

Fassung vom 13.10.2020

## Stadt Riedlingen

**Bebauungsplan "Südliche Innenstadt" sowie**

**1. Änderung des Bebauungsplanes "Unterriedl",**

**2. Änderung des Bebauungsplanes "Kastanienallee",**

**1. Änderung des Bebauungsplanes "Postgebäude" und**

**2. Änderung des Bebauungsplanes "Marktgelände" und**

**und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	17
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	21
5	Hinweise und Zeichenerklärung	23
6	Satzung	32
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	34
8	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	46
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	52
10	Begründung – Sonstiges	54
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	57
12	Begründung – Bilddokumentation	58
13	Verfahrensvermerke	61

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 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)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)



Das Verhältnis der Nutzungsmischung beim Vollzug ist für alle 3 Urbane Gebiete zusammen zu betrachten.

### Urbanes Gebiet 1

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsbetriebes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Spielhallen (Vergnügungsstätten) (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 i.V.m. Abs. 8 BauNVO).

Folgende Nutzungen, die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten (Spielhallen sind zulässig)

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

In Gebäuden ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss an der Straßenseite nur ausnahmsweise zulässig (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).

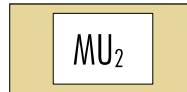
Für gewerbliche Nutzungen sind mindestens 25% der zulässigen Geschossfläche zu verwenden (§ 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO).



Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6a BauNVO; Nr. 1.2.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2



## Urbanes Gebiet 2

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsbetriebes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Nutzungen, die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

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

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6a BauNVO; Nr. 1.2.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**Urbanes Gebiet 3**

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsbetriebes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Nutzungen, die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

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

Für die innerhalb des Gebietes zur Zeit der Planaufstellung (Aufstellungsbeschluss) bestehende, zulässigerweise errichtete Nutzung "Viehzentrale" (Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1394, 1394/4 und 1394/6), die keine zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 6a Abs. 2 und 3 BauNVO darstellt, können Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dadurch die Ausübung der einzelnen zulässigen Nutzungen (vorhanden bzw. geplant) in der Umgebung nicht eingeschränkt oder behindert werden (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6a BauNVO; Nr. 1.2.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel";** das Sonstige Sondergebiet "Einzelhandel" dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen für den Vertrieb von "zentrenrelevanten Sortimenten" gemäß des Einzelhandelskonzeptes Riedlingen vom 20.09.2019:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Reformwaren
- Drogerie- / Kosmetik- / Parfümwaren
- Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiewaren, Reha-Bedarf
- Schnittblumen
- Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf
- Spielwaren, Bastelbedarf
- Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)
- Schuhe, Lederwaren
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör
- Elektrogroßgeräte, Elektroinstallation
- Fotogeräte, Kameras, Fotowaren
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck
- Musikinstrumente, Musikalien

Darüber hinaus sind zulässig:

- für die Mitarbeiter bestimmte Sozialräume, die den o.g. großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Grundfläche untergeordnet sind
- Räume zur Verwaltung der in dem Sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" zulässigen Betriebe und Einrichtungen

- die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur, Feuerwehrumfahrten, Wege, Stellplätze (inkl. Fahrgassen) sowie Nebenanlagen und Werbeanlagen

Ausnahmsweise kann Wohnnutzung zugelassen werden, sofern diese der Eigenart des Sonstigen Sondergebiets nicht widerspricht und keine unzumutbare Belästigung oder Störung auf die Wohnnutzung einwirkt.

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).





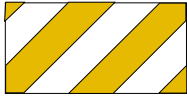
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)


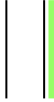

- 2.5** GRZ .... **Grundflächenzahl** als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.6** GR .... m<sup>2</sup> **Zulässige Grundfläche** als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtkörper (Hauptgebäude)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.7** **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche** Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 60 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:
- nichtvollflächig versiegelte Stellplätze und nichtvollflächig versiegelte Zufahrten
  - Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird



(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

- 2.8**    Z ....                    **Zahl der Vollgeschoße** als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO;  
Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.9**    H .... m ü. NN            **Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO;  
Nr. 2.8. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.10**   EG .... m ü. NN            **Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NN** als Mindestwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoß-Roh-Fußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses; der festgesetzte Wert darf nicht unterschritten werden.  
(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Typenschablonen)
- 2.11**    **Höhe von Werbeanlagen**    Für Werbeanlagen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände (Informationen zur Größe von Werbeanlagen siehe Kapitel 3 "Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)").  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.12**    o                                **Offene Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

- 2.13  $a_1$  **Abweichende Bauweise**; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf die in der folgenden Tabelle enthaltenen Werte nicht überschreiten (jegliche Richtung).
- |       |               |
|-------|---------------|
| $a_1$ | max. 110,00 m |
| $a_2$ | max. 75,00 m  |
- 2.14  **Baulinie**; Überschreitungen bis max.  $\pm 1,00$  m und Unterschreitungen bis max.  $\pm 3,00$  m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs noch Nachbarbelange beeinträchtigen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO; Nr. 3.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15  **Baugrenze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16  **Haupt-Firstrichtung** für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max.  $\pm 5^\circ$ ; die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche innerhalb dieser Festsetzung und sind dort an jeder Stelle zulässig; bei mehreren sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.17  **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.18  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Fuß- und Radweg**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.19  **Straßenbegrenzungslinie**; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.20  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21  Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.22 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.23 **Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten** In den Baugebieten ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, 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. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.  
  
Die Grundstücksentwässerung erfolgt überwiegend im Mischsystem. Für die Typen 5 erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Regenwasser wird in die Donau geleitet und Schmutzwasser wird der bestehenden Kanalisation zugeführt.  
  
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)

2.24



### Öffentliche Grünfläche als Uferpark

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

2.25

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Die Außenbeleuchtung ist in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abzuschalten oder bedarfsweise über Bewegungsmelder zu steuern. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Photovoltaik-Anlagen sind so zu errichten, dass Auswirkungen auf wassergebundene Kleinlebewesen unterbunden werden. Dies wird durch Module sichergestellt, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.26

### Dachbegrünung

Die Flachdächer (Dachneigung 0-3°) im Geltungsbereich sind auf einer Fläche von mindestens 75 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Aufbauten bzw. Dachfenster zur Belichtung. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht beträgt mindestens 10 cm.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.27

### Verbot von Pestiziden

Die Verwendung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln sowie Bioziden im Bereich des Donaufufers – d.h. innerhalb der öffentlichen Grünfläche sowie innerhalb des FFH-Gebietes – ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



## 2.28 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Grünflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- 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.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

### Bäume 1. Wuchsklasse

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

### Bäume 2. Wuchsklasse

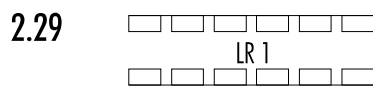
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>

### Sträucher

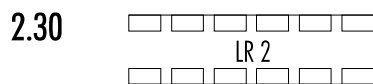
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>

Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
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

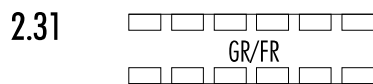
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



**Leitungsrecht 1** zu Gunsten des Versorgungsträgers  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)



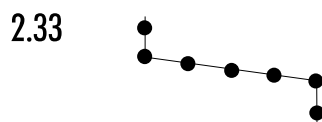
**Leitungsrecht 2** zu Gunsten der Netze BW  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)



**Geh- und Fahrrecht** zu Gunsten der Stadt Riedlingen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32 **Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen**

Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



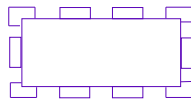
**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.34



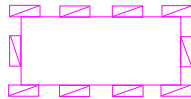
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Südliche Innenstadt" sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Unterried I", 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kastanienallee", 1. Änderung des Bebauungsplanes "Postgebäude" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Marktgelände" der Stadt Riedlingen (§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.35



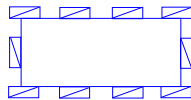
**Bereich des einfachen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB;** in dem gekennzeichneten Bereich sind keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Dadurch sind die Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) nicht erfüllt.

