



Stadt Riedlingen

Bebauungsplan "Schwabenstraße"  
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 13
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 18
5	Hinweise und Zeichenerklärung 19
6	Satzung 28
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 30
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 39
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 44
10	Begründung – Sonstiges 46
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 48
12	Verfahrensvermerke 49

- 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)

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

Zulässig sind:

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

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

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

**Maximal zulässige Grundflächenzahl**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)

- 2.3 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 10 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig 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.
- Die gesamte Grundflächenzahl darf 0,8 nicht überschreiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4 Z ....**
- Maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.5 WH .... m ü. NN**
- Maximal zulässige Wandhöhe über NN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.6 GH .... m ü. NN**
- Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.7 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NN und WH ü. NN)**
- Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhe gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

Bei Gebäuden mit Pultdach bzw. Flachdach muss die die GH ü. NN um 1,25 m unterschritten werden.

Sofern bei Gebäuden mit Flachdach die Dachhaut des obersten Geschosses die festgesetzte WH ü. NN überschreitet ist dieses Geschöß gegenüber dem darunterliegenden Geschöß bezüglich der Geschößfläche, um mind. 33 % kleiner auszuführen. Nicht vollständig geschlossene Gebäudeteile (z.B. Terrassen-Überdachung, Dachvorsprünge etc.) bzw. nur temporär geschlossene Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt) bleiben hiervon unberücksichtigt.

Die WH ü. NN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte in der Fassade zurückspringen. Überschreitungen der WH ü. NN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern evtl. getroffene Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben.

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8



**Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9



Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (gilt auch für offene Garagen, Carports); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

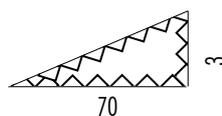
## 2.10 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den privaten Grundstücken

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO wird wie folgt eingeschränkt, bzw. ausgeschlossen:

- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,25 m beschränkt; die Nebengebäude dürfen max. 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen; die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf bei Einzel- und Doppelhäusern 50 m<sup>3</sup> pro (angefangene) 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) nicht überschreiten;
- nicht überdachte Wasserbecken: max. 100 m<sup>3</sup> Beckeninhalt; max. Größe 5 % der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze;
- in einem Bereich von 0,50 m zwischen der überbaubaren Grundstücksgrenze bzw. der Fläche für Garagen und der Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten) und die die Durchführung des Winterdienstes nicht beeinträchtigen;
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (Mobilfunk) sowie Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

2.11



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr**; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein.

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

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

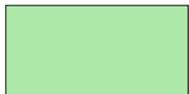
2.12



### Verkehrsflächen

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

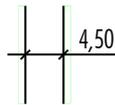
2.13



**Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.); die straßenverkehrsrechtliche Zuordnung entspricht den jeweils angrenzenden Verkehrsflächen (z.B. bei verkehrsberuhigter Zone)

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

2.14



**Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15



**Straßenbegrenzungslinie;** mit Ausradiusradius

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16

**Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.17

**Beseitigung- von Schmutz- und Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist über den öffentlichen Regenwasser-Kanal dem unmittelbar südlich des Geltungsbereichs geplanten Retentionsbereich zuzuführen. Hier ist es zu speichern, vorzureinigen und gedrosselt dem Vorfluter zuzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasser-Kanal zu gewährleisten.

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)

2.18



**Öffentliche Grünfläche als Pufferzone zum Gewässer** ohne bauliche Anlagen

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

2.19



**Öffentliche Grünfläche als Eingrünung** ohne bauliche Anlagen

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

2.20

**Außenbeleuchtung und Photovoltaik in den privaten Grundstücken**

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.21

**Bodenbeläge in den privaten Grundstücken**

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.22



**Leitungsrecht** zu Gunsten der Stadt Riedlingen in Form von unterirdischen Infrastrukturleitungen (hier: Regenwasserkanal).

Eine Überbauung ist lediglich mit leicht entfernbar baulichen Anlagen oder Einrichtungen zulässig (z.B. Stellplätze, Carport mit

Punktfundamenten, jedoch keine baulichen Anlagen mit durchgängigen Fundamenten, Bodenplatten etc.).

Die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern (sog. "Tiefwurzler") ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.23 Pflanzungen im Geltungsbereich

Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich" zu verwenden.

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

### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

### Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.24



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

Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich zu sichern. Bei Abgang sind Bäume und Sträucher durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25



**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)

2.26 EFH .... 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 Planzeichnung)

2.27



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Schwabenstraße" der Stadt Riedlingen.

