

# Verfahrensvermerke

Kreis: **OSTALBKREIS**

Gemeinde: **RAINAU**

Gemarkung: **DALKINGEN**

**Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 Abs. 1

BauGB gefasst am \_\_\_\_\_ und im Amtsblatt  
Nr. \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht am

**1**

**Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
laut Beschluss vom \_\_\_\_\_  
durchgeführt am \_\_\_\_\_

**2**

**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss** gefasst  
am \_\_\_\_\_ und öffentlich ausgelegt ge-  
mäß § 3 Abs. 2 BauGB laut Bekanntmachung  
im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

**3**

**Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB  
und § 74 LBO vom Gemeinderat gefasst  
am \_\_\_\_\_

**4**

**Anzeige** gemäß § 10 BauGB und § 74 Abs. 7  
LBO an das Landratsamt Ostalbkreis  
am \_\_\_\_\_

**5**

**Rechtsverbindlich** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB  
durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_  
ab \_\_\_\_\_

**6**

**Bebauungsplan in Kraft getreten**  
am \_\_\_\_\_

**7**



## RAINAU BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan  
„Pfahl“ in Dalkingen

**Teil I: Zeichnerischer Teil - Lageplan M. 1 : 500**

**Teil II: Textliche Festsetzungen:**  
A. Planungsrechtliche Festsetzungen  
B. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften  
C. Hinweise

Gefertigt:  
Ellwangen, 23.03.2015/12.05.2016/  
20.10.2016/15.12.2016

Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm

GRIMM ■ INGENIEURE

Dresdener Str. 8 – 73479 Ellwangen – Tel. 07961/9023-0



Ausgefertigt:  
Rainau,

**CHRISTOPH KONLE**  
Bürgermeister

---

# Textliche Festsetzungen

---

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „PFAHL“

Rechtsgrundlagen:

BauGB i.d.F. 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 20. Oktober 2015.  
(BGBl. I S. 1722, 1731) inkraftgetreten am 24. Oktober 2015.

BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501), in Kraft getreten am 01.03.2015.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. BAULICHE NUTZUNG

#### 1.1 ART DER NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1- 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO,

#### 1.2 AUSNAHMEN (§ 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO)

im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

#### 1.4 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen (EFH) sind einzuhalten, wobei für Haupt- und Wohngebäude Abweichungen von bis zu 50 cm und für Garagen, Carports u. dgl. eine Abweichung von bis zu 150 cm zulässig sind.

#### 1.5 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§16 Abs.2 Nr.4 und §18 Abs.1 BauNVO)

Folgende maximalen Gebäudehöhen sind in Abhängigkeit der Dachform und der Dachneigung einzuhalten:

##### bei Satteldach (SD) und Walmdach (WD)

Höchster Punkt des Gebäudes:

bei einer Dachneigung von 30° bis 45° max. 9,00 m

##### bei Pultdach (PD)

Höchster Punkt des Gebäudes:

bei einer Dachneigung über 8° bis 15° max. 8,50 m

**bei Zeltdach (ZD)**

Höchster Punkt des Gebäudes:

bei einer Dachneigung von 18° bis 25° max. 8,50 m

Maximale Gebäudehöhe jeweils gemessen von festgesetzter Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (ohne lineare Dachaufbauten wie Kamine, Antennen, etc.).

**2. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)**

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

**3. NEBENANLAGEN UND GARAGEN (§ 14 Abs.1 i. Verb. mit § 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 12 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen sofern diese eine Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> in der Summe überschreiten.

Mit Garagen, offenen Garagen (Carports) und Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (Rasengitter, Rasenpflaster, Schotterrasen etc.).

**4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20b BauGB)**

- Maßnahmenfläche m1:  
Die im Plan mit „m1“ gekennzeichneten Flächen werden als öffentliche Grünfläche zu einer Obstbaumwiese mit alten württembergischen Obstarten, wie z.B. Brettacher, Gewürzluiken, Jakob Fischer, Luikenapfel, Börtlinger Weinapfel, Herzogin Elsa oder ähnlicher Sorten entwickelt. Neupflanzung von ca. 12 der vor genannten Obstgehölzen mit Stammumfang von mindestens 12 bis 16 cm zur Anlage einer artenreichen Obstbaumwiese. Abgängige Pflanzen sind