro Accon GmbH, Augsburg vom 15.12.2020

Plan aufgestellt am: 03.03.2021

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

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Riedlingen, den

.....
Marcus Schafft, Bürgermeister