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

3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Schwabenstraße" der Stadt Riedlingen

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

3.2

### Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Zwerch-Giebel und Gauben) sowie für Garagen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) sind andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3

### SD/PD/WD/FD

**Dachformen für Hauptgebäude (alternativ)**; entsprechend der in der Planzeichnung 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;
- **PD: Pulldach**; eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;
- **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);
- **FD: Flachdach**; eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

Zur Einhaltung der jeweiligen Dachform müssen mind. 80 % 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 kein Flachdach sind, darf nicht der Eindruck eines Flachdaches erweckt werden (Schnittlinie Dach/Außenwand nicht durch vorgelagerte Wandscheibe verdecken).

Bei Hauptgebäuden, die aus mehreren Teil-Baukörpern bestehen, können die o.g. 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)

### 3.4 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD:	20 - 38 °
PD:	8 - 24 °
WD:	16 - 32 °
FD:	0 - 3 °

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

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

### 3.5 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### 3.6 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 5,50 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### 3.7 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 16° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung, wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Gebäude mit einem Flachdach (FD) sind vollständig zu begrünen.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die

für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **3.8 Farben**

Als Farbe für Dächer sind nur rote, braune, graue oder 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)

### **3.9 Werbeanlagen in dem Baugebiet**

Die insgesamt zulässige Werbung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird auf 2,00 m<sup>2</sup> pro Grundstück beschränkt. Die Werbung darf nur an der Fassade angebracht werden. Der Abstand zur Wand darf max. 0,15 m betragen. Handwerklich bzw. künstlerisch gestaltete Werbeanlagen dürfen als Ausleger auch senkrecht zur Außenwand angebracht werden. Auf der Fassade wird die Werbung nur bis zur Höhe der Dachtraufe, bei mehrgeschossigen Gebäuden höchstens jedoch bis zur Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoß, falls keine Fenster vorhanden sind bis max. 4,50 m ab Erdgeschoß-Fußbodenhöhe, zugelassen. Indirekte Beleuchtung mit Strahler und hinterleuchtete Werbeanlagen (Schattenschrift) sind zulässig.

Innenbeleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbungen in Form von wechselndem, blinkendem, laufendem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen an Bäumen und Einfriedigungen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen, sofern der Abstand zwischen öffentlicher Straße und Gebäude mehr als 3,00 m beträgt und die Oberkante der freistehenden Werbeanlage von der Geländeoberfläche aus gemessen,

max. 2,50 m beträgt. Die insgesamt zulässige Werbefläche pro Grundstück darf nicht überschritten werden.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

### 3.10 Einfriedungen in dem Baugebiet

Aus gestalterischen Gründen sind Einfriedungen grundsätzlich in einem Streifen von 0,50 m entlang des öffentlichen Verkehrsraums unzulässig.

Als Einfriedung sind Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. (Hinweis: Gemäß der Festsetzung "Pflanzung im Geltungsbereich" sind im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zulässig.)

Ebenso sind als Einfriedigung Zäune aus Drahtgeflecht oder aus senkrechten Latten (auf der jeweiligen Unterkonstruktion) mit davorliegender heimischer Gehölzpflanzung bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem endgültigen Gelände zulässig.

Mauern als Einfriedung und die Verwendung von Stacheldraht sind unzulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### 3.11 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet ist der folgenden Tabelle zu entnehmen (bei der Berechnung ist aufzurunden):

Wohnungsgröße (WoFIV)	Stellplätze hierfür
kleiner 50 m <sup>2</sup>	1,0
ab 50 m <sup>2</sup>	1,5

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

## 4

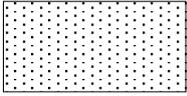
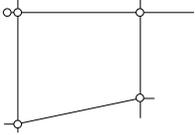
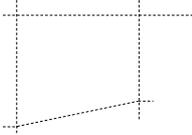
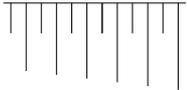
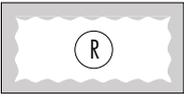
### Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

---

#### 4.1



**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  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 5.4 Nr. ....;....m<sup>2</sup> **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 5.5 2 2 1 4 / 5 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.7  **Vorhandene Böschung** (siehe Planzeichnung)
- 5.8  **Retentionsbereich**; außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)
- 5.9 **Begrünung privater Grundstücke** Gem. § 9 Abs. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrü-

nung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

### **5.10 Förderung der Artenvielfalt**

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

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

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

### **5.11 Natur- und Artenschutz**

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

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.

### **5.12 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 einem Eingriff zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Die Ergebnisse sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Biberach abzustimmen.

