

Stadt Riedlingen  
Bebauungsplan "Klinge II - Änderung Michael-Holzhay-Straße"  
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 5
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 15
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 17
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 22
6	Hinweise und Zeichenerklärung 23
7	Satzung 34
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 36
9	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 48
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 54
11	Begründung – Sonstiges 57
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 60
13	Begründung – Bilddokumentation 61
14	Verfahrensvermerke 63

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

**1.9 Bundes-Immissions-  
schutzgesetz**

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

**Allgemeines Wohngebiet** (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke




Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen)

Ausnahmsweise können Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.2** GRZ .... **Maximal zulässige Grundflächenzahl**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.3** Z .... **Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.4** GH .... m ü. NHN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.5** **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NN)**  
Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände) Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).  
Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).  
Bei Gebäuden mit Pultdach bzw. Flachdach muss die die GH ü. NHN um 1,25 m unterschritten werden.  
Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.  
Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

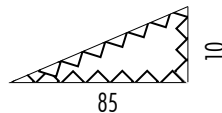
- 2.6 0 **Offene Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.7  **Nur Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.8  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9  Umgrenzung von Flächen für **Stellplätze** (gilt auch für überdachte Stellplätze); Stellplätze sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10 **Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den privaten Grundstücken**  
Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO wird wie folgt eingeschränkt, bzw. ausgeschlossen:
- in einem Bereich von 0,50 m (gemessen ab befestigtem Fahrbahnrand) zwischen der Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) und der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) bzw. der Fläche für Stellplätze sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten) und die die Durchführung des Winterdienstes nicht beeinträchtigen;
  - fernmeldetechnische Nebenanlagen (Mobilfunk) sowie Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

**2.11 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig. Unterirdische Einrichtungen zur Errichtung einer Tiefgarage sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

**2.12**



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr;** innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

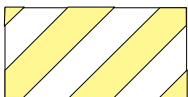
**2.13**



**Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.14**



**Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Fußweg**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.15**



**Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)


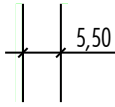

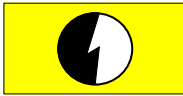
**2.16**



**Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)



- 2.17  Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.18  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil;  
äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.19  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.20  Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.22 **Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser** Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Andernfalls ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, entsprechend der Lage im Baugebiet entweder über einen herzustellenden Regenwasserkanal über den zentral im Geltungsbereich vorhandenen Bachlauf dem westlich gelegenen, öffentlichen Retentionsbereich zuzuführen und von da in den Vorfluter einzuleiten oder direkt in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Die Ableitung in das Mischwasserkanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.23



Öffentliche **Grünfläche als Spielplatz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24



Öffentliche **Grünfläche als Durchgrünung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25



Öffentliche **Grünfläche als Retentionsfläche mit Bachlauf**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.26



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;**

Folgende Maßnahmen sind auf der öffentlichen Grünfläche als Ausgleichsfläche umzusetzen:

Für die Zauneidechse sind Ersatzhabitate auf einer Fläche von mindestens 70 m<sup>2</sup> in Form von CEF-Maßnahmen anzulegen. Dorthin sind Zauneidechsen aus den Eingriffsgebieten umzusiedeln.

Zur Vermeidung eines Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1, Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG muss die CEF-Maßnahme vor der Schädigung der bekannten Lebensstätte im Eingriffsbereich voll funktionsfähig hergestellt sein. Die Maßnahme ist im Frühjahr 2021 in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen. Die Umsetzung ist durch fachkundiges Personal zu begleiten und zu dokumentieren.

Innerhalb der Ersatzmaßnahmenfläche ist auf der südlichen Teilfläche ein Streinriegel, welcher als Sonnplatz fungiert, anzulegen. Die verbleibende Fläche ist mit Gehölzen bewachsen und dient zusätzlich als Versteckmöglichkeit.

Die Ausgleichsmaßnahmen müssen dauerhaft gepflegt und von Gehölzen freigehalten werden. Die Gehölze sollten nur auf der nördlichen Teilfläche der Ausgleichsfläche verbleiben.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe Maßnahmenkonzept für die Zauneidechse (Büro für Landschaftsökologie Josef Grom, Fsg. vom 08.03.2021) und artenschutzrechtlicher Kurzbericht (Sieber Consult, Fsg. vom 10.03.2021).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.27 Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglass-Seite 3 %).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 2.28 Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rassenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 2.29



**Zu pflanzender Baum**, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

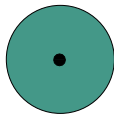
2.30



**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31



**Zu erhaltender Baum**; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32 **Pflanzungen im Geltungsbereich**

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus gilt:

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 500 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Pflanzliste:

### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

### Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	Carpinus betulus
Hainbuche	Prunus avium
Vogel-Kirsche	
Sal-Weide	Salix caprea
Fahl-Weide	Salix rubens

### Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Fragula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

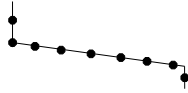
2.33



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**;

Der Gehölzbestand ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

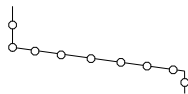
2.34



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.35



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlichen öffentlichen Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.36



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Klinge II - Änderung Michael-Holzhay-Straße" der Stadt Riedlingen

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Klinge II" (Fassung vom 18.04.1994, rechtsverbindlich seit 12.11.1994) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes "Klinge II - Änderung Michael-Holzhay-Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu vollständig ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

### 3

## Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme für die Zau-neidechse

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 3404 (Teilfläche) der Gemarkung "Riedlingen". Der Planung werden von der Maßnahme 1.200 m<sup>2</sup> zugeordnet.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

Zur Entwicklung eines dauerhaften Biotopes für die Zauneidechse sind folgende Maßnahmen umzusetzen bzw. Vorgaben einzuhalten:

- Anlage von Block- und Bollensteinschüttungen, oder Trockensteinmauern sowie Totholzhaufen als Versteck- und Sonnenmöglichkeiten.
- – Anlage von Sandlinsen als zusätzliche Eiablageplätze.
- Die Ausgleichsmaßnahmen müssen gepflegt und von Gehölzen freigehalten werden. Gehölze sollten nur auf der sonnenabgewandten Seite verbleiben.
- Die Bereiche um die CEF-Maßnahmen sind zweischürig zu mähen, um geeignete Nahrungshabitate der Zauneidechse zu erhalten bzw. zu schaffen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen, der zweite Schnitt ist ab Mitte August durchzuführen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe Maßnahmenkonzept für die Zauneidechse (Büro für Landschaftsökologie Josef Grom, Fsg. vom 08.03.2021) und artenschutzrechtlicher Kurzbericht (Sieber Consult, Fsg. vom 10.03.2021).