2.36



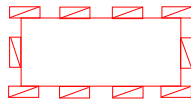
**Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Unterried I"**  
Die Inhalte des Bebauungsplanes "Unterried I" (Fassung vom 10.02.1989, rechtsverbindlich seit 25.01.1990) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden für diesen Bereich vollständig durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Unterried I" ersetzt.  
(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.37



**Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kastanienallee"**  
Die Inhalte des Bebauungsplanes "Kastanienallee" (Fassung vom 17.02.1981, rechtsverbindlich seit 22.06.1981) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden für diesen Bereich vollständig durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kastanienallee" ersetzt.  
(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.38

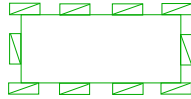


**Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Postgebäude"**  
Die Inhalte des Bebauungsplanes "Postgebäude" (Fassung vom 27.09.2006) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden für diesen Bereich vollständig durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Postgebäude" ersetzt.  
(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

rungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden vollständig durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Postgebäude" ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.39



### **Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Marktgelände"**

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Marktgelände" (rechtsverbindlich seit 16.06.1981) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden für diesen Bereich vollständig durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes "Marktgelände" ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)





Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Unterried I", 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kastanienallee", 1. Änderung des Bebauungsplanes "Postgebäude" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Marktgelände" der Stadt Riedlingen

Die Inhalte der Bebauungspläne "Unterried I" (Fassung vom 10.02.1989), "Kastanienallee" (Fassung vom 17.02.1981), "Postgebäude" (Fassung vom 27.09.2006) sowie "Marktgelände" (rechtsverbindlich seit 16.06.1981) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

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

**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 Krüppelwalme 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);
- **MD: Mansarddach**; Sonderform von Sattel- oder Walmdach, bei der sich die geneigten Dachflächen jeweils aus einer unteren Dachfläche mit steilerer Dachneigung und einer oberen Dachfläche mit flacherer Dachneigung zusammensetzen. Die zwischen

den beiden Dachflächen entstehende Knick-Linie verläuft waagrecht;

- **PD: Pultdach;** 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 vorgelagerte waagrechte 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, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

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

### 3.3 DN .... - ....°

**Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes.

Aufgrund der für die entsprechenden Dachformen unterschiedlich festgesetzten Dachneigungen gilt folgende Unterscheidung:

- Hauptgebäude mit Pultdach sind solche bei denen mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- Hauptgebäude mit Flachdach weisen eine maximale Dachneigung von 3° auf.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer. Bei Flachdächern können diese aufgeständert werden, sofern sie durch die Attika verdeckt bleiben.

Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.

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

### 3.4 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 20° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Blanke Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) sowie glänzende bzw. spiegelnde Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) sind nicht zulässig.

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 20° sind sowohl Dachplatten als auch eine vollständige Begrünung zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **3.5 Farben**

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)


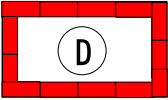

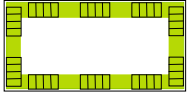


### **3.6 Werbeanlagen in den Baugebieten**

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 25 m<sup>2</sup> (pro Grundstück) nicht überschreiten.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)



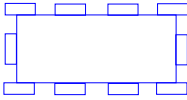
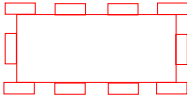
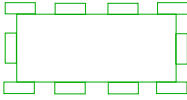
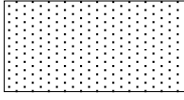

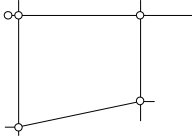

- 4 **Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung**
- 
- 4.1  **Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Umgrenzung einer Sachgesamtheit, die dem Denkmalschutz unterliegen**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Einzelgebilde im Sinne des Naturschutzrechts, hier Naturdenkmal im Sinne des § 28 BNatSchG "Friedenslinde vor der alten Turnhalle" (Nr. 84260970013)**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 4.4  **Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier FFH-Gebiet "Donau zwischen Riedlingen und Sigmaringen" (Nr. 7922-342) innerhalb des Geltungsbereichs liegende Teilfläche;**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 4.5  **HQ<sub>100</sub>-Linie (Linie des 100-jährigen Hochwasserereignisses) der "Donau" und der "Schwarzach" gemäß "Hochwassergefahrenkarte" (Landesamt für Umwelt Baden-Württemberg, Stand 13.10.2020). (siehe Planzeichnung)**
- 4.6  **Überflutungsfläche eines extremen Hochwasserabflusses (HQ<sub>Extrem</sub>) der "Donau" und "Schwarzach" gemäß "Hochwassergefahrenkarte" (Landesamt für Umwelt Baden-Württemberg, Stand 13.10.2020); die durch ungewöhnliche, extreme Niederschlags- und Abflussereignisse, aber auch durch Rückstau von blockierten**

Brückendurchlässen zu einem extremen Wasserstand führen kann und sehr selten auftritt (siehe Planzeichnung).

4.7



**Gewässerrandstreifen** im Sinne des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) (§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 5.1  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden, teilaufgehobenen Bebauungsplanes "Kastanienallee" der Stadt Riedlingen (siehe Planzeichnung);
- 5.2  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden, teilaufgehobenen Bebauungsplanes "Postgebäude" der Stadt Riedlingen (siehe Planzeichnung);
- 5.3  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden, teilaufgehobenen Bebauungsplanes "Marktgelände" der Stadt Riedlingen (siehe Planzeichnung);
- 5.4  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.5  **Gebäude zum Abriss** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.6  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.7  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.8 **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 einge-

schränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

## 5.9 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).

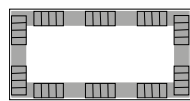
Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünfläche und die blütenreichen Extensivwiesen der Privatgärten durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor Mitte Juni; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge-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

## 5.10 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.

## 5.11



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier FFH-Gebiet "Donau zwischen Riedlingen und Sigmaringen" (Nr. 7922-342) außerhalb des Geltungsbereichs liegende Teilfläche;

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 5.12 Natur- und Artenschutz

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünger- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

### 5.13 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen), vor der Baufeldfreimachung sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Eingriffe sollten im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Biberach abgestimmt werden.

### 5.14

**Hauptentwässerungsleitung** unterirdisch, (siehe Planzeichnung)

### 5.15 Grundwasserdichte Untergeschoße

Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.

### 5.16 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und

(konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfadens "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen. Die Rückstauhöhe liegt, auch bedingt durch die Poldersituation, in Teilbereichen über der Straßenoberfläche. Hausanschlüsse sind gegen Rückstau abzusichern.

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 verfügbaren Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind sogenannte 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.

- 5.17 Abwasserinfrastruktur** Aus dem § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) geht hervor, dass sofern eine Neubebauung mit Erneuerung der Abwasserinfrastruktur stattfindet, diese auf Trennsystem umzustellen ist.
- 5.18 Hochwasserschutz** Aus den §§ 76 und 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ergibt sich, dass bauliche Anlagen und geländeverändernde Maßnahmen, wie z.B. Gewässerüberquerungen und Geländeerhöhungen, innerhalb des HQ<sub>100</sub>-Überschwemmungsgebietes nur in Abstimmung mit der Unteren Wasserrechtsbehörde bzw. der Unteren Baurechtsbehörde zulässig sind. Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) Baden-Württemberg und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu beachten (siehe Planzeichnung).
- Nach § 78 Abs. 3 WHG bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zu-

sätzlich zum Bebauungsplan einer Ausnahmegenehmigung. Die zuständige Behörde für die Beurteilung nach § 78 Abs. 3 WHG ist gemäß § 65 Abs. 3 WG die Stadt Riedlingen.

Technische Hochwasserschutzanlagen bieten i.d.R. keinen Schutz vor einem Extremhochwasser, da dieses das Bemessungsereignis für die Anlagen (z.B. HQ<sub>100</sub>) übersteigt; die Ausführung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen in einer hochwasserangepassten Bauweise wird empfohlen. Auf die "Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge" des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wird verwiesen. Daraus geht hervor, dass neue bauliche Anlagen Hoch- und Druckwassersicher auszuführen sind.

Im Internet sind unter [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) Kompaktinformationen (unter dem Reiter "Unser Service - Publikationen") zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden "Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen" erhältlich (Stand: 13.10.2020).

## 5.19 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 bezügl. 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.