### 5.13 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (07071/ 757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### 5.14 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

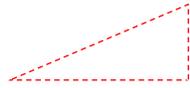
Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel\*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario\*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen\*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne\*, Kirchensaller Mostbirne\*, Metzger Bratbirne, Palmischbirne\*, Schweizer Wasserbirne\*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnapsflaume.

5.15



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr** (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein (siehe Planzeichnung).

5.16 **Standorte für die Straßenbeleuchtung**

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

5.17



**Mischwasserkanal** unterirdisch, (siehe Planzeichnung)

5.18



**Regenwasserkanal** unterirdisch, (siehe Planzeichnung)

5.19



**Wasserleitung** unterirdisch, (siehe Planzeichnung)

5.20 **Bodenschutz**

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

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

## 5.21 Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich von Dietmanns-Schottern und Holozänen Abschwemmmassen. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holozänen Abschwemmmassen ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

## 5.22 Altlasten/Bodenschutz

Die Altlastverdachtsfläche Nr. 1233 (Fl.-Nr. 2214/5) ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Bei Eingriffen in diese Flächen kann belastetes Bodenmaterial angetroffen werden. Um die um-

weltgerechte Verwertung von anfallendem Bodenmaterial sicherstellen zu können ist die Baubegleitung durch einen Sachverständigen erforderlich.

Dieser soll anfallendes Bodenmaterial repräsentativ nach der Richtlinie PN 98 beproben und klassifizieren.

Die Ergebnisse der Rückbau- und Entsorgungsarbeiten sind zu dokumentieren, um eine Neubewertung und das eventuelle Ausscheiden der Altlastfläche aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster bewirken zu können.

### **5.23 Luftwärmepumpen**

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

### **5.24 Aufschüttungen und Stützmauern, Straßenbau**

Im Rahmen von Kaufverträgen können privatrechtliche Vereinbarungen getroffen werden, dass das Hineinreichen des Straßenkörpers mit der Frostschutzschicht und Stützbauwerken (wie bspw. dem Hinterbeton von Randeinfassungen) in angrenzende Privatgrundstücke ohne Kostenersatz zu dulden ist und diese nicht beseitigt bzw. in ihrer Substanz gefährdet werden dürfen.

### **5.25 Barrierefreies Bauen**

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherrn die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

### **5.26 Brandschutz**

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. §15 Landesbauordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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

Zudem wir darauf hingewiesen, dass

1. Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.

Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV-Feuerwehrlflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

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

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

4. Notwendige Unterflurhydranten für die Feuerwehr sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen.

5. Die Mindestwasserlieferung hat 800 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.

## 5.27 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).

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.

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Stadt Riedlingen vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Stadt Riedlingen behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

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

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und der landwirtschaftlichen Betriebe ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sollten die Regeln der Technik, das Arbeitsblatt A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasser- und Abfallwirtschaft (DWA) und die Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, beachtet und eingehalten werden.

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

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

## **5.28 Plangenaugigkeit**

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Riedlingen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

## **5.29 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinanderliegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Fläche für Garagen und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), § 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 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) 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 den Bebauungsplan "Schwabenstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 23.11.2020 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schwabenstraße" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 05.11.2020.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Schwabenstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 05.11.2020. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 05.11.2020 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

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

#### §4 In-Kraft-Treten

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

Riedlingen, den 13.01.2021 .....



.....  
(Marcus Schafft, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 7.1 Allgemeine Angaben

### 7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Umsetzung eines Wohngebietes. Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Stadtrand der Stadt Riedlingen in einer Wohnbausiedlung der 1950er und 1960er Jahre. Die überplante Fläche mit der Fl.-Nr. 2214/5 wurde zur Hühnerhaltung genutzt.
- 7.1.1.2 Das Wohngebiet besteht aus einer Stichstraße, die von der "Schwabenstraße" abzweigt und sieben vorgesehenen Baugrundstücken. Die Baugrundstücke werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Geplant ist eine Wohnsiedlung aus Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen mit maximal zwei Vollgeschoßen. Die Hauptgebäude können Schrägdächer (Sattel-, Pult- oder Walm-dach) oder Flachdächer aufweisen, wobei Flachdächer nur im südöstlichen Teil des Plangebiets im Bereich des Typ 2 und begrünt zulässig sind.
- 7.1.1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schwabenstraße" ist zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung erforderlich.
- 7.1.1.16 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 "Schwabenstraße" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.17 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Schwabenstraße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### 7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich in einer Wohnbausiedlung am östlichen Stadtrand der Stadt Riedlingen, östlich der "Vehringerstraße" und südöstlich der namensgebenden "Schwabenstraße". Die Siedlung ist geprägt von Wohnbebauung aus den 1950er und 1960er Jahren. Aus diesem Grund grenzt bereits bestehende Wohnbebauung im Norden, Osten und Westen an das Plangebiet an, wobei sich östlich des Plangebiets zudem die Evangelische Freikirche Riedlingen befindet. Im Süden wird das Plangebiet durch den "Scheidgraben"-Bach von einer anschließenden Grünfläche abgegrenzt.
- 7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 2214/5.

