

## **Bebauungsplan "Historische Altstadt"**

### **in Riedlingen**

#### **Textteil zum Bebauungsplan**

#### **I. Rechtsgrundlagen:**

1. §§ 1 bis 4b, 8 bis 9 des Baugesetzbuches – BauGB - vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 ( BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
2. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung – BauNVO – vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132). Zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. §§ 3, 5, 6, 7, 11, 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760), in der Fassung des Gesetzes zur Änderung der LBO für Baden-Württemberg vom 10. November 2009 (GBl. S. 615).

jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

#### **II. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Baugebiete gegliedert, deren Festsetzung von Art und Begrenzung durch Eintragung im Plan, Maßstab 1 : 500 vom 10.01.2012, erfolgt, welche in der Zulässigkeit beschränkt werden. Das Plangebiet wird begrenzt: Im Norden vom Gebiet "Steinbruch", im Süden von der Donau, im Osten von der Donau und der Mühlvorstadt, im Westen von der Donau und dem Stadtgraben. Das Gebiet umfasst weitestgehend den als historische Altstadt bekannten Siedlungskern der Stadt Riedlingen. Näheres ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

#### **III. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **1. Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO**

###### **1.1 Kerngebiete gem. § 7 BauNVO**

In allen festgesetzten Kerngebieten sind Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr: 6 BauNVO erst ab dem 1. OG zulässig. Sonstige Wohnnutzungen sind nur ausnahmsweise ab dem 1. OG zulässig. Vergnügungsstätten (außer Spielhallen) und Tankstellen sind nur ausnahmsweise zulässig. Spielhallen sind unzulässig.

###### **1.2 Mischgebiete gem. § 6 BauNVO**

In allen festgesetzten Mischgebieten sind Vergnügungsstätten (außer Spielhallen) im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerblich Nutzungen geprägt sind, nur ausnahmsweise zulässig. Tankstellen sind nur ausnahmsweise zulässig. Spielhallen sind unzulässig.

##### **2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO**

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet werden zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone (siehe Lageplan, Maßstab 1 : 500, vom 10.01.2012 des Stadtbauamts Riedlingen) folgende Festsetzungen getroffen
  - a) Grundflächenzahl als Dezimalzahl: 1,0
  - b) Geschoßflächenzahl als Dezimalzahl (im Kreis als Mindestmaß): 2,0

- c) Vollgeschoße als Höchstzahl: Drei. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschoße ist zwingend, wenn sie im Kreis dargestellt ist.
  
- 2.2 Im Mischgebiet werden zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone (siehe Lageplan, Maßstab 1 : 500, vom 10.01.2012 des Stadtbauamts Riedlingen) folgende Festsetzungen getroffen
  - a) Grundflächenzahl als Dezimalzahl: 1,0
  - b) Geschoßflächenzahl als Dezimalzahl (im Kreis als Mindestmaß): 2,0
  - c) Vollgeschoße als Höchstzahl: Drei. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschoße ist zwingend, wenn sie im Kreis dargestellt ist.
  
- 2.3 Im Kerngebiet werden zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone (siehe Lageplan, Maßstab 1 : 500, vom 10.01.2012 des Stadtbauamts Riedlingen) folgende Festsetzungen getroffen
  - a) Grundflächenzahl als Dezimalzahl: 1,0
  - b) Geschoßflächenzahl als Dezimalzahl (im Kreis als Mindestmaß): 2,0
  - c) Vollgeschoße als Höchstzahl: Drei. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschoße ist zwingend, wenn sie im Kreis dargestellt ist.
  
- 3. **Überbaubare Grundstücksfläche** - § 9 (1) Nr. 2 BauGB
  - 3.1 Es sind nur Gebäude innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgelegten Flächen zulässig. Außerhalb dieser Bereiche sind Gebäude unzulässig.
  - 3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur bis zu einem Höchstmaß von 10 cbm umbauten Raum und nur ausnahmsweise innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgelegten Fläche zulässig.
  - 3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgelegten Flächen als Ausnahme zulässig.
  - 3.4 Die nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg in Abstandsflächen zulässigen oder zulassungsfähigen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baulinien zulässig.
  
- 4. **Erdgeschoß-Fußboden-Höhe (EFH)** - § 9 (3) BauGB und § 19 BauNVO  
 Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe wird bezogen auf das Rohbaumaß mit maximal 50 cm über der Straßenoberkante, gemessen im Bereich des Hauszugangs, festgesetzt.
  
- 5. **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** - § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
 Die im Stadtgraben, im nördlichen Planbereich, im Bereich der Flurstücke Nr. 55/3, 55/6, 55/4, 55/7, 32/19, 32/2, 32/3, 32/20, 32/4, 32/5, 32/6 und 87/9 werden mit einem Leitungsrecht für die Versorgung der Allgemeinheit mit Wasser und der Entsorgung von Abwasser belegt.
  
- 6. **Garagen, Stellplätze / Stellflächen** - § 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14, 21a und 23 BauNVO  
 Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der als Baulinien und Baugrenzen liegenden Flächen zulässig.

### **III. HINWEISE**

1.1 Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telefon sowie Grenzpunkte usw.) vorhanden sind. Beschädigungen sowie notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers.