Im Bebauungsplangebiet sind die Altlastverdachtsflächen Nr. 306, 810, 818, 931, 1224, 1235 und 1744 im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Bei Eingriffen in diese Flächen kann belastetes Bodenmaterial angetroffen werden. Um die umweltgerechte Verwertung von auf den Altlastverdachtsflächen anfallendem Bodenmaterial sicherstellen zu können, ist die Baubegleitung durch einen Sachverständigen erforderlich.

## 5.20 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 57 dB(A) und nachts 39 dB(A) einzuhalten sind. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

## 5.21 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Es ist darauf zu achten, dass die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten ist. 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.

Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV-Feuerwehrrflächen) in der jeweils gültigen Fassung. Die Einhaltung von Eintreffzeiten durch die jeweils örtlichen Feuerwehreinheiten ist im Einzelfall zu überprüfen.

Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 maximal 150 m voneinander betragen.

Für die Feuerwehr notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen.

Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert.

Die Löschwasservorhaltung ist gemäß des DVGW Arbeitsblatt W 405 entsprechend der Bebauung zu planen. Als Löschwasserquellen können neben dem öffentlichen Trinkwassernetz auch offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder Zisternen genutzt werden. Die Anforderungen an die jeweilige Löschwasserentnahmestelle richtet sich nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN).

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

## 5.22 Ergänzende Hinweise

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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Regierungspräsidium Freiburg) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Talavenschottern. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 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 19.06.2018 (GBl. S. 221), § 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 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Stadt Riedlingen den Bebauungsplan "Südliche Innenstadt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 02.11.2020 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Südliche Innenstadt" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 13.10.2020.

### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Bei einem Teilbereich des Bebauungsplanes "Südliche Innenstadt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu handelt es sich um einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB (so genannter "einfacher Bebauungsplan"). Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Südliche Innenstadt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 13.10.2020. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die Begründung vom 13.10.2020 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte der Bebauungspläne "Unterried I" (Fassung vom 10.02.1989), "Kastanienallee" (Fassung vom 17.02.1981), "Postgebäude" (Fassung vom 27.09.2006) sowie "Marktgelände" (rechtsverbindlich seit 16.06.1981) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

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

## §5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Südliche Innenstadt" der Stadt Riedlingen und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Riedlingen, den 11.11.2020



.....  
(Marcus Schafft, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 7.1 Allgemeine Angaben

### 7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches der Stadt Riedlingen, südlich des Ortszentrums. Im Nord/Nordosten grenzt das Plangebiet an die Donau, südlich wird das Plangebiet durch den "Amselweg", östlich durch die "Schwarzach" und nördlich durch einen Schotterparkplatz begrenzt.
- 7.1.1.2 Durch den Bebauungsplan "Südliche Innenstadt" wird für das Gebiet der südlichen Innenstadt ein Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen. Für die Bereiche der bestehenden Einzelhandelsbetriebe "Norma" und "PicksRaus" sowie für den geplanten, großflächigen Einzelhandel wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO Einzelhandel) festgesetzt.
- 7.1.1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südliche Innenstadt" ist zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Die "Hindenburgstraße" soll als Achse zur historischen Altstadt gestärkt werden und die Nutzungen entlang dieser Achse sollen bestandsfähig bleiben. Die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen werden hierbei berücksichtigt. Die bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne sollen mit den Bereichen, die momentan als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind, zusammengeführt werden.
- 7.1.1.4 Durch das ausgearbeitete Einzelhandelskonzept Riedlingen vom 20.09.2019 soll die Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion, die Weiterentwicklung der Innenstadt sowie die Sicherung der wohnortnahen Versorgung gewährleistet werden.
- 7.1.1.5 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 "Südliche Innenstadt" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.6 Durch die Lage des Plangebietes innerhalb des bebauten Bereiches der Stadt Riedlingen sind bereits große Bereiche versiegelt. Die bestehende Bebauung bleibt im Rahmen des Vorhabens weitestgehend in ihrem aktuellen Ausmaß erhalten. Eine weitere und vertiefende Bilanzierung, über die Flächen, die bereits bebaut sind bzw. Baurecht besteht (Innenbereich nach § 34 BauGB und wie viel Fläche im Rahmen dieses Vorhabens ermöglicht werden können wird nachgereicht. Daraus ergibt sich, ob eine Eingriffs-Ausgleichbilanzierung nach § 1a Abs. 3 BauGB für die Planfläche notwendig ist.

## **7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

- 7.1.2.1 Das Plangebiet beträgt 13,89 ha und liegt innerhalb des bebauten Bereiches der Stadt Riedlingen, südlich des Ortszentrums. Im Nord/Nordosten grenzt das Plangebiet an die Donau, südlich wird das Plangebiet durch den "Amselweg", östlich durch die "Schwarzach" und nördlich durch einen Schotterparkplatz begrenzt. Bei dem Großteil des Plangebietes handelt es sich um bereits bebaute oder überplante Fläche. Im Plangebiet findet sich eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Handwerksbetrieben und öffentlichen Einrichtungen.
- 7.1.2.2 Der Geltungsbereich beinhaltet den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "1. Änderung des Bebauungsplanes "Postgebäude"" sowie Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne "1. Änderung des Bebauungsplanes "Unterried I"", "2. Änderung des Bebauungsplanes "Kastanienallee"" und "2. Änderung des Bebauungsplanes "Marktgelände"". In den Bereichen dieser Bebauungspläne sind momentan hauptsächlich Mischgebiete festgesetzt.
- 7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1299/2, 1299/5, 1302 (Teilfläche), 1303, 1304, 1304/3, 1304/4, 1305 (Teilfläche), 1310, 1310/1, 1311, 1311/2, 1311/3, 1311/4, 1311/5, 1311/6, 1311/7, 1311/9, 1319 (Teilfläche), 1330/3 (Teilfläche), 1374, 1374/1, 1374/2, 1374/3, 1374/4, 1374/5, 1374/6, 1374/7, 1375, 1375/1, 1375/2, 1375/3, 1375/4, 1375/5, 1375/6, 1375/7, 1375/8, 1375/9, 1376/1, 1376/7, 1376/8, 1377, 1377/1, 1378, 1379/6, 1380, 1380/2, 1380/3, 1380/4, 1380/5, 1380/6, 1380/7, 1382, 1382/10, 1382/3, 1382/4, 1382/5, 1382/6, 1382/7, 1382/8, 1382/9, 1383/1, 1384, 1384/1, 1384/2, 1384/3, 1384/4, 1384/5, 1384/6, 1384/7, 1387, 1387/1, 1387/2, 1387/3, 1387/4, 1387/5, 1387/6, 1387/7, 1388, 1388/1, 1388/2, 1388/3, 1389, 1390/2 (Teilfläche), 1391, 1392, 1393/2, 1394, 1394/1, 1394/2, 1394/4, 1394/5, 1394/6, 1395/1, 1397, 1398, 1398/1, 1398/2, 1398/3, 1398/4, 1398/5, 1435, 1435/4, 1436, 1465 (Teilfläche), 1465/1, 1571/1, 1574/29, 1574/31, 1578/3, 2582 (Teilfläche), 2584, 2584/1, 2590 (Teilfläche), 2590/1, 2590/5, 2616, 2616/1, 2616/2, 2616/3, 2617 (Teilfläche), 2617/1, 2618/1, 2618/2, 2618/3, 2618/9, 3467, 3468 (Teilfläche), 3469 (Teilfläche), 3470 (Teilfläche) und 3471 (Teilfläche).

## **7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

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

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Donautal zwischen Mengen und Ulm, Unteres Ristal geprägt.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zahlreiche Gebäude, die das Ortsbild durch ihr Ausmaß und ihre Höhe prägen. Auf dem Gebiet des Stadthallenareals befindet sich die "Friedenslinde vor der alten Turnhalle", ein Naturdenkmal im Sinne des § 28 BNatSchG.
- 7.2.1.3 Der Planbereich ist nahezu eben.