## **7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

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

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

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Die ehemaligen Hühnerstallungen im Plangebiet wurden bereits vor der Planung abgerissen. Darüber hinaus sind einzelne Gehölzstrukturen sowie der angrenzende Scheidgraben vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist eine Steigung von Südwesten nach Nordosten auf. Die Geländeneigung bewegt sich im Schnitt in einem Bereich zwischen 0% und etwa 13%. Der höchste Punkt des Plangebiets liegt im südöstlichen Bereich auf einer Höhe von ca. 536,30 m ü. NN.

### **7.2.2 Erfordernis der Planung**

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schwabenstraße" dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Der konkrete Bedarf für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen wird durch zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken und Wohnungen bestätigt. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Stadt nicht möglich, dieser Nachfrage im Stadtgebiet gerecht zu werden. Durch den Bebauungsplan wird eine Baulücke geschlossen und das Nachverdichtungspotenziale des Standortes genutzt, um die Nachfrage nach Wohngrundstücken zu decken. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Dieser muss daher im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu Wohnbaufläche (W) berichtigt werden. Eine Entwicklung an diesem Standort entspricht somit den langfristigen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Riedlingen. Dieser erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### **7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl**

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.2.3.1 Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.
- 2.2.3.3 Auf flächen- und energiesparende Bau- und Erschließungsformen bei angemessen dichter Bebauung, insbesondere an Haltepunkten des öffentlichen

Nahverkehrs, sowie auf eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Erholungseinrichtungen ist hinzuwirken.

- 2.3.1.1 Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.
  - 2.6.2/Anhang Landesentwicklungsachse Ulm(/Neu-Ulm)-Ehingen/D.-Riedlingen-(Herbert- "Landesentwick- lungen) lungsachsen"
  - 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.
  - 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
  - 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 2.1.4 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 gemischte Bauflächen (M) 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 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 7.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

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

- 7.2.4.1 Für das Wohngebiet wurden im Bebauungsplanverfahren keine weiteren Standorte in der Stadt Riedlingen geprüft. Der Bereich des überplanten Gebietes ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Riedlingen als gemischte Baufläche (M) dargestellt und schließt im Norden und Westen an bestehende Wohnbebauung an. Der Standort erweist sich als geeignet, da eine Brachfläche im Siedlungsbereich für eine sinnvolle Nachverdichtung genutzt wird.
- 7.2.4.2 Die Qualität des Standortes zeichnet sich durch seine direkte Anbindung an bestehende Wohnbebauung sowie durch die Nähe zur Donau und zahlreichen Grünflächen aus. Auch die fußläufige Distanz zum südlichen Gewerbegebiet mit diversen Lebensmittelmärkten und Einkaufsmöglichkeiten, steigern die Attraktivität des Standorts.
- 7.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, Wohnbaugrundstücke in der Stadt Riedlingen anbieten zu können.
- 7.2.4.4 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung in ruhiger Lage zu schaffen und dabei eine Nachverdichtung zu ermöglichen.
- 7.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 7.2.4.6 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 Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).

7.2.4.7 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schwabenstraße" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt weit unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenchonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen sowie Niederschlagswasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik) bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (siehe FFH-Vorprüfung des Büros Sieber vom 10.03.2020)

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

7.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes "Schwabenstraße" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## 7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

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

7.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken 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"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 und 2 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,50 (Typ 1 bzw. Typ 2) befinden sich außerhalb des Rahmens der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO kann die Obergrenze des Abs. 1 überschritten werden, wenn hierfür städtebauliche Gründe vorliegen. Im Plangebiet wird eine sinnvolle Nachverdichtung, vor allem im Hinblick auf die fehlenden, alternativen Bauflächen im Stadtgebiet, angestrebt. Um möglichst viel Wohnraum schaffen zu können, ist eine