#### **1.2 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg**

Sollten bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde, wie z.B. Steinwerkzeuge, Tonscherben, Metallteile, Knochen o.ä. zum Vorschein kommen, oder Mauern, Gruben, Brandschichten und sonstige Baureste angeschnitten werden, ist die Archäologische Denkmalpflege sofort zu benachrichtigen.

Auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Das Plangebiet umfasst die historische Altstadt, ein Kulturdenkmal der Mittelalterarchäologie. In unbebauten sowie bebauten aber nicht unterkellerten Bereichen ist mit der Erhaltung archäologisch relevanten Siedlungsstrukturen zu rechnen, an deren Erhaltung aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Großflächige Bodeneingriffe sind deshalb zu vermeiden. Mit Bodeneingriffen (z.B. für Unterkellerungen) verbundene Hochbaumaßnahmen sowie größere Tiefbaumaßnahmen (z.B. für Leitungsanlagen) bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

#### **1.3 Telekom, Ravensburg**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Sollten Änderungen an Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind die durch den Einsatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten. Auskunft über Richtfunktrassen erteilt Ericsson Services GmbH, Herr Thomas Kasper, E-Mail: [thomas.kasper@ericsson.com](mailto:thomas.kasper@ericsson.com), Fritz-Vomfelde-Straße 26, 40547 Düsseldorf.

#### **1.4 Altlasten**

Im Plangebiet sind folgende Altlastverdachtsflächen bekannt:

Altstandort "Kfz-Werkstatt Ilgengasse 1", Flächennummer 812, B-Fall

Altstandort "Güternahverkehr Mühltorstraße", Flächennummer 848, BB-Fall

Bei Eingriffen in die Bausubstanz und den Boden sind Schadstoffbelastungen nicht auszuschließen. Bei diesbezüglichen Baumaßnahmen ist das Landratsamt zu beteiligen.

#### **1.5 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

Es wird auf einen unterirdischen Keller unter dem ehem. Feuerwehrgerätehaus hingewiesen. Nähere Informationen über die genaue Lage, Ausdehnung und den Zustand des Kellers liegen dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau nicht vor. Sofern im Bereich des Kellers Baumaßnahmen geplant sind, werden, vor deren Durchführung von Seiten der Landesbergdirektion Baugrunduntersuchungen bzw. Erkundungsmaßnahmen empfohlen.

#### **1.6 Erdgas Südwest, Ettlingen**

In den bestehenden Straßen und Wegen sind größtenteils Gasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger bzw. den Eigentümern verlegt wurden. Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Erdgas Südwest GmbH, Organisationseinheit ESW ETO, Brunnenbergstraße 27, 89597 Munderkingen, rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen.

#### **1.7 Verkehrslärm**

Durch die derzeitige Verkehrsbelastung im Bereich der Weilerstraße und der Wasserstapfe ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete entlang der Straße teilweise um mehr als 10 dB(A) überschritten werden. Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist anzustreben, um die mit der Eigenart des betreffenden Gebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigung zu erfüllen. Können aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht durchgeführt werden, sollte durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Anordnung der Schlaf- und Aufenthaltsräume

zur lärmabgewandten Seite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie Schallschutzfenster, -wände die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ausgeglichen werden. An den bestehenden Gebäuden sollten diese Maßnahmen bei anstehenden Sanierungs- und Umbaumaßnahmen umgesetzt werden.

Der Beseitigung dieses Mangels wirkt die im Bebauungsplanverfahren "Verkehrsentlastung – Südumfahrung historische Altstadt" entgegen.

### 1.8 Sportanlagenlärm

Im Süden grenzt das geplante allgemeine Wohngebiet, getrennt durch die Donau, an die Sportanlagen an. Aufgrund der Nähe dieser Anlage zum Wohngebiet kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Immissionsrichtwerte nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) bei Sportveranstaltungen oder Sportbetrieb an den Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet überschritten werden.

### 1.9 Naturschutzfachliche Hinweise

Im Gebiet befinden sich die Naturdenkmale Nr. 33.11 "Spitzahorn an der Stadtmauer auf Flst.Nr. 32/19 und Nr. 33.14 "Linde bei der Grabenkapelle" auf Flst.Nr. 24. Im südöstlichen Bereich an der Plangrenze befindet sich das Naturdenkmal Nr. 33.12 "Linde bei der Mangbrücke". Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen, sind verboten (§ 28 BNatSchG).

Die südlich angrenzende Donau ist als FFH-Gebiet geschützt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nach § 33 BNatSchG verboten (z.B. zusätzliche, belastende Einleitungen). Die allgemeinen Schutzbestimmungen nach § 39 und speziellen Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG gelten: Gehölzrodungen und Abbruchvorhaben sind auf Vogelnerster oder andere Wohn- und Zufluchtstätten von Tieren zu kontrollieren. Ggf. ist mit uns Rücksprache zu halten. In der Zeit von Oktober bis einschließlich Februar kann eine Vogelbrut und i.d.R. auch Fledermausbesatz ausgeschlossen werden. Eine Mustergliederung zum Umweltbericht kann unter [www.biberach.de](http://www.biberach.de) / A-Z / Naturschutz / Information als pdf-Datei heruntergeladen werden.

Riedlingen, den 06.08.2012

  
Petermann, Bürgermeister



Ausgefertigt  
Riedlingen, den 07.08.2012

  
Petermann, Bürgermeister