## 7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Das Plangebiet ist durch eine Gemengelage aus Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und öffentlichen Einrichtungen (u.a. Stadthalle) geprägt. Planungsrechtlich sind Teilbereiche als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. ein Bauvorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Für die Bereiche, in denen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne geändert werden sollen, sind bisher hauptsächlich Mischgebiete festgesetzt. Diese Art der baulichen Nutzung ist nicht mehr zeitgemäß, da in einem Mischgebiet insgesamt nicht eine der beiden gleichberechtigten Hauptnutzungsarten optisch dominieren darf, was sich im Vollzug als schwer zu realisieren darstellt.

Die Stadt Riedlingen hat ein großes Interesse, eine verträgliche Durchmischung von gewerblichen Nutzungen, Wohnnutzungen, Einzelhandel und öffentlichen Einrichtungen zu erreichen sowie den Bereich des Stadthallenareals neu zu ordnen und aufzuwerten. Hierzu wurden verschiedene Konzepte entwickelt und auf einer Bürgerversammlung im Februar 2018 vorgestellt. Im Rahmen eines Bürgerentscheides im Januar 2019 hat sich die Mehrheit der Bürger für die Umsetzung des Vorschlags der Verwaltung (große Lösung) ausgesprochen und somit das Startsignal für die Bauleitplanung gesetzt. Zentrales Ziel ist die geordnete städtebauliche Entwicklung in einem der wichtigsten Bereiche der Stadt Riedlingen. Desweiteren soll die "Hindenburgstraße" als Achse zur historischen Altstadt gestärkt werden und der Bestand an Nutzungen entlang dieser Achse nicht eingeschränkt werden. Ziel des aufgestellten Einzelhandelskonzeptes Riedlingen vom 20.09.2019 ist die Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion, die Weiterentwicklung der Innenstadt sowie die Sicherung der wohnortnahen Versorgung zu gewährleisten. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll diese Ziele der Stadt absichern und eine geordnete Entwicklung des Planbereiches gewährleisten. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## 7.2.3 Übergeordnete Planungen

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:

- 2.5.9 Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können. Mittelbereiche sollen im ländlichen Raum mindestens 35.000 Einwohner umfassen.
- 2.6.2/Anhang Landesentwicklungsachse Ulm/(Neu-Ulm)-Ehingen/D.-Riedlingen-(Herbert-  
"Landesentwick- lungen)  
lungsachsen"
- 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.

- 3.3.7 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterezentren zusammengewachsen sind. Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.
- 3.3.7.2 Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.
- 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:

- A III 2.1.7 Entwicklungs-Achse von regionaler Bedeutung: Riedlingen — Bad Buchau — Bad Schussenried — [Aulendorf];
- Karte Raumstruktur Ausweisung der Stadt Riedlingen als Mittelzentrum.

- 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 Die Stadt Riedlingen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbauflächen (W), gemischte Bauflächen (M) und gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 7.2.3.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 7.2.3.6 Die innerhalb des Gemeindegebietes eingetragenen Denkmäler sind in den zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommen. Die jeweils aktuelle Liste kann bei der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Biberach) eingesehen werden. Von einer Übernahme in die Begründung wird aus redaktionellen Gründen verzichtet.

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

- 7.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, den städtebaulichen Gebiets-Charakter festzusetzen und somit eine Nutzungsvielfalt im Plangebiet langfristig zu erhalten.
- 7.2.4.2 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen weiterhin verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 7.2.4.3 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 Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 7.2.4.4 Im Bereich des Urbanen Gebietes 2 nördlich der "Alten Unlinger Straße" und östlich der "Hindenburgstraße" handelt es sich um einen so genannten "einfachen Bebauungsplan" im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.
- 7.2.4.5 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südliche Innenstadt" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
  - bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

- die zulässige Grundfläche liegt bei 54.000 m<sup>2</sup> und folglich unter 70.000 m<sup>2</sup>.
- Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan aus guter fachlicher Praxis heraus festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen sowie naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik) bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

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.

## 7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Für den Großteil des Plangebietes ist ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Innerhalb des Gebietes ist eine Gliederung in ein Urbanes Gebiet 1, Urbanes Gebiet 2 und Urbanes Gebiet 3 vorgenommen. Diese Zonierung nimmt auf die unterschiedlichen Bereiche innerhalb des Bauquartiers und deren Zuordnung Rücksicht. Die Zonierung erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 der BauNVO (Gliederung des jeweiligen Baugebietes nach der Art der Nutzung). Dadurch bleibt für den gesamten Bereich die Wesens-Art des Gebiets-Charakters "Urbanes Gebiet" gewahrt.

7.2.5.2 Als Festsetzungs-Alternative zum Urbanen Gebiet (MU) wäre auch ein Mischgebiet (MI) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das Urbane Gebiet (MU) zulässt, anzustreben. Im Unterschied zum Mischgebiet ist der Gebietscharakter stärker auf eine Mischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe, ergänzt durch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen ausgerichtet. Der Gebietscharakter eines Urbanen Gebietes ist bei Überwiegen einer der beiden Hauptnutzungsarten noch gewahrt, wenn die andere eine das Gebiet städtebaulich mitgeprägte Funktion hat. Der gemischte Charakter des Gebietes insgesamt muss erhalten bleiben. Dies soll dazu beitragen, eine Mischung von Nutzungen auch in verdichteten städtischen Bereichen zu ermöglichen und einer Verdrängung von nicht wesentlich störenden, aber "lauteren" Nutzungen, wie Gewerbe oder Sportausübungen, an die Stadtränder entgegenzuwirken.

7.2.5.3 Für die Bereiche der bestehenden Einzelhandelsbetriebe "Norma" und "PicksRaus" sowie für den geplanten, großflächigen Einzelhandel, auf den Fl.-Nrn. 1382/9, 1387/1, 1387/3, 1394 (Teilfläche), 1394/4 (Teilfläche), 1395/1 (Teilfläche) und 1435 (Teilfläche), ist ein Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel" festgesetzt. Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes "Einzelhandel" für die bestehenden Betriebe dient in erster Linie dem Bestandsschutz und der baurechtlichen Absicherung der vorhandenen Nutzungen. Die von der Stadt Riedlingen angestrebte Art der Nutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 9 der BauNVO geregelten Gebiets-Typen zuordnen. Für das Sonstige Sondergebiet "Einzelhandel" im Sinne des

§ 11 der Baunutzungsverordnung wird bewusst eine detaillierte Liste gemäß des Einzelhandelskonzeptes Riedlingen an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Bereiches ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Fall wird die Liste explizit an die Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit zentrenrelevanten Sortimenten angepasst. Dies sind insbesondere Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung von Lebensmitteln und Nichtlebensmitteln sowie Getränken. Weiterhin sind Räume bzw. Flächen zur Verwaltung, für Mitarbeiter bestimmte Sozialräume sowie die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur zulässig. Ferner sind Feuerwehmfahrten, Wege, Stellplätze (inkl. Fahrgassen) sowie Nebenanlagen und Werbeanlagen zulässig. Wohnnutzung ist ausnahmsweise zulässig.

7.2.5.4 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der drei Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Urbanen Gebieten MU<sub>1</sub> – MU<sub>3</sub> ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld sowie auf der Grundlage des bestehenden Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Riedlingen begründet. Vergnügungsstätten haben durch die von ihnen verursachten Immissionen und Folgeprozesse (Lärmbelästigung, Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes z.B. durch auffallende Reklame) eine städtebauliche Relevanz. Typische Vergnügungsstätten sind Nachtbars, Tanzbars, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Video-Kabinen, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros, Spielcasinos oder Swingerclubs. Mit dem geplanten Ausschluss der Vergnügungsstätten in den festgesetzten Urbanen Gebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO soll hier eine mögliche Verödung des Plangebietes vermieden werden. Gleichzeitig ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten hier notwendig, um eine mit dem Charakter des Plangebiets vereinbare Nutzungsstruktur zu sichern. Die allgemeine Zulässigkeit von Spielhallen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 i.V.m. Abs. 8 BauNVO) im Urbanen Gebiet MU<sub>1</sub> erfolgt, um bereits bestehende Nutzungen zu schützen.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder sonstigen Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. 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 Plangebiet Tankstellen. Diese können nach ihrer baulichen Struktur und ihrem regelmäßigen Außenauftritt nicht zu der gewünschten Sicherung im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellung beitragen. Der Verkehr, den Tankstellen gewollter Maßen anziehen, steht mit den bestehenden Nutzungen in Konflikt. Typischer Weise große Reklametafeln und Tafeln zum Benzinpreisausweis würden sich nicht in die bestehenden Baustrukturen einfügen und das Stadtbild in dieser Innenstadtlage stören. Durch den Ausschluss

wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet. Im Stadtgebiet finden sich ausreichende andere Möglichkeiten für eine Tankstellenansiedlung.