Erhöhung der Grundflächenzahl erforderlich. Zudem sind Hausgruppen im Plangebiet vorgesehen. Bei dieser Bauweise sind vor allem die mittleren Gebäude (beispielsweise bei einem Reihnhaus) hinsichtlich der Grundflächenzahl sehr limitiert. Um auch bei diesen Grundstücken optimale Nutzbarkeit zu erzielen, ist es erforderlich die Grundflächenzahl zu erhöhen und außerhalb des Rahmens der im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze festzusetzen. Die Überschreitung der Grundfläche wird außerdem durch Umstände und Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkung auf die Umwelt vermieden werden. Zu diesen Umständen und Maßnahmen zählen u.a.: Orientierung der Höhenfestsetzung an der Nachbarbebauung; Auflockerung der Bebauung (anstelle der Hühnerstallungen treten kleinere Wohngebäude); Dachbegrünung bei Flachdächern.

- Durch die Möglichkeit, die 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 geplanten 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 Überschreitungsmöglichkeit von 50 % 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 in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von Gebäude- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Gesamthöhe ü. NN wird dabei an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand). Die Wandhöhe ü. NN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren

Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent (z.B. in Form von dünnen Gitterstäbe, transparentes Glas) ausgeführt sind, sondern überwiegend geschlossen (z.B. Mauerwerk, Latten). Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden (weniger als 20% der Gesamtlänge) bleibt eine Überschreitung der Wandhöhe ü. NN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte in der Fassade zurückspringen. Überschreitungen der Wandhöhe ü. NN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern evtl. getroffene Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben.

- 7.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) 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 bleibt die Möglichkeit erhalten, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.
- 7.2.5.5 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Grundsätzlich ausgeschlossen werden Mobilfunkanlagen (fernmeldetechnische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO). Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
- 7.2.5.6 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.

## **7.2.6 Infrastruktur**

- 7.2.6.1 Die Festsetzung eines Leitungsrechtes im Bereich von der Wendeplatte zum Retentionsbecken außerhalb des Plangebiets dient der Umsetzung, Instandhaltung und dem Schutz des Regenwasserkanals.
- 7.2.6.2 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. Flächen für Nebenanlagen vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 7.2.6.3 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 7.2.6.4 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

## **7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Schwabenstraße" bzw. "Vehringerstraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Vehringerstraße" besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße B 311 und weiter an die Bundes-Straße B 312.
- 7.2.7.2 Die Zufahrtstraße im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird auf eine Fahrbahnbreite von ca. 4,50 m zuzüglich Randsteine ausgebaut und ermöglicht dadurch die Nutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) und den problemlosen Begegnungsverkehr zweier Pkw. Im Einmündungsbereich in die "Schwabenstraße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch Ausrundungen gewährleistet.
- 7.2.7.3 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße mit einer Wendeanlage im Zentrum des Plangebiets. Der vorgesehene Ausrundungsradius von 6,00 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw ausgelegt. In der Wendeanlage können dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) einen Wendevorgang gefahrlos abschließen.
- 7.2.7.4 Die Regelquerschnitte und die Bemessung der Wendemöglichkeiten sowie der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen.

## **7.2.8 Immissions-Schutz**

- 7.2.8.1 Auf das Plangebiet wirken keine schädlichen Umwelteinwirkungen ein. Gewerbelärm- und Geruchs-Immissionen des östlich ans Plangebiet angrenzenden Betriebes sind nicht zu erwarten. Der Eigentümer hat bereits vor einigen Jahren den Betrieb aufgegeben und mit dem Verkauf der Fläche Fl.-

Nr. 2214/5, auf welcher sich genehmigte Hühnerställe befunden haben, keine Möglichkeit mehr den Betrieb im störenden Maße wiederaufzunehmen.

7.2.8.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

## **7.2.9 Wasserwirtschaft**

7.2.9.1 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

7.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.2.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen öffentlichen Regenwasser-Kanal dem südöstlichen Retentionsbecken zugeführt, von dort dosiert und vorgereinigt dem "Scheidgraben" zugeleitet. Darüber hinaus kann ein Anteil bereits in den privaten Grundstücken versickert werden. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert.

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

## **7.2.10 Geologie**

7.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet, zumal sich teilweise bereits Bebauung (ehemalige Hühnerställe) im Plangebiet befunden haben. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

**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 "Schwabenstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

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

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

8.2.1.1 Das Plangebiet befindet sich etwa 1,2 km östlich der Kernstadt Riedlingen und liegt am nordwestlichen Ortsrand des Wohngebietes "Eichenau". Erschlossen wird das Gebiet über die nördlich angrenzende "Schwabenstraße". Nördlich und östlich des Plangebietes befindet sich bereits bestehende Wohnbebauung. Direkt südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft der Bach "Scheidgraben". Jenseits davon befindet sich eine innerörtliche Grünfläche mit zahlreichen Bäumen. Westlich des Plangebietes verläuft die "Vehringerstraße", jenseits davon liegt Grünland mit unterschiedlicher Nutzungsintensität sowie zahlreichen Gehölzen. Das Plangebiet selbst umfasst mäßig genutztes Grünland und ist mit zahlreichen Gehölzen bestockt.