3.2



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Klinge II - Änderung Michael-Holzhay-Straße" der Stadt Riedlingen.

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Klinge II" (Fassung vom 18.04.1994, rechtsverbindlich seit 12.11.1994) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes "Klinge II - Änderung Michael-Holzhay-Straße" und die örtlichen Bauvorschriften vollständig durch die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Klinge II - Änderung Michael-Holzhay-Straße" ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.3 Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.4 SD/WD/PD/FD

**Dachformen für Hauptgebäude (alternativ)**; entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach**; zwei im Winkel von  $180^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalm sind nicht zulässig;

- **WD: Walmdach;** auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils  $90^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);
- **PD: Pulldach;** eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;
- **FD: Flachdach;** eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

Zur Einhaltung der jeweiligen Dachform müssen mind. 50 % der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes von dieser Dachform überdeckt sein. Die Flächen von Dachüberständen werden dabei gewertet. Nicht gewertet werden jedoch die Flächen von

- untergeordneten Verbindungs- bzw. Anbauten,
- Dachaufbauten und Dachausparungen,
- nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassen-Überdachung),
- nur temporär geschlossenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt).

Bei den Dachformen, die nicht Flachdach sind, darf die Ansicht aus der Fußgängerperspektive nicht den Eindruck eines Flachdaches erwecken (Schnittlinie Dach/Außenwand nicht durch vorgelegte Wandscheibe verdecken).

Bei Hauptgebäuden, die aus mehreren Teil-Baukörpern bestehen, können die og. Dachformen kombiniert werden, sofern die einzelnen Teil-Baukörper dabei noch getrennt wahrnehmbar bleiben bzw. nur durch untergeordnete Verbindungsbauten miteinander verbunden sind.

Die o.g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerggiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

### 3.5 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD: 18 - 42°

WD: 16 - 42°

PD: 8 - 24°

FD: 3-5°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### 3.6 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.

Anlagen auf Flachdächern (0-3° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45° von unten nicht sichtbar bleiben.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### 3.7 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blehdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 3.8 Farben**
- Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).
- Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.9 Werbeanlagen in dem Baugebiet**
- Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 2 m<sup>2</sup> Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 3 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten.
- Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 5 m<sup>2</sup> (pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
- 3.10 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken**
- Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt eins. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.
- (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
- 3.11 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet**
- Es sind Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1,50 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.
- Mauern über eine Höhe von 0,50 m über dem endgültigen Gelände sowie Stacheldrahtzäune als Einfriedungen sind unzulässig.
- Pflanzungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 0,50 m zurück zu setzen.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen der Baugebiete sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind

- optisch zu gliedern;
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.);
- dauerhaft zu begrünen;
- Schiebetore und Schranken sind im Zufahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche nur zulässig mit einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, es sei denn, es handelt sich um fernbedienbare oder mit automatischem Öffnungsmechanismus versehene Schiebetore oder Schranken.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4

**Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung**

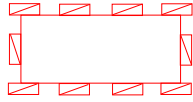
---

4.1



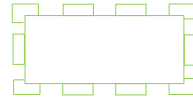
**Bachlauf** für die Entwässerung

5.1



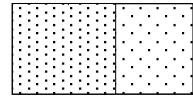
**Bereich der Änderung** des Bebauungsplan "Klinge II - Änderung Michael-Holzhay-Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Klinge II" (§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

5.2



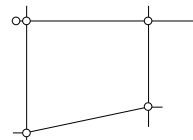
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Klinge II" der Stadt Riedlingen (siehe Planzeichnung)

5.3



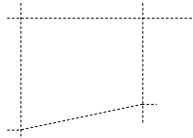
**Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.5



**Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

5.6

Nr. ....;.....m<sup>2</sup>

**Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

5.7

3405

**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.8



**Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

## 5.9 Begrünung privater Grundstücke

Gem. § 9 Abs. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist. Gem. § 21a NatSchG sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt).

## 5.10 Förderung der Artenvielfalt

Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen (mit Ausnahme des Spielplatzes) und die blütenreichen Extensivwiesen der Privatgärten durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor Mitte Juni; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

## 5.11 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein. Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.



### 5.12 Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Aufangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

### 5.13 Artenschutz

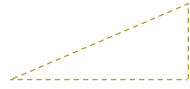
Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung von Gehölzen zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

Um einen Verstoß gegen das Tötungsverbot der Zauneidechse gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, müssen Tiere die den Geltungsbereich als temporären Lebensraum nutzen, vergrämt bzw. von fachkundigem Personal umgesiedelt werden. Außerhalb der Vogelschutzzeiten zwischen 01.10. und Ende Februar ist hierfür die Strauch- und Staudenvegetation auf dem temporär genutzten Lebensraum der Zauneidechse im Geltungsbereich (Erdhaufen) vorsichtig und möglichst bodennah zu entfernen. Ein Eingriff in den Boden soll hierbei vermieden werden. Im Rahmen der Zauneidechsenkartierung im Jahr 2021 sind alle nachgewiesenen Tiere in die zuvor neu geschaffenen Ausgleichshabitate umzusiedeln. Dies muss vor Beginn des Eingriffes stattfinden. Die Eingriffe in das derzeit genutzte Zauneidechsenhabitat dürfen nur in Zeiten erfolgen, in denen die Zauneidechse aktiv ist; nicht während der Winterruhe (Oktober bis März) und nicht während der Eiablage (Mai bis Juli) (vgl. Maßnahmenkonzept für die Zauneidechse (Büro für Land-

schaftsökologie Josef Grom, Fsg. vom 08.03.2021) und artenschutzrechtlicher Kurzbericht (Sieber Consult, Fsg. vom 10.03.2021).

5.14



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr** (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

5.15 **Sichtverhältnisse im Bereich von Grundstücksausfahrten**

Es wird empfohlen Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Grundstücksausfahrten zu vermeiden und den Bereich dauerhaft von festen Sichthindernissen freizuhalten.

5.16 **Standorte für die Straßenbeleuchtung**

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Stadt Riedlingen behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

5.17 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**

Die unter "Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)

- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

## 5.18 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezgl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

## 5.19 Überflutungsschutz

Auf den privaten Baugrundstücken sollten gem. § 9 Nr. 16d BauGB Flächen freigehalten werden, die der natürlichen Versickerung aus Niederschlägen dienen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen.

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des

Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.