- Weiterhin werden in den Urbanen Gebieten MU<sub>1</sub> – MU<sub>3</sub> sowie im Sonstigen Sondergebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.
- Innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes MU<sub>1</sub> ist in Gebäuden (oder anderen baulichen Anlagen), die an die "Hindenburgstraße" angrenzen, im Erdgeschoss in den öffentlichen Straßen zugewandten Gebäudeteilen eine Wohnnutzung gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 nur ausnahmsweise zulässig. Weiterhin sind mindestens 25% der zulässigen Geschossfläche in diesem Bereich gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 für gewerbliche Nutzungen zu verwenden. Mit diesen Festsetzungen soll die in diesen zentralen Bereichen an der "Hindenburgstraße" gewachsene Nutzungsstruktur (kaum Wohnnutzung im Erdgeschoss vorhanden) erhalten werden und eine Verödung dieses Stadtbereiches sowie die Entwicklung in ein reines oder allgemeines Wohngebiet verhindert werden. Ausnahmen stellen z.B. Bestandsgebäude dar, die nur unwesentlich verändert werden, Gebäude, die für Dienstleister und Gewerbebetriebe ungeeignet sind (z.B. wegen Zugangssituation und zu wenigen Stellplätzen).
- Durch die Möglichkeit, die im Urbanen Gebiet MU<sub>3</sub> bestehende, zulässigerweise errichtete Nutzung "Viehzentrale" unter bestimmten Voraussetzungen zu verändern und zu erneuern wird für den Gebäudebestand eine maßvolle Zielvorgabe getroffen. Bei Nachnutzung des Gebietes müssen sich neu errichtete Gebäude an die Vorgaben des Urbanen Gebietes MU<sub>3</sub> halten. Durch entsprechende Regelungen bleibt ein Missbrauch ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für eventuell anzusiedelnde Betriebe sind auf Grund der getroffenen Beschränkungen nicht erkennbar.
- Im Sonstigen Sondergebiet ist Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig. Hierdurch sollen Flächen in den oberen Stockwerken nutzbar gemacht werden, solange diese untergeordnet sind und kein Nutzungskonflikt zu erwarten ist.

7.2.5.5 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 Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Jedoch wird im Bereich des Urbanen Gebietes 2 aufgrund des Denkmalschutzes kein abschließendes Baurecht geschaffen. Hier handelt es sich um einen so genannten "einfachen Bebauungsplan" im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB und die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach dem § 34 BauGB.

Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1, 2, 3a, 3b, 3c, 4b, 5 und 6a ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Werte befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Urbane Gebiete. Für den Bestand ermöglicht er eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude. Für eventuelle Erweiterungsabsichten ermöglicht er eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen.
- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für die Typ 4a wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die nicht eindeutig zu bestimmenden Grundstücksgrößen erforderlich.
- Durch die Möglichkeit, die maximal zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine weitere Überschreitungsmöglichkeit von 60 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weitergehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße für die Typen 1, 2, 5, 6a und 6b ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
  - Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN für die Typen 3a, 3b, 3c, 4a und 4b schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.
- 7.2.5.6 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 7.2.5.7 Die festgesetzte offene Bauweise für die Typen 1, 2, 3a, 3b, 3c, 6a und 6b, wird nicht weiter differenziert. Die bei den Typen 4a, 4b und 5 festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für die betreffenden Grundstücke sowohl eine geschlossene Bebauung bis 110,00 m ( $a_1$ ) und bis 75,00 m ( $a_2$ ) zu ermöglichen, als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise.
- 7.2.5.8 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 7.2.5.9 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.
- 7.2.5.10 Die Festsetzung von Erdgeschoß-Fußbodenhöhen als Mindesthöhen für die Typen 4a und 5 erfolgt aus Gründen des Hochwasserschutzes. Durch die festgesetzten Werte wird für den Großteil des Gebietes sichergestellt, dass im Falle eines Hochwassers oder Starkregen-Ereignisses kein Wasser über Lichtschächte in die Keller eindringen kann.
- 7.2.6 Infrastruktur**
- 7.2.6.1 Die Festsetzung der Leitungsrechte LR 1 und LR 2 erfolgt zur Sicherung der vorhandenen Leitungen in diesen Bereichen.
- 7.2.6.2 Im Bereich des Bebauungsplangebietes wird die vorhandene Trafostation 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.

- 7.2.6.3 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

## **7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die "Hindenburgstraße" und die "Alte Unlinger Straße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebinden. Über die "Hindenburgstraße" besteht eine Anbindung an die Bundesstraße B 111 und darüber auch an die Bundesstraße B 112.

- 7.2.7.2 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Über eine Fußgängerbrücke wird das Stadthallenareal mit der Donauinsel verbunden.

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

- 7.2.8.1 Vom Plangebiet können, abhängig von der Nutzung, Gewerbelärm-Immissionen ausgehen. Da noch keine konkreten Planungen vorliegen, können die Immissionen zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden. Diese müssen gegebenenfalls in entsprechenden Untersuchungen ermittelt und bewertet werden, um die Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten.

- 7.2.8.2 Um die südwestlich des Stadthallenareals befindliche Wohnbebauung durch Immissionen der Gewerbe und Parkplätze zu schützen wurde eine Baugrenze im Plan aufgenommen, um eine abschirmende Wirkung zu erzielen. Durch das Gebäude kann eine Pegelminderung von mindestens 10 dB(A) auf der rückwärtigen Gebäudeseite.

- 7.2.8.3 Auf die bestehenden Nutzungen sowie die geplanten Nutzungen wirken Verkehrslärm-Immissionen ein. Es sind mit keinen Konflikten bezüglich der Verkehrs-Immissionen zu rechnen, zumal die Verkehrsflächen in Zukunft als Zone 30 ausgebaut werden sollen.

## **7.2.9 Wasserwirtschaft**

- 7.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser- und ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

- 7.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der SKA Riedlingen des AZV Donau zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

- 7.2.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird über die belebte Bodenzone in den Untergrund versickert.

- 7.2.9.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.



7.2.9.5 Das Grundwasser steht mit Tiefen zwischen etwa 2 m-4 m unter Gelände vergleichsweise oberflächennah an (gemessen bei der Grundwasser-Mess-Stelle "GWM 101, Riedlingen").

## 7.2.10 Geologie

7.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

7.2.10.2 Es wird auf die Lage des Plangebiets im Verbreitungsbereich von Talauenschottern hingewiesen.

## 7.2.11 Gebäudetypen

7.2.11.1 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, 3a, 3b, und 3c ist im Bereich entlang der "Hindenburgstraße" vorgesehen. Die Grundflächenzahl für diesen Typ liegt bei 0,65, um eine ausreichende Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Höhen und die Zahl der Vollgeschosse orientieren sich an der Bestandsbebauung.
- Typ 2 ist im überwiegenden Teil des Planungsgebietes vorgesehen. Mit einer Grundflächenzahl von 0,55 verkörpert er den kompakten und flächensparenden Typ.
- Der Typ 4a. ist für den Bereich eines geplanten Einzelhandelsbetriebes vorgesehen. Die Grundflächenzahl betrag 0,60, zusätzlich wird eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe festgesetzt.
- Der Typ 4b ist für die Bereiche der bestehenden Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Die Grundflächenzahl für diesen Typ liegt bei 0,60.
- Typ 5 ist im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes vorgesehen. Die Grundflächenzahl für diesen Typ liegt bei 0,60. Es sind vier Vollgeschosse zulässig.
- Typ 6a und 6b ist am westlichen Eingang der "Hindenburgstraße" vorgesehen. Es ist eine Grundflächenzahl von 0,76 und die Zahl der Vollgeschosse von 3 bei 6a bzw. 4 bei 6b festgesetzt.