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 Wiesenfläche mit zahlreichen Gehölzen.

8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotope "Feldgehölze am Bahndamm nördlich Eichenau" (Nr. 1-7822-426-0163) liegen etwa 120-180 m westlich des Plangebietes. Etwa 300 m westlich liegt das Biotop "Altwasser westlich 'Vöhringer Hof'" (Nr. 1-782-2426-0161). Folgende Waldbiotope liegen etwa 320 m bzw.

380 m westlich des Plangebietes: "Alter Steinbruch N Vöhringer Hof"(2-7822-426-4381), "Waldbestand N Vöhringer Hof NW Eichenau" (2-7822-426-4382) sowie "ÜSG Donauwiesen O Riedlingen" (2-7822-426-5513). Etwa 160 m westlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Ried an der Donau" (4.26.017). Etwa 200 m westlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet "Donau zwischen Munderkingen und Riedlingen" (Nr. 7823-341). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

- 8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zu den Dietmannsschottern; der geologische Untergrund ist daher vorwiegend aus Schottern und Sanden aufgebaut. Die Planfläche liegt in einem Siedlungsgebiet. Aus diesem Grund sind keine detaillierten Bodenkartierdaten vorhanden. Die Böden sind unversiegelt (die alten Bestandsgebäude wurden bereits vollständig abgerissen), aber deutlich anthropogen überprägt (kleinflächig ehemalige Bebauung). Auf Grund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.
- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Unmittelbar südlich angrenzend verläuft der "Scheidgraben". Auf Grund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahe gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.
- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche, auf der sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Die auf der Fläche vorkommenden Gehölze tragen in geringem Umfang zur Frischluftbildung bei. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Beim Plangebiet handelt es sich um eine mit Gehölzen bestandene Wiesenfläche etwa 1,2 km östlich der Kernstadt Riedlingen, am nordwestlichen Ortsrand des Wohngebietes "Eichenau". Entlang der "Vehringerstraße" verläuft ein Radweg, der eine geringfügige Einsicht in das Plangebiet gewährt. Wanderwege führen nicht am Plangebiet vorbei, sodass der Fläche keine besondere Bedeutung für die Naherholung zukommt. Nördlich und östlich des Plangebietes befindet sich bereits bestehende Wohnbebauung. Direkt südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft der Bach "Scheidgraben". Jenseits davon befindet sich eine innerörtliche Grünfläche mit zahlreichen Bäumen. Das Plangebiet ist von den angrenzenden Straßen sowie von der freien Landschaft im Süden her gut einsehbar, jedoch nicht in besonderer Weise exponiert.

## 8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Da das Plangebiet innerhalb bereits bestehender Bebauung liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die angrenzende Straße und die umliegenden Gebäude handelt und die Gehölze als zu erhalten festgesetzt sind, ist der Eingriff in das Schutzgut als gering einzustufen.
- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem FFH-Gebiet "Donau zwischen Munderkingen und Riedlingen" (Nr. 7823-341) durchgeführt. Bei Berücksichtigung der aus guter fachlicher Praxis heraus im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen sowie Niederschlagswasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung des Büros Sieber vom 10.03.2020). Die im Abstand von mehreren hundert Metern zum Plangebiet liegenden Biotope sind 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 Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da es sich lediglich um 6 Baugrundstücke handelt.
- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in ein neu zu errichtendes Retentionsbecken südlich der Planfläche (jenseits des "Scheidgraben") eingeleitet werden.
- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Rodung der im süd- und nordwestlichen Plangebiet bestehenden Gehölze entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume. Durch die Bebauung der

Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Bebauung findet in einem mäßig einsehbaren Bereich statt und liegt zwischen bereits bestehender Bebauung und einer mit Gehölzen bestandenen Freifläche. Sie verlagert damit den südwestlichen Ortsrand nicht weiter in die freie Landschaft hinaus. Da die "Vehringerstraße" mit einer südwestlich liegenden Bebauung als bisherige Grenze des südwestlichen Ortsrands auch bei Umsetzung der Planung eingehalten wird, wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des bislang durch benachbarte Grünstrukturen geprägten Wohnumfeldes zu rechnen. Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

### **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 östlichen und südlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Eingrünung sowie als Pufferzone zum Gewässer dient.
- 8.2.3.3 Auf den o.g. öffentlichen Grünflächen wird auch aus Gründen des Artenschutzes eine Pflanzbindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich zu sichern. Bei Abgang sind Bäume und Sträucher durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- 8.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 8.2.3.5 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 8.2.3.6 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.