## 5.20 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Scholterhaus-Subformation und Lössführenden Fließerden. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

## 5.21 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist beim Wasserwirtschaftsamt des Landratsamtes Biberach zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

## 5.22 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind die Maßgaben der TA Lärm zu beachten, hieraus ergibt sich, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) einzuhalten sind. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

- 5.23    Barrierefreies Bauen**                    Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherrn die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.
- 5.24    Brand- und Katastrophenschutz**                    Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO).
- Die Anfahrt von 141 schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.
- Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.
- Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 maximal ca. 150 m voneinander betragen.
- Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert.
- Notwendige Unterflurhydranten für die Feuerwehr sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen.
- Die Mindestwasserlieferung hat 1.600 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.
- Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.
- 5.25    Denkmalschutz**    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 (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Bereich der archäologischen Prüffallfläche "Mittelalterliche Wüstung Zollhausen", ADAB-Id. 101426738 Arch. und berührt somit Belange der archäologischen Denkmalpflege. Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart weist ausdrücklich darauf hin, dass sich archäologische Strukturen nicht allein in der ADAB kartierten Prüffallfläche von Flurstück Nr. 3402 befinden können, sondern ggf. auch im Bereich der Flurstücke-Nr. 3403, 3405, 3407 und 3455 mit mittelalterlichen Befunden zu rechnen ist. An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht gem. § 6 DschG grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Jegliche, tiefgreifende Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabträge und Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplan-gebiets bedürfen daher der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollte im Vorfeld geplanter Bodeneingriffe frühzeitig Kontakt mit der archäologischen Denkmalpflege aufgenommen werden, um ggf. archäologische Voruntersuchungen/Sondagen im Bereich der betroffenen Flächen durchführen zu können. Die Kosten für diese Maßnahmen hat der Planungsträger zu übernehmen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da in diesen Arealen mit wissenschaftlichen Ausgrabungen und Dokumentationen zu rechnen ist. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Darüber hinaus wird für alle Areale im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Klinge II - Änderung Michael-Holzhay-Straße" auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Mathias Hensch (Mathias.Hensch@rps.bwl.de).

## 5.26 Ergänzende Hinweise

Die Höhenangaben über NN beziehen sich auf das Bezugshöhen-system DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umge-bung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausge-gangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteiler-schränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öf-fentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Stadt Riedlingen be-hält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschlie-Bungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikati-onskabel vorzusehen.

Die Grundstücke werden mit einem Anschluss an das Erdgasnetz versehen. Im Sinne einer schadstoffarmen Energie-Erzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flä-chen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizu-halten.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasser-dichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versicke-rungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

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

## 5.27 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage er-stellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausfüh-rungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen



ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Riedlingen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

#### **5.28 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Stadt Riedlingen den Bebauungsplan "Klinge II - Änderung Michael-Holzhay-Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 26.07.2021 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Klinge II - Änderung Michael-Holzhay-Straße" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 06.07.2021.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Klinge II - Änderung Michael-Holzhay-Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 06.07.2021.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Klinge II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Fassung vom 18.04.1994, rechtsverbindlich seit 12.11.1994) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes "Klinge II - Änderung Michael-Holzhay-Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu vollständig ersetzt.

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 06.07.2021 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu:

- Dachformen
- Dachneigungen für Hauptgebäude

- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- Materialien für die Dachdeckung
- Farben
- Werbeanlagen in dem Baugebiet
- Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken
- Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

#### §4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Klinge II - Änderung Michael-Holzhay-Straße" der Stadt Riedlingen und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Riedlingen, den 01.09.2021

.....  
(M. Schafft, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 7.1 Allgemeine Angaben

### 7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von "Riedlingen" und beinhaltet den zentralen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Klinge II", der im Zuge der vorliegenden Planung geändert und fortführend als eigenständiger Bebauungsplan "Klinge II - Änderung Michael-Holzhay-Straße" geführt wird.
- 7.1.1.2 Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erfolgt dabei sowohl zur Anpassung an den aktuellen Bedarf nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken sowie Mietwohnungen als auch zur Berücksichtigung zeitgemäßer architektonischer Anforderungen.
- 7.1.1.3 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Klinge II - Änderung Michael-Holzhay-Straße" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplan "Klinge II - Änderung Michael-Holzhay-Straße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### 7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im zentralen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Klinge II" zwischen der "Josef-Anton-Pfeifer-Straße" im Norden sowie dem "Conrad-Graf-Ring" im Westen und Süden samt der anschließenden Bebauung. Im östlichen Anschluss wird der Bereich durch die Bestandsgebäude der "Sebastian-Wierer-Straße" begrenzt. Durch den zentralen Bereich der Änderung verläuft zudem der Stich der "Michael-Holzhay-Straße" mit einzelnen angrenzenden Gehölzstrukturen.
- 7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 3402, 3403, 3405, 3405/1, 3406, 3407, 3455, 3456 (Teilfläche), 3457 (Teilfläche), 3463 und 3464.

## 7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch die Donau-Ablach-Platten geprägt.

- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich der Stich der "Michael-Holzhay-Straße" mit seinen einzelnen, nördlich angrenzenden Gehölzstrukturen sowie einem Bachlauf, der der Niederschlagsentwässerung in das westlich liegende Retentionsbecken dient. Die überwiegenden Flächen im Bereich der Änderung sind derzeit Grünland, teilweise mit Gehölzen bewachsen und auch als Spielplatz genutzt. Südlich der "Michael-Holzhay-Straße" bestehen zudem bereits zwei in Bau befindliche Vorhaben, welche derzeit per genehmigtem Baugesuch umgesetzt werden. Ein weiteres genehmigtes Baugesuch besteht für den östlichen Teilbereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 3406.
- 7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben. Die Anschlüsse an die umgebenden Erschließungsstraßen sind unproblematisch.