**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 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 Durch die Lage des Plangebietes innerhalb des bebauten Bereiches der Stadt Riedlingen sind bereits große Bereiche versiegelt. Die bestehende Bebauung bleibt im Rahmen des Vorhabens weitestgehend in ihrem aktuellen Ausmaß erhalten. Eine weitere und vertiefende Bilanzierung, über die Flächen, die bereits bebaut sind bzw. Baurecht besteht (Innenbereich nach § 34 BauGB) und wie viel Fläche im Rahmen dieses Vorhabens ermöglicht werden können wird nachgereicht. Daraus ergibt sich, ob eine Eingriffs-Ausgleichbilanzierung nach § 1a Abs. 3 BauGB für die Planfläche notwendig ist.

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

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches der Stadt Riedlingen, südlich des Ortszentrums. Im Nord/Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Donau, südlich wird das Plangebiet durch den "Amselweg", östlich durch die "Schwarzach" und nördlich durch einen Schotterparkplatz begrenzt. Bei dem Großteil des Plangebietes handelt es sich um bereits bebaute oder überplante Fläche.

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 bereits bebaute und überplante Fläche. Gehölze befinden sich -vereinzelt- vor allem innerhalb der Gärten der bestehenden Häuser. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Das Plangebiet bietet zwar vielfältige Lebensräume, welche allerdings durch allseitige Bebauung und bestehende Straßen stark anthropogen geprägte und daher in Bezug auf die Flora eher artenarme sind, weshalb artenschutzrechtlich relevante Arten nicht zu erwarten sind.

Kernflächen oder Suchräume des landesweiten Biotopverbundes befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Rund 100 m westlich des Plangebietes befinden sich Kernflächen des Biotopverbundes feuchter und mittlerer Standorte.

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Im westlichen Bereich, innerhalb des Plangebietes befindet sich das Naturdenkmal "Friedenslinde vor der alten Turnhalle" (Nr. 8-426-0970-013). Nördlich und nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet "Donau zwischen Riedlingen und Sigmaringen" (Nr. 7922342). Südwestlich an das zu überplanende Gebiet liegt in einer Entfernung von ca. 250 m das Naturschutzgebiet "Ofenwisch" (Nr. 4158) sowie 630 m nördlich das Naturschutzgebiet "Flußlandschaft Donauwiesen" (Nr. 4189). Die nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Waldbiotope "Weiher in den Mißmahlanlagen" (Nr. 2-7822-426-4384), "Auwald Mißmahlanlagen S Riedlingen" (Nr. 2-7822-426-7038) und "Überschwemmungsbereiche S Riedlingen (3)" (Nr. 2-7822-426-5813) liegen südwestlich angrenzend an das Plangebiet. Westlich in einer Entfernung von rund 250 m befinden sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Waldbiotop "Überschwemmungsbereich S Riedlingen (1)" (Nr. 2-7822-426-5809). Etwa 220 m südlich des Geltungsbereiches liegt das gem. § 30 BNatSchG kartierte Offenlandbiotop "Feldgehölze südlich Riedlingen" (Nr. 1-7822-426-0130) und südöstlich in einer Entfernung von rund 350 m das kartierte Waldbiotop "Hangwald Bohnhalde S Riedlingen" (Nr. 2-7822-426-4482). Nordöstlich befindet sich das kartierte Offenlandbiotop "Feldgehölze am Bahndamm nördlich Eichenau" (Nr. 1-7822-426-0163). 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): Aus geologischer Sicht ist das Gebiet der Moränenlandschaft des Voralpenlandes zuzuordnen, welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Als Leitböden kommen vor allem kalkhaltiger brauner Auenboden bis Auengley aus Auenlehm und -sand über Kies. Das Ausgangsmaterial bildet dabei schluffig-lehmiger über schluffig-tonigem Auenlehm. Der geringe Anteil an weiträumigen Poren führt zu einer schlechten Durchlüftung. Die Böden sind sowohl im trockenen als auch im nassen Zustand schwer zu bearbeiten und nur mäßig ertragsfähig. Der Wert als Standort für natürliche Vegetation ist als gering einzustufen. Der Großteil des Plangebietes ist bereits versiegelt und die zugehörigen Freiflächen stark anthropogen überprägt, weshalb die Böden ihre Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe nicht mehr oder nur eingeschränkt erfüllen können. Lediglich in den kleinteilig unversiegelten Bereichen, können die Funktionen noch uneingeschränkt erfüllt werden.

- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Nordwestlich, unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend verläuft die Donau bzw. das Hochwasserentlastungsgerinne der Donau. Südlich verläuft die "Schwarzach". Weite Teile des Plangebietes liegen innerhalb von Überschwemmungsflächen (insbesondere HQ 100, aber auch HQ Extrem). Die Stadt Riedlingen hat entsprechende Hochwasserschutzmaßnahmen getroffen, um die Überschwemmungsflächen entsprechend zu schützen, wie zum Beispiel die Erhöhung der Abflussleistung sowie einer Gewässeraufweitung (-renaturierung) des Donau-Hochwasserkanals und die Errichtung von Dämmen und mobilen Spundwänden. Mit Überflutungsprobleme durch Hangwasser ist auf Grund der weitgehend ebenen Geländelage nicht zu rechnen. Bei der Grundwassermessstelle "GWM 101, Riedlingen" (am Ende des Straßenstück "Alte Unlinger Straße") pendelte der wöchentlich ermittelte Grundwasserstand in den Jahren 2000-2019 zwischen minimal 524,56 m ü. NN und maximal 526,65 m ü. NN (die Jahresmittelwerte lagen zwischen 524,76 m ü. NN und 525,00 m ü. NN). Damit steht das Grundwasser mit Tiefen zwischen etwa 2 m-4 m unter Gelände vergleichsweise oberflächennah an.
- 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, weitestgehend bebaut Fläche, auf der sich sehr kleinflächig und in sehr geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Gehölze zur Frischluftproduktion kommen lediglich in den privaten Gärten vor. Auf Grund der bestehenden Bebauung kommt der Fläche keine besondere klimatische Bedeutung zu.
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen Bereich südlich der Stadt Riedlingen, weshalb dem Bereich nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild zukommt. Im Norden sowie Nordwesten der Fläche verläuft entlang der Donau der Donauradweg. Ebenso führt der Wanderweg "zum Hängergarten nach Neufra" (unterschiedliche Routen) des schwäbischen Albvereins im Nordwesten des Plangebietes entlang. Im Südosten der Planfläche verläuft ein markierter Rundwanderweg "Donautal Riedlingen". Wegen der genannten Wander- und Radwege weist die überplante Fläche trotz der bestehenden Bebauung eine gewisse Bedeutung für die Erholung auf.

## 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): Da das Plangebiet bereits stark anthropogen geprägt ist, ergeben sich aus den zuvor genannten Änderungen keine marginalen Einschnitte in das Schutzgut. Die Planung sieht vor südlich der "Hindenburgstraße", entlang der Donau neue parkähnliche Grünanlagen anzulegen, wodurch neue, aber anthropogen geprägte Lebensräume geschaffen werden. Am nördlich der Hindenburgstraße liegenden Donauufer gibt es keine konkrete Planung auf der Ebene der Bauleitplanung, jedoch kann dieser Bereich zum Schutz des Gewässers dienen. Sollte es zur Rodung von Gehölzen oder zum Abriss bestehender Gebäude kommen sind, um das Eintreten eines

Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut kommen wird.

- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG wurde eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem FFH-Gebiet "Donau zwischen Riedlingen und Sigmaringen" (Nr. 7922342) durchgeführt (Büro Sieber, Fassung vom 13.10.2020). Aus guter naturschutzfachlicher Praxis heraus ist im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, dass lediglich eine insektenschonende Außenbeleuchtung verwendet werden darf; zudem sind ausschließlich schwach reflektierende Photovoltaikanlagen zu verwenden. Dies entspricht auch dem Stand der Technik. Wegen der genannten Festsetzungen und der bereits bestehenden Bebauung und Nutzung sind in Verbindung mit den Abschirmwirkungen durch die vorhandenen Gebäude und Gehölze keine die Insektenfauna des FFH-Gebietes schädigenden Anlockwirkungen zu befürchten. In dem Bereich entlang der Donau, in dem ein Uferpark entstehen soll, kommen aktuell keine landgebundenen FFH-Lebensraumtypen vor; auch die Artnachweise beschränken sich auf Fische (Bachneunauge, Bitterling, Groppe). Der Biber – als weitere gewässergebundene FFH-Art – ist hier nicht nachgewiesen; der Zustand der Flächen (Grünfläche mit Gewässerausbau und ohne bachbegleitende Weichholzbestände) lässt zudem darauf schließen, dass die Flächen vom Biber nicht als Lebensraum genutzt werden. Da sich die Planung auf Grund der bestehenden Bebauung voraussichtlich nicht in spürbarem Umfang auf die hydrologischen Verhältnisse der Donau oder auf deren Wasserqualität auswirken wird, sind damit insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes zu erwarten. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte – z.B. auf Grund des Eingriffs in Gehölzbestände, die Fledermaus-Quartiere enthalten können – sind im jeweiligen Einzelfall auf Ebene der Genehmigungsplanung zu prüfen. Aus derzeitiger Sicht sind diese Konflikte innerhalb des vom vorliegenden Bebauungsplan gesetzten Rahmens lösbar, so dass keine unüberwindbaren Hindernisse für die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen.

Auf Grund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung bestehen zwischen dem Plangebiet und den mehrere hundert Metern entfernten Biotopen keine funktionalen Beziehungen. Die Biotop sind daher von der Planung nicht betroffen.

- 8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Änderung ermöglichten Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden weiter beeinträchtigt bzw. gehen vollständig verloren. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für die 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 gering, da es sich lediglich um eine Erweiterungsmöglichkeit bestehender Bebauung handelt.

- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Nachverdichtung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser weiter 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 geringen Flächengröße und der vorhandenen Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Teile des Plangebiets befinden sich innerhalb der Abgrenzung von Überschwemmungsflächen (vorwiegend HQ 100, aber auch HQ Extrem). Zum Schutz der Bebauung und der Menschen hat die Stadt Riedlingen Hochwasserschutzmaßnahmen, wie die Erhöhung der Abflussleistung sowie einer Gewässeraufweitung (-renaturierung) des Donau-Hochwasserkanals und die Errichtung von Dämmen und mobilen Spundwänden, umgesetzt. Zusätzlich wurden Erdgeschoß-Fußbodenhöhen als Mindesthöhen für die Typen 4a und 5 festgesetzt. Durch die festgesetzten Werte wird sichergestellt, dass im Falle eines Hochwassers oder Starkregen-Ereignisses kein Wasser über Lichtschächte in die Keller eindringen kann (siehe Kapitel 7.2.5.10).
- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die ermöglichte Nachverdichtung können weitere Teilbereiche überbaut werden. Hierdurch entfällt deren bereits nur eingeschränkt bestehende, Kaltluft produzierende Wirkung. Sollte für die Erweiterung eine Rodung von einzelnen Bäumen notwendig sein, entfällt auch deren Frischluft produzierende und Temperatur regulierende Wirkung. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Da durch die Planung keine zusätzlichen Straßen geplant oder benötigt werden, besteht keine Zunahme von Durchgangsverkehr. Die in der Planung enthaltenen Parkplätze bestehen bereits. Die Festsetzung von Gründächern kann zudem zu Temperatursenkungen und zur Filterung von Schadstoffen und Feinstaub beitragen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut können somit als gering eingestuft werden.
- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes wirkt sich die geplante Bebauung nicht auf das Landschaftsbild aus. Trotzdem soll erwähnt werden, dass sich durch die ermöglichte Erweiterung die Wahrnehmung im direkten Umfeld verändert wird. Laut Bebauungsplan ist zudem geplant das Ufer der Donau neu und grüner zu gestalten, wodurch das Landschaftsbild gerade zum Ufer hin eine Aufwertung erfahren könnte. Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild können somit ausgeschlossen werden.

### **8.2.3 Konzept zur Grünordnung**

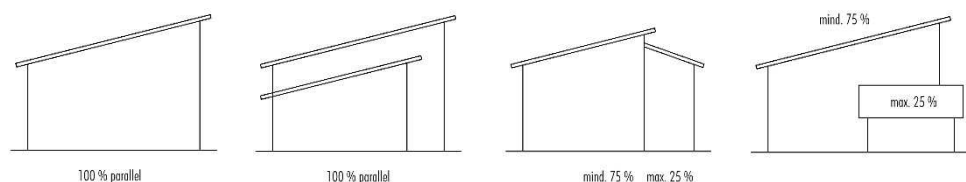
- 8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.2.3.2 Im südwestlichen Plangebiet wird eine Grünfläche als Uferpark festgesetzt, die der Eingrünung dient, eine auflockernde Grünzone zwischen dem Donauufer und der Bebauung schafft und den Anwohnern als Parkanlage dienen soll.

- 8.2.3.3 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.
- 8.2.3.4 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.
- 8.2.3.5 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, sollten zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vermieden werden.
- 8.2.3.6 Zum Schutz der Donau als internationales Gewässer sind Pestizide im Bereich des Donauufers – d.h. innerhalb der öffentlichen Grünfläche sowie innerhalb des FFH-Gebietes – unzulässig.
- 8.2.3.7 Um fehlgeleitete Eiablage von wassergebundenen Kleinlebewesen zu minimieren, sind Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %)
- 8.2.3.8 Der Bebauungsplan dient als Grundlage zur Um- und Neugestaltung der Riedlinger Innenstadt. So soll die Stadt grünordnerisch für die Bewerbung zur Landesgartenschau entwickelt werden.
- 8.2.3.9 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sollten Zäune zum Gelände hin einen Abstand von mindestens 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- 8.2.3.10 Die Höhe von Werbeanlagen wird im "Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel" so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden können.
- 8.2.3.11 Die Gestaltung der Werbeanlagen wird innerhalb des gesamten Baugebietes so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild minimiert werden.
- 8.2.3.12 Durch die Festsetzung von Dachbegrünung auf 75 % der Fläche von Flachdächern (0°-3° Neigung) können Beeinträchtigungen auf Klima und Luft reduziert werden, indem sie zur Temperatursenkung und Filterung von Schadstoffen und Feinstaub beitragen. Des Weiteren dienen sie der Wasserrückhaltung und Mindern von Spitzenabflüsse bei Starkregenereignissen und schaffen neue Lebensräume.
- 8.2.3.13 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

## 9.1 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen überwiegend die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches oder Flachdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Für die Typen 1 und 2 sind Festsetzungen getroffen, die die Umsetzung von weiteren Dachformen ermöglichen (Walmdach und Mansarddach). Diese Dachformen bilden den Bestand ab. 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 Reihenhaus) 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 (Firsthöhe 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 Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen.
- 9.1.1.3 Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flach- und Pultdächern 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 von Pult- und Flachdächern.



- 9.1.1.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 9.1.1.5 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 Bezugs-Größen in Frage gestellt.
- 9.1.2 Werbeanlagen**
- 9.1.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner entsteht.

## 10.1 Umsetzung der Planung

### 10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

### 10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund 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 des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

## 10.2 Erschließungsrelevante Daten

### 10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 13,89 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als Urbanes Gebiet (MU <sub>1</sub> – MU <sub>3</sub> )	9,95	71,6%
Baufläche als Sonstiges Sondergebiet (SO)	1,72	12,4%
Öffentliche Verkehrsflächen	1,62	11,6%
Öffentliche Verkehrsflächen als Fuß- und Radweg	0,15	1,1%
Öffentliche Grünflächen	0,46	3,3%

### 10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Durch den Bebauungsplan "Südliche Innenstadt" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

## 10.2.3 Versorgungs-Träger im Gemeindegebiet

10.2.3.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

10.2.3.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Versorgungsleitung

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

10.2.3.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW

10.2.3.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Biberach

## 10.3 Zusätzliche Informationen

### 10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 07.05.2020 wurden folgende Punkte geändert oder ergänzt:

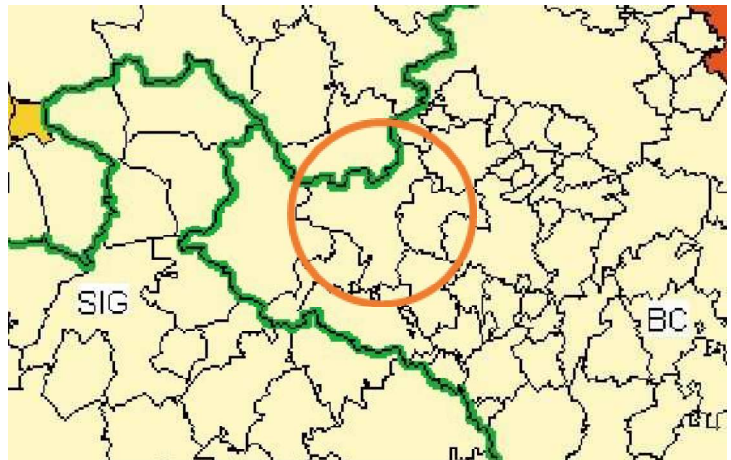
- Für den Bereich des Urbanen Gebietes 2 nördlich der "Alten Unlinger Straße" und östlich der "Hindenburgstraße": Verzicht auf die Festsetzung der Baugrenzen, einer Umgrenzung einer Fläche für einen Klettergarten sowie des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse) dadurch wird dieser Teilbereich zum einfachen Bebauungsplan im Sinne § 30 Abs. 3 BauGB. Die Satzung wurde entsprechend angepasst.
- Änderung des festgesetzten Types für das Flurstück Nr. 1578/3, daraus ergibt sich eine Erhöhung der Grundflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse
- Präzisierung der Anwendung der Ausnahme zur Wohnnutzung im Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel
- Ergänzung der Festsetzung zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Ergänzung der Festsetzung "Verbot von Pestiziden" zum Schutz der Donau als internationales Gewässer
- Ergänzung folgender Nachrichtlicher Übernahmen: Denkmalschutz, HQ<sub>Extrem</sub> und HQ<sub>100</sub> Hochwasserereignisse sowie Gewässerrandstreifen
- Aufnahme der Hinweise zur Abwasserinfrastruktur und zum Hochwasserschutz
- Ergänzung folgender Hinweise: Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser, Bodenschutz, sowie Brandschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

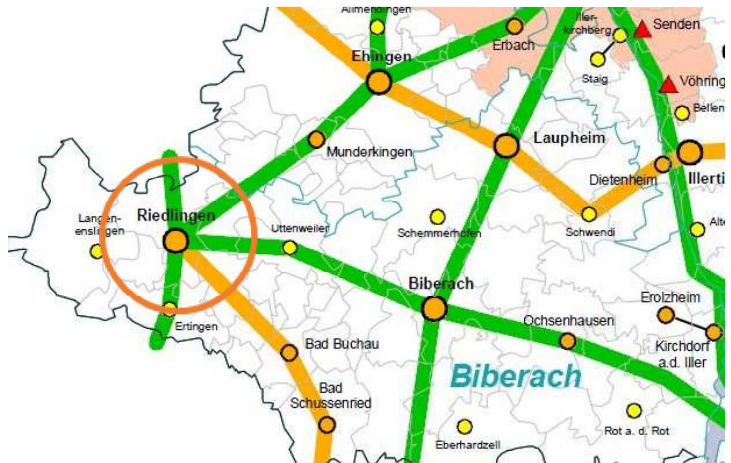
10.3.1.2 Bei der Planänderung vom 13.10.2020 wurden folgende Punkte geändert oder ergänzt:

- Aufnahme der Hinweise zur Begrünung privater Grundstücke, Förderung der Artenvielfalt und Klimaschutz
- redaktionelle Änderung der Darstellung der Gebäudereihe südlich der "Hindenburgstraße" von "Gebäude zum Abriss" zu "Bestehendes Gebäude" im Planteil
- redaktionelle Änderung der Denkmalschutz-Bezeichnung von "Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensemble)" zu "Umgrenzung einer Sachgesamtheit"
- redaktionelle Änderungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

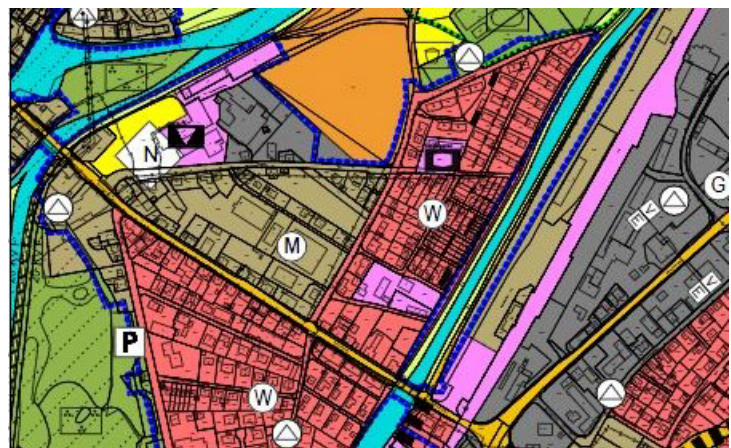
Landesentwicklungsplan  
Baden-Württemberg  
2002, Karte zu 2.1.1  
"Raumkategorien"; Dar-  
stellung als ländlicher  
Raum im engeren Sinne



Ausschnitt aus dem Regi-  
onalplan Donau-Iller,  
Raumstrukturkarte; Aus-  
weisung der Stadt Ried-  
lingen als Mittelzentrum



Auszug aus dem rechts-  
gültigen Flächennut-  
zungsplan, Darstellung  
der Flächen als Wohn-  
bauflächen (W), ge-  
mischte Bauflächen (M)  
und gewerbliche Bauflä-  
chen (G)



Blick aus westlicher Richtung entlang der "Hindenburgstraße"



Blick aus östlicher Richtung entlang der "Hindenburgstraße"



Blick von Osten auf Postgebäude ("Hindenburgstraße" 5)





Blick von Südosten auf  
Stadthalle



Blick von Nordwesten auf  
Stadthalle mit Natur-  
denkmal "Friedenslinde"



Viehzentrale ("Alte Unlin-  
ger Straße" 15)



Fuß- und Radweg westlich  
des Stadthallenareals;  
entlang der Donau



Bestehender Einzelhandel  
im Plangebiet



Bestehender Einzelhandel  
im Plangebiet





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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 24.07.2017. Der Beschluss wurde am 02.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Riedlingen, den 11.11.2020


.....  .....

(Marcus Schafft, Bürgermeister)

**13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21.11.2019 bis 20.12.2019 (Billigungsbeschluss vom 21.10.2019 Entwurfssfassung vom 15.10.2019 Bekanntmachung am 13.11.2020) sowie in der Zeit vom 16.07.2020 bis 17.08.2020 (Billigungsbeschluss vom 29.06.2020; Entwurfssfassung vom 07.05.2020; Bekanntmachung am 08.07.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Riedlingen, den 11.11.2020

.....  .....

(Marcus Schafft, Bürgermeister)

**13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 15.11.2019 (Entwurfssfassung vom 15.10.2019; Billigungsbeschluss vom 21.10.2019) sowie mit Schreiben vom 10.07.2020 (Entwurfssfassung vom 07.05.2020; Billigungsbeschluss vom 29.06.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Riedlingen, den 11.11.2020

.....  .....

(Marcus Schafft, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 02.11.2020 über die Entwurfssfassung vom 13.10.2020.

Riedlingen, den 11.11.2020

.....  .....

(Marcus Schafft, Bürgermeister)

### 13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Südliche Innenstadt" in der Fassung vom 13.10.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 02.11.2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Riedlingen, den 11.11.2020

.....  
(Marcus Schafft, Bürgermeister)



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

Der Satzungsbeschluss wurde am 11.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Südliche Innenstadt" 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 11.11.2020

.....  
(Marcus Schafft, Bürgermeister)



### 13.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Riedlingen wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Südliche Innenstadt" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am 11.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Riedlingen, den 11.11.2020

.....  
(Marcus Schafft, Bürgermeister)



Plan aufgestellt am: 15.10.2019  
Plan geändert am: 07.05.2020  
Plan geändert am: 13.10.2020

Planer:

.....  
(i.A. M. Sc. J. Bitsch)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.