- 8.2.3.7 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 8.2.3.8 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 8.2.3.9 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 8.2.3.10 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 8.2.3.11 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 8.2.3.12 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand von 0,15 m zum natürlichen Gelände einhalten.

## 9.1 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Sattel-, Pult- sowie Walmdaches im Bereich des Typ 1 und zusätzlich eines Flachdaches im Bereich des Typ 2. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Stadtgebiet umgesetzt. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachformen. Zur Einhaltung der jeweiligen Dachform müssen mind. 80 % der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes von der jeweiligen 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 geschlossene Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt). Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die weitere Dachformen für untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, aber auch für Garagen und Nebengebäude ermöglichen.
- 9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auch auf Terrassengeschosse, da diese ebenfalls andere Dachformen, wie z.B. ein Pultdach haben können.
- 9.1.1.3 Die Vorschriften zu 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 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist.
- 9.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot, Braun, Grau oder Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Um Gebäude mit Flachdach im Bereich zur südöstlich angrenzenden Grünfläche zu integrieren und einen

fließenden Übergang zwischen Grünfläche und Bebauung zu schaffen, sind Flachdächer begrünt auszuführen.

- 9.1.1.6 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugs-Größen in Frage gestellt.

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

- 9.1.2.1 Ziel der Vorschriften zu Einfriedungen ist die Schaffung eines aufgelockerten und durchgrüntem Straßenbildes. Dabei ist auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen der Ausschluss von stark trennenden Elementen (Mauern) erforderlich.

Aus gestalterischen Gründen sind Einfriedungen grundsätzlich in einem Streifen von 0,50 m entlang des öffentlichen Verkehrsraums unzulässig. Durchgehende Zäune aus Latten oder Drahtgeflecht sollen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum eingegrünt werden können. Für Hecken und Zäune gelten unterschiedliche Höhenvorgaben.

## **9.2 Sonstige Regelungen**

### **9.2.1 Werbeanlagen**

- 9.2.1.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht. Die Werbeanlagen sollten in dem landschaftlich hochsensiblen Bereich zurückhaltend gestaltet werden.

### **9.2.2 Stellplätze und Garagen**

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

## 10.1 Umsetzung der Planung

### 10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 10.1.1.3 Der Flächenerwerb für die Stadt findet für das Baugebiet statt. Die Stadt beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern. Der dauerhafte Erwerb beschränkt sich auf die festgesetzten Verkehrsflächen (auch Ausrundungen).

### 10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtstädtische Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft zu rechnen (z.B. Ausblick). Die Situation ändert sich im Grunde nur dahingehend, dass Wohngebäude an die Stelle gewerblich genutzter Gebäude tritt. Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

## 10.2 Erschließungsrelevante Daten

### 10.2.1 Kennwerte

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,75 ha
- 10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,52	69,3%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,06	8,0%
Öffentliche Grünflächen	0,17	22,7%