## **7.2.2 Erfordernis der Planung**

- 7.2.2.1 Bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für den Bereich der Planung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dieser sieht zudem eine Bebauung mit hohen Geschosswohnungsbauten mit Quartierscharakter vor. Im Zuge der vorliegenden Änderung soll das bestehende Festsetzungskonzept durch eine gemischte Bebauung mit Einzel und Doppelhäusern sowie in geringerem Maße Geschosswohnungsbauten ersetzt werden. Hiermit soll erreicht werden, der Nachfrage in der Bürgerschaft sowohl nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken als auch nach Mietwohnungen gerecht zu werden. Des Weiteren haben sich seit der Genehmigung des ursprünglichen Bebauungsplanes "Klinge II" im Jahre 1994 die technischen und architektonischen Anforderungen an Wohnbebauung, Zulässigkeiten als auch die Nachfrage nach Baugrundstücken stark geändert, was eine Überarbeitung des Festsetzungskonzeptes notwendig macht. Nur so ist eine zielführende städtebauliche Ordnung sowie eine wirtschaftliche Vermarktung der Flächen für die Stadt Riedlingen möglich. Ziel ist es, den heutigen Anforderungen an ein allgemeines Wohngebiet Rechnung zu tragen. Zudem wird durch die Änderung des Bebauungsplanes eine Baulücke geschlossen und das Nachverdichtungspotenzial des Standortes weiter genutzt, um die Nachfrage nach Wohngrundstücken über vorhandene Flächen im Innenbereich zu decken. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## **7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben**

- 7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:
- 2.2.3.1 Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.

- 2.2.3.2 Siedlungsentwicklung und Städtebau sind auf die Erfordernisse einer günstigen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel auszurichten. Neubauflächen sind vorrangig in Entwicklungsachsen auszuweisen und auf Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr [...] zu konzentrieren.
  - 2.2.3.3 Auf flächen- und energiesparende Bau- und Erschließungsformen bei angemessen dichter Bebauung, insbesondere an Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs, sowie auf eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Erholungseinrichtungen ist hinzuwirken.
  - 2.6.2/Anhang Ulm(/Neu-Ulm)-Ehingen/D.-Riedlingen-(Herbertingen)  
"Landesentwicklungsachsen"
  - 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
  - Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.  
"Raumkategorien"
- 7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller, verbindlich erklärt am 24.09.1987 mit Bescheid Az.: VII 6942/30 bzw. Bescheid Nr. 5522-42-7955, veröffentlicht durch: Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 43 vom 23.10.1987 (Beilage 9/1987) bzw. Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 84 vom 24.10.1987); 1. Teilfortschreibung in Kraft getreten am 28.08.2001 nach Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger Nr. 8 vom 23.02.2001 und Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 33 vom 27.08.2001 maßgeblich:
- B II 1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.
  - B II 1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile [...] sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. [...]
  - A III 2.1.4 Entwicklungs-Achse von regionaler Bedeutung: Riedlingen – Bad Buchau – Bad Schussenried – [Aulendorf];

– Karte Raum- Ausweisung der Stadt Riedlingen als Mittelzentrum.  
struktur

- 7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Region Donau-Iller.
- 7.2.3.4 Regionale Grünzüge, landschaftliche Vorbehaltsgebiete oder Vorranggebiet sind von dem überplanten Bereich nicht betroffen.
- 7.2.3.5 Die Stadt Riedlingen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin bereits als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben weiterhin durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 7.2.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 7.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 7.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung ist es, eine den aktuellen Anforderungen an Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und architektonischen Belangen zu Grunde liegende Planung zu erreichen.
- 7.2.4.2 Für das geplante Wohnbauquartier soll weiterhin erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und weiterhin die Voraussetzung für eine moderne Wohnbebauung zu schaffen
- 7.2.4.3 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche und zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 7.2.4.4 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

Der Bauherrschafft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kennzeichnungsverfahren gem. § 51 LBO).

7.2.4.5 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Klinge II - Änderung Michael-Holzhay-Straße" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Südlich der "Michael-Holzhay-Straße" bestehen bereits zwei in Bau befindliche Vorhaben, welche derzeit per genehmigtem Baugesuch umgesetzt werden. Ein weiteres genehmigtes Baugesuch besteht für den östlichen Teilbereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 3406. Zudem ist der gesamte Bereich der Änderung von der angrenzenden Bebauung entlang der "Josef-Anton-Pfeifer-Straße" im Norden sowie dem "Conrad-Graf-Ring" im Westen und Süden und im östlichen Anschluss durch die Bestandsgebäude der "Sebastian-Wierer-Straße" umgeben.
- die zulässige Grundfläche liegt bei deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Zu berücksichtigen ist, dass die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,40 unverändert übernommen wird.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

7.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.4.7 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Der Bebauungsplan erhält einen neuen, jedoch in Bezug zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan stehenden Namen und regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

## **7.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung (Planungsrechtliche Vorschriften)**

### **7.3.1 Stand vor der Änderung**

7.3.1.1 Im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist im überwiegenden Bereich der Änderung ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,40 sowie einer Geschoßflächenzahl von 1,20 festgesetzt. Im südöstlichen Bereich war bislang ein Mischgebiet (MI), ebenfalls mit



den gleichen Grund- und Geschosflächenzahlen wie im allgemeinen Wohngebiet (WA), vorgesehen.

7.3.1.2 Darüber hinaus ist die Lage der möglichen Baukörper im gesamten Änderungsbereich bislang durch eng vorgeschriebene Baugrenzen vorgegeben, in den zentralen Bereichen zwischen den Baugrenzen sind zudem Flächen für Tiefgaragen zulässig. Die mögliche Zahl der Vollgeschosse zwischen III und IV sowie die Firstrichtung sind verbindlich innerhalb der Baugrenzen geregelt.

7.3.1.3 Darüber hinaus sind weitere Festsetzungen sowie Vorschriften zur Gestaltung getroffen.

### **7.3.2 Inhalt der Änderung (Planungsrechtliche Vorschriften)**

7.3.2.1 Für den Bereich ist weiterhin ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als solches wird fortführend auch der südöstliche Teilbereich der Änderung geführt, da die Umsetzung von Wohnen und Gewerbe in dem Bereich unter Beachtung des erforderlichen Mischverhältnisses und der bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nur schwer umsetzbar ist. Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

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

- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösliche Nutzungskonflikte sind die Gründe hierfür. Zudem ist der Bereich durch seine umgebende Bebauung und Nutzungen vorgeprägt, an denen sich die vorliegende Planung orientiert, um eine geeignete Einbindung der hinzutretenden Nutzungen in den Bestand zu gewährleisten.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektro-Fahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische

Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, speziell im Siedlungsbereich des Hauptortes von Riedlingen, kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.

- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

7.3.2.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaft eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,40 für die Typen 1-3 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,40 wurde aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen, er befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der angrenzenden Bebauung bzw. an den Maßgaben bereits genehmigten Bauvorhaben.
- Auf die Festsetzung einer Geschößflächenzahl wird fortführend verzichtet. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl in Verbindung mit der Gesamt-Gebäudehöhe sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist die bauliche Entwicklung hinreichend bestimmt. Fehlentwicklungen sind ausgeschlossen.
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gesamt-Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die Festsetzung einer Gesamt-Gebäudehöhe über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.

- 7.3.2.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 1 und 2) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im südlichen Bereich der Planung wird durch den Typ 3 eine offene Bauweise festgesetzt, die nicht weiter differenziert wird. D.h. sie kann alternativ als Einzel-, Doppelhaus oder Hausgruppe umgesetzt werden. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.
- 7.3.2.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind fortführend so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Zudem reichen die Baugrenzen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Diese Flexibilität war durch die bisher festgesetzten Baugrenzen nicht gegeben. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen werden die sichtflächen im Bereich der Einmündungen berücksichtigt.
- 7.3.2.6 Auf die Festsetzung von Firstrichtungen wird fortführend verzichtet. Hierdurch entsteht für die Bauherrschaft eine höhere Flexibilität hinsichtlich der Ausrichtung möglicher Baukörper, u.a. auch in Hinblick auf die Umsetzung einer wirtschaftlich effizienten Nutzung von Sonnenkollektoren auf den Dachflächen.
- 7.3.2.7 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Auf die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen wird verzichtet, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Die Baugrenzen sind hierfür ausreichend flexibel genug festgesetzt. Zudem wird dadurch verhindert, dass Gebäudkörper zu nah an Erschließungsstraßen oder Nachbargrenzen situiert werden und es zu optischen Beeinträchtigungen kommt. Tiefgaragen, durch welche das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In Hinblick darauf wurden an geeigneten und städtebaulich sinnvollen Stellen auch ebenerdige Stellplätze zugelassen, da von diesen keine sichtbeeinträchtigende oder anderweitige optische Außenwirkung ausgeht.
- 7.3.2.8 Auf die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird verzichtet, um in dem Bereich ein ausreichend hohes Maß an Nachverdichtung und eine geeignete Anzahl an Wohnungen umsetzen zu können. Durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sowie der zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeit sind Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 7.3.2.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch

für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

- 7.3.2.10 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung einer Gesamt-Gebäudehöhe bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

### **7.3.3 Infrastruktur**

- 7.3.3.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 7.3.3.2 In der Planung sind zwei Standorte für Trafostationen eingeplant. Im nördlichen und zentralen Bereich des Bebauungsplangebietes werden die Trafostationen durch eine entsprechende Festsetzung als Versorgungsfläche gesichert. Im Falle einer Verlegung könnte auf der Grundlage des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 7.3.3.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht vorgesehen. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoffinseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.3.3.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Lebensmittelmarkt).

### **7.3.4 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 7.3.4.1 Der Änderungsbereich ist über die Einmündung der vorhandenen Erschließungsstraßen in den "Conrad-Graf-Ring" und dessen Anbindung an die "Zwiefalter Straße" (B 312) ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Hierüber bestehen eine Anbindung an den Ortskern von Riedlingen und weitere überörtliche Anbindungen.
- 7.3.4.2 Im zentralen, östlichen und südlichen Bereich der Planung sind Fußwegeverbindungen vorgesehen, die ein sicheres Erreichen des bestehenden Spielplatzes sowie eines Großteiles der möglichen Grundstücke gewährleisten. Die Ausweisung dieser Verkehrsflächen erfolgt als öffentlicher Fußweg. Die Ausweisung der Flächen als Fuß- und Radweg kann nicht erfolgen, da die Verbindungswege

nicht an jeder Stelle eine ausreichende Dimensionierung aufweisen. An den maßgeblichen Stellen, wo ein Begegnungsverkehr möglich ist, kann die Stadt dies über eine entsprechende Verkehrsbeschilderung regeln.

- 7.3.4.3 Im Einmündungsbereich der inneren Erschließungsstraßen in den "Conrad-Graf-Ring" sowie die "Josef-Anton-Pfeiffer-Straße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch die Festsetzung von Sichtflächen gewährleistet.
- 7.3.4.4 Die innere Erschließung ist im südlichen und zentralen Bereich jeweils über eine Stichstraße mit Wendekreis vorgesehen. Die zentrale Stichstraße "Michael-Holzhay-Straße" besteht bereits, hier sind zudem öffentliche Stellplätze sowie ein Fußweg im südlichen Bereich vorgesehen. Im nördlichen Bereich der Planung ist eine innere Erschließung durch eine Verbindungsachse zwischen dem "Conrad-Graf-Ring" und der "Josef-Anton-Pfeiffer-Straße" eingeplant. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiaxsiges Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,00-5,80 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt. Durch die zusätzlichen Erschließungsstraßen ist eine Erschließung aller vorgeschlagenen Grundstücke möglich, was wiederum im Gegensatz zur bisherigen Planung eine mögliche Nachverdichtung und Umsetzung verschiedener Haustypen ermöglicht.
- 7.3.4.5 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

### **7.3.5 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz**

- 7.3.5.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und/oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht erkennbar.
- 7.3.5.2 Um Nutzungskonflikte im Plangebiet zu vermeiden, ist ein Hinweis zur Installation von Luftwärmepumpen enthalten. Diese dürfen in Anlehnung an die Ziffer 3.2.1 der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) am nächsten Einwirkort die für ein allgemeines Wohngebiet (WA) um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte nicht überschreiten.
- 7.3.5.3 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand frei von Altlasten.

### **7.3.6 Wasserwirtschaft**

- 7.3.6.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 7.3.6.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 7.3.6.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst zu versickern. Andernfalls ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, entsprechend der Lage im Baugebiet entweder über einen herzustellenden Regenwasser-Kanal über den zentral im Geltungsbereich vorhandenen Bachlauf dem westlich gelegenen, öffentlichen Retentionsbereich zuzuführen und von da in den Vorfluter einzuleiten oder direkt in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten
- 7.3.6.4 Das Baugebiet wird an die städtischen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 7.3.6.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von derzeitigen Bauvorhaben kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Untergrundverhältnisse vorliegen.

### **7.3.7 Geologie**

- 7.3.7.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 7.3.7.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

### **7.3.8 Gebäudetypen**

- 7.3.8.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- Typ 1 ist im nördlichen Bereich der Änderung vorgesehen. Er ist als Einzel- oder Doppelhaus in bis zu zweigeschoßiger Bauweise konzipiert. Er stellt damit einen in Fläche und Höhe reduzierte Übergangsform zu den nach Norden anschließenden Baukörpern dar.
  - Typ 2 ist im zentralen Änderungsbereich vorgesehen. Er ist ebenfalls als Einzel- oder Doppelhaus, jedoch in bis zu dreigeschoßiger Bauweise konzipiert. Er stellt damit einen Übergang zu den im südlichen Bereich der Planung möglichen Baukörpern dar.
  - Typ 3 ist ohne differenzierte Bauweise als Einzel-, Doppelhaus oder Hausgruppe mit bis zu vier Geschoßen umsetzbar. Die Möglichkeit für Geschoßwohnungsbau in beschränktem Maße ist

hier möglich. Somit stellt der Bereich eine an die im östlichen Bereich angrenzenden Geschöß-  
wohnungsbauten orientierte Bebauung dar.

**8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Klinge II - Änderung Michael-Holzhay-Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

8.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Klinge II - Änderung Michael-Holzhay-Straße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

**8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Hauptortes Riedlingen und grenzt im Norden, Süden und Westen an bereits bestehende Wohnbebauung an. Östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich ebenfalls Wohnbebauung sowie eine Brachfläche, die stellenweise verbuscht ist. Die Flächen des Plangebietes bestehen zu einem Großteil aus Wiesenflächen. Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Spielplatzfläche, die von zahlreichen Bäumen umschlossen ist. Weitere Bäume befinden sich am Rand der Wiesenflächen entlang des "Conrad-Graf-Ringes", von welchem das Plangebiet erschlossen wird. Zentral von Westen nach Osten innerhalb des Plangebietes verläuft die "Michael-Holzhy-Straße", die von zahlreichen Birken gesäumt wird. Südlich der "Michael-Holzhy-Straße" werden zwei Wohngebäude umgesetzt, welche sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch in der Bauphase befanden. Eine Baugrube für weitere Wohngebäude weiter südlich wurde ebenfalls bereits ausgehoben. Der dadurch entstandene Erdaushub wurde auf der südlichen Wiesenfläche gelagert und ist zum Teil mit ruderaler Vegetation bestanden. Im Norden wird das Plangebiet von der "Josef-Anton-Pfeifer-Straße" begrenzt, die ebenfalls zur verkehrlichen Erschließung genutzt werden soll.



- 8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche Mähwiese. Zahlreiche Gehölze befinden sich auf der Fläche, v.a. im Bereich des Spielplatzes und entlang der "Michael-Holzhy-Straße". Im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes auf einem locker bewachsenen Erdaushub konnten zwei juvenile Zauneidechsen nachgewiesen werden. Auf Grund des Verhaltens von juvenilen Zauneidechsen (Erkundungsbewegungen) sowie auf Grund der vorliegenden Lebensraumstrukturen ist nicht mit einem dauerhaften Vorkommen im Plangebiet zu rechnen. Artenschutzrechtlich relevante Vogelarten konnten nicht innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Die Bäume innerhalb des Plangebietes weisen keine Ausfaltungen und Asthöhlungen auf. Ubiquitäre Zweigbrüter können jedoch nicht ausgeschlossen werden (nähere Informationen sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 10.03.2021 zu entnehmen).
- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Östlich der "Zwiefalter Straße", 200 m östlich des Plangebietes befindet sich das gem. § 33 NatSchG BW kartierte Biotop "Feldhecken östlich Riedlingen" (Nr. 1-7822-426-0129). Etwa 310 m südwestlich liegt das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "'Zollhauserbach' südlich Zollhauser Mühle" (Nr. 1-7822-426-0157) und etwa 310 m westlich befindet sich das Biotop "Seggenried im Gewann 'Weiher nördlich Riedlingen" (Nr. 1-7822-426-0119). Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet "Ried an der Donau" (Nr. 4.26.01) liegt etwa 730 m südöstlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet "Donau zwischen Munderkingen und Riedlingen" (Nr. 7823341) liegt etwa 400 m südöstlich des Geltungsbereiches. Etwa 400 m südöstlich des Plangebietes liegt das Naturschutzgebiet "Flußlandschaft Donauwiesen" (Nr. 4.189). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zum Alpenvorland und wird dem Verbreitungsgebiet der Altmoränen und Deckenschottern zugeordnet. Aus umgelagertem Lösslehm und aus Geschiebemergel haben sich pseudovergleyte Parabraunerden mittlerer Fruchtbarkeit entwickelt. Die Böden sind zum Großteil unversiegelt. Auf Grund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor. Im Bereich der durch das Plangebiet verlaufenden Straße sowie der Spielplatzfläche sind die Böden versiegelt oder teilweise versiegelt. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Puffer für Schadstoffe in eingeschränktem Ausmaß erfüllen. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches liegt im Bereich der archäologischen Prüffallfläche "Mittelalterliche Wüstung Zollhausen", ADAB-Id. 101426738 Arch. und berührt somit Belange der archäologischen Denkmalpflege.
- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Es befindet sich ein Bachlauf für die Entwässerung im Westen des Plangebietes (siehe Planzeichnung). Auch auf Grund der weitgehend

ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Bei Starkregenereignissen kann es jedoch zu kurzzeitig oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser kommen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahe gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche, auf der sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Gehölze kommen auf der Fläche vor und tragen in geringem Umfang zur Frischluftbildung bei. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Beim Plangebiet handelt es sich um eine Wiesenfläche im nordwestlichen Bereich des Hauptortes Riedlingen. Die Fläche ist auf Grund der umgebenden Bebauung sowie der bereits bestehenden Nutzung vergleichsweise strukturarm. Wanderwege führen am Gebiet nicht vorbei, sodass der Fläche keine besondere Bedeutung für die Erholung zukommt. Im Norden, Süden und Westen ist das Plangebiet vollständig von Wohnbebauung umgeben. Im Osten bzw. Nordosten befinden sich Wiesenflächen, ein Spielplatz sowie Wohnbebauung. Das Plangebiet ist von den angrenzenden Straßen sowie von der bereits bestehenden angrenzenden Wohnbebauung sehr gut einsehbar.

## 8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich der Wiesenfläche vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Da das Plangebiet innerhalb des Hauptortes Riedlingen liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Gehölze sind von der Planung voraussichtlich nicht oder kaum betroffen, da sich diese innerhalb der festgesetzten Grünflächen oder entlang der Straßen befinden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie Baufeldräumungen müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Um einen Verstoß gegen das Tötungsverbot der Zauneidechse gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, müssen die Tiere, die das Eingriffsgebiet als temporären Lebensraum nutzen, von fachkundigem Personal vor dem Eingriff aus dem Eingriffsbereich abgefangen und in das zuvor geschaffene Ersatzhabitat umgesiedelt werden. Die Ersatzhabitate werden innerhalb des Geltungsbereiches angelegt (Artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 10.03.2021). Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut zusammenfassend als gering einzustufen.

- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernungen, die zu den o.g. Biotopen und Schutzgebieten bestehen und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Biotope und Schutzgebiete von der Planung nicht maßgeblich betroffen.
- 8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt mittel, da es sich um etwa 1,2 ha neu zu versiegelnde Fläche (Baufläche als WA, Verkehrsfläche) handelt. Da der nördliche Teil des überplanten Gebietes im Bereich der archäologischen Prüffallfläche "Mittelalterliche Wüstung Zollhausen", ADAB-Id. 101426738 Arch. liegt, sollten die für die Umsetzung der Planung notwendigen Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchgeführt werden und archäologische Funde an die zuständigen Behörden gemeldet werden.
- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Andernfalls soll das Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, entsprechend der Lage im Baugebiet entweder über einen herzustellenden Regenwasser-Kanal über den zentral im Geltungsbereich vorhandenen Bachlauf dem westlich gelegenen, öffentlichen Retentionsbereich zugeführt und von da in den Vorfluter oder direkt in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Mögliche kurzzeitige Überflutungen im Zuge von Starkregenereignissen sollten bei der Planung berücksichtigt werden.
- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet verringert und auf die um die Gebäude liegenden Wiesenflächen beschränkt. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Durch die Rodung von vereinzelt Gehölzen verringert sich in geringem Umfang die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume.
- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die innerörtliche Lage der geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes keine bzw.

kaum eine Beeinträchtigung. Die geplante Bebauung ist ausschließlich von der umgebenden Straße sowie von der Bestandsbebauung gut einsehbar ist. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt. Auf Grund der geplanten Bebauung verkleinert sich die für die Naherholung wichtige innerörtliche Freifläche. Die östlich im Plangebiet liegende Grünfläche mit Spielplatz bleibt erhalten und kann weiterhin als Treffpunkt und zentrumsnahes Naherholungs- oder Spielgebiet von den Dorfbewohnern genutzt werden.

### **8.2.3 Konzept zur Grünordnung**

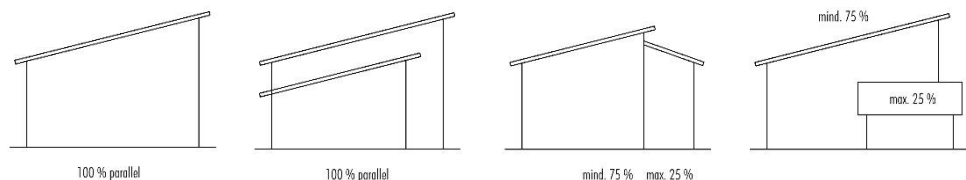
- 8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.2.3.2 Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen als Durchgrünung, als Spielplatzes und als Retentionsfläche mit Bachlauf festgesetzt. Diese greifen die vorhandene Gehölzstruktur sowie den vorhandenen Spielplatz auf und stellen eine Erhaltung der attraktiven Grünzone zwischen der geplanten Bebauung sicher.
- 8.2.3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Mindestzahl von Gehölzen (500 m<sup>2</sup> pro angefangene Grundstücksfläche) zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 8.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 8.2.3.5 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 8.2.3.6 zu erhaltende Bäume: Um den Gehölzbestand im Bereich der Parkflächen zu sichern, werden die Bäume in diesem Bereich als zu erhaltende Bäume festgesetzt.
- 8.2.3.7 Pflanzbindung: Sie dient der Sicherung, Pflege und Entwicklung der vorhandenen Bäume, Sträucher und der sonstigen Bepflanzung.

- 8.2.3.8 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden ausschließlich Hecken aus Laubhölzern im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, zugelassen.
- 8.2.3.9 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 8.2.3.10 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 8.2.3.11 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 8.2.3.12 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 8.2.3.13 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 8.2.3.14 Die Höhen der Gebäude und die gestalterische Einschränkungen von Werbeanlagen werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden können.

## 9.1 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Flachdaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle in den angrenzenden Bereichen an die Änderungen umgesetzt. Hiermit wird eine zeitgemäßere und flexible Handhabung der Dachlandschaft ermöglicht. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhauser) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz. Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firshöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



- 9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung einer Gesamt-Gebäudehöhe ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 9.1.1.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen. Die Vorschrift zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf

Flachdächern soll grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf diesen ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich dieser Dachform.

- 9.1.1.4 Auf eine Regelung für Gebäude-Anbauten und Dachaufbauten wird verzichtet.
- 9.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Sie orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum zur Verwirklichung von zeitgemäßen Bauformen. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Quartiers. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 9.1.1.6 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugsgrößen in Frage gestellt.

## **9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)**

- 9.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

## **9.2 Sonstige Regelungen**

### **9.2.1 Stellplätze und Garagen**

- 9.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen. Durch die getroffenen Festsetzungen sowohl

zu Stellplätzen innerhalb der Baugrenzen als auch von zusätzlichen Flächen für Stellplätze ist deren Umsetzbarkeit auf den privaten Grundstücken und in erforderlicher Anzahl auch in Bezug auf geschloßwohnungsbauten hinreichend ermöglicht.

## **9.2.2 Werbeanlagen**

9.2.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht. Die Werbeanlagen sollten zurückhaltend gestaltet werden.



## 10.1 Umsetzung der Planung

### 10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 10.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.
- 10.1.1.4 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden. Dies trifft insbesondere auf die nördlichen, zentralen und südlichen Bereiche zu.

### 10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung sowie der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Trenngrün im zentralen Bereich) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

## 10.2 Erschließungsrelevante Daten

### 10.2.1 Kennwerte

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 3,89 ha
- 10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	2,87	73,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,22	5,7 %
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,19	4,9 %
Öffentliche Grünflächen	0,61	15,7 %

## **10.2.2 Erschließung**

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: städtische Kanalisation

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: städtische Versorgungsleitung

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG, Biberach

10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Biberach

10.2.2.6 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

## **10.3 Zusätzliche Informationen**

### **10.3.1 Planänderungen**

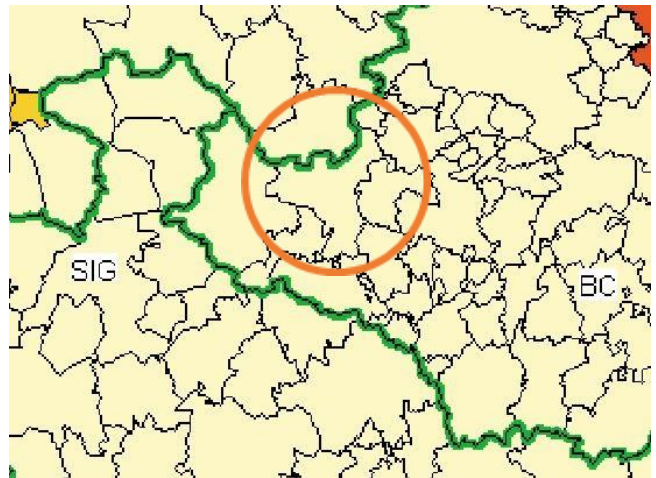
10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 06.07.2021 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 26.07.2021 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 06.07.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 26.07.2021 enthalten):

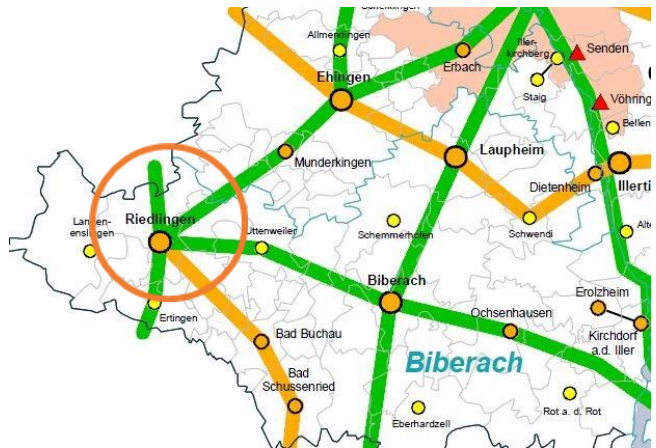
- Aufnahme des Hinweises zu Sichtverhältnissen im Bereich von Grundstücksausfahrten
- Aufnahme des Hinweises zur Überflutungsschutz
- Aufnahme des Hinweises zur Geotechnik
- Aufnahme des Hinweises zum Denkmalschutz
- Ergänzung des Hinweises zum Brand- und Katastrophenschutz
- zusätzliche Hinweise
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

- Änderungen und Ergänzungen im Umweltbericht
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

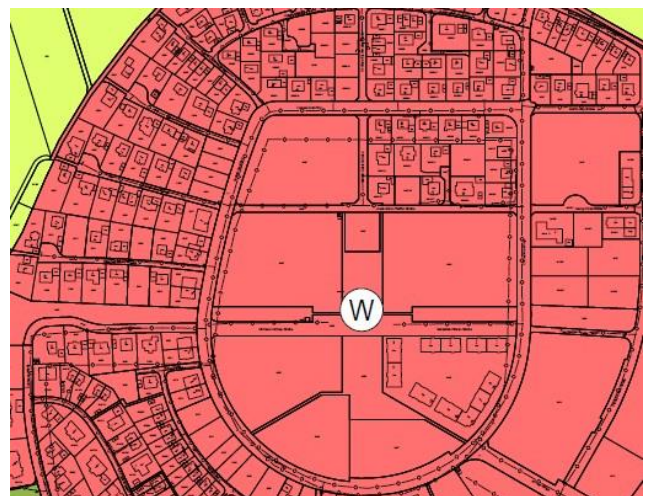
Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne



Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Iller, Raumstrukturkarte; Ausweisung der Stadt Riedlingen als Mittelzentrum



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung der Flächen als Wohnbaufläche (W)



Blick von Süden nach Norden entlang des "Conrad-Graf-Ring" im Bereich der Einmündung in die "Michael-Holzhay-Straße"



Blick von Westen entlang der "Michael-Holzhay-Straße"; im Bereich der Birken der zukünftige und bereits bestehende Wassergraben; im linken Bildhintergrund die Bebauung entlang der "Josef-Anton-Pfeiffer-Straße"



Blick vom Stiche der "Michael-Holzhay-Straße" entlang dieser Richtung Westen; im linken Bildbereich die bereits in Bau befindlichen Gebäude südlich der "Michael-Holzhay-Straße"





Blick vom Stiche der "Michael-Holzhay-Straße" auf die bereits in Bau befindlichen Gebäude südlich der "Michael-Holzhay-Straße"; im Bildhintergrund die Bebauung südlich des "Conrad-Graf-Ring"



Blick von Nordwesten auf die bestehenden Geschosswohnungsbauten im Bereich südlich der "Sebastian-Wiener-Straße"; im zentralen und rechten Bildbereich die bestehenden Bäume im Bereich der zukünftigen öffentlichen Grünfläche



Blick von Süden auf den bestehenden Spielplatz



**13.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 20.05.2019. Der Beschluss wurde am 29.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.


Riedlingen, den 01.09.2021

  
 .....  
 (Marcus Schafft, Bürgermeister)
**13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 04.07.2019 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 29.05.2019).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 26.04.2021 bis 27.05.2021 (Billigungsbeschluss vom 22.03.2021; Entwurfsfassung vom 09.03.2021; Bekanntmachung am 14.04.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Riedlingen, den 01.09.2021

  
 .....  
 (Marcus Schafft, Bürgermeister)
**13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 14.12.2020 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 19.04.2021 (Entwurfsfassung vom 09.03.2021; Billigungsbeschluss vom 22.03.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Riedlingen, den 01.09.2021

  
 .....  
 (Marcus Schafft, Bürgermeister)

**13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 26.07.2021 über die Entwurfsfassung vom 06.07.2021.

Riedlingen, den 01.09.2021

  
.....  
(Marcus Schafft, Bürgermeister)

**13.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Klinge II - Änderung Michael-Holzhay-Straße" in der Fassung vom 06.07.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 26.07.2021 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

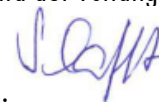
Riedlingen, den 01.09.2021

  
.....  
(Marcus Schafft, Bürgermeister)

**13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss wurde am 01.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Klinge II - Änderung Michael-Holzhay-Straße" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Riedlingen, den 01.09.2021

  
.....  
(Marcus Schafft, Bürgermeister)



Plan aufgestellt am: 09.03.2021

Plan geändert am: 06.07.2021

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination	M. Sc. C. Berberich
Stadtplanung	M. Sc. H. Igel
Landschaftsplanung	M. Sc. A. Speckle
Immissionsschutz und Projektleitung	M. Sc. J. Bitsch
Artenschutz	M. Sc. J. Hirling

Verfasser:

.....  
(i.A. J. Bitsch)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.