- 10.2.1.3 Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 7

## **10.2.2 Erschließung**

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Versorgungsleitung

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG, Biberach

10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Biberach

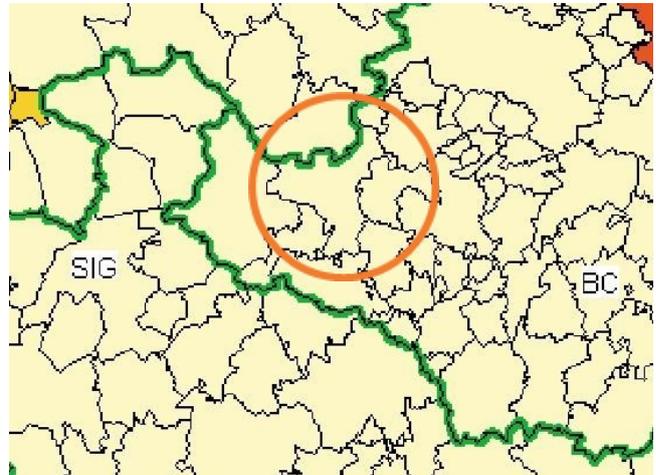
## **10.3 Zusätzliche Informationen**

### **10.3.1 Planänderungen**

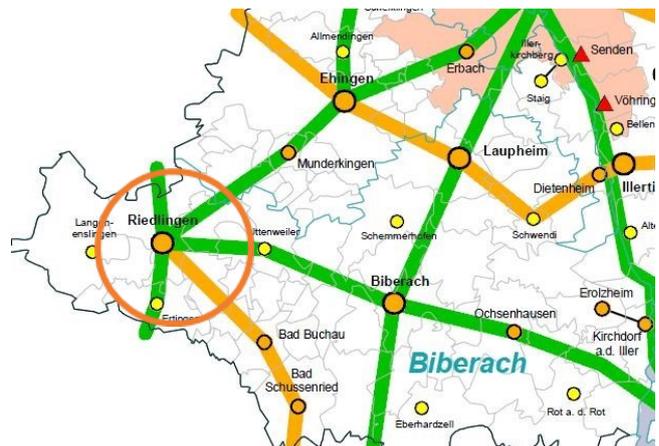
10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 05.11.2020 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 23.11.2020 wie folgt Berücksichtigung.

- Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme zum Gewässerrandstreifen
- Ergänzung des Hinweises zur Begrünung der privaten Grundstücke sowie zur Steigerung der Artenvielfalt
- Ergänzung der Hinweise zum Denkmalschutz
- Ergänzung der geotechnischen Hinweise
- Ergänzung der Hinweise zu Altlasten auf der Altlastenfläche Nr. 1233 (Fl.-Nr. 2214/5)
- Ergänzung und Überarbeitung des Hinweises zum Brandschutz
- zusätzliche Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

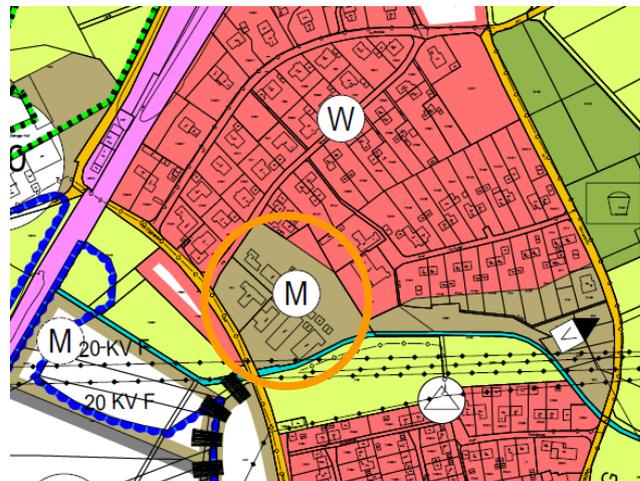
Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne



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



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung der Flächen als gemischte Bauflächen (M) umgeben von Wohnbaufläche (W)



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

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

Riedlingen, den 13.01.2021 .....

.....   
(Marcus Schafft, Bürgermeister)

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

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1, § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16.07.2020 bis 17.08.2020 (Billigungsbeschluss vom 29.06.2020; Entwurfsfassung vom 10.06.2020; Bekanntmachung am 08.07.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Riedlingen, den 13.01.2021 .....

.....   
(Marcus Schafft, Bürgermeister)

**12.3 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 10.07.2020 (Entwurfsfassung vom 10.06.2020; Billigungsbeschluss vom 29.06.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Riedlingen, den 13.01.2021 .....

.....   
(Marcus Schafft, Bürgermeister)

## 12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 23.11.2020 über die Entwurfsfassung vom 05.11.2020.

Riedlingen, den 13.01.2021

.....  
(Marcus Schafft, Bürgermeister)



## 12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Schwabenstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 05.11.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 23.11.2020 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Riedlingen, den 13.01.2021

.....  
(Marcus Schafft, Bürgermeister)



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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Schwabenstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Riedlingen, den 13.01.2021

.....  
(Marcus Schafft, Bürgermeister)



## 12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Riedlingen wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Schwabenstraße" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am 13.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Riedlingen, den 13.01.2021

.....  
(Marcus Schafft, Bürgermeister)



Plan aufgestellt am: 10.06.2020  
Plan geändert am: 05.11.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Projektkoordinator	Christopher Berberich
Stadtplanung und Projektleitung	Jonathan Bitsch
Landschaftsplanung	Astrid Toth
Immissionsschutz	Jonathan Bitsch
Artenschutz	Stefan Böhm

Verfasser:

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

Stadtplanung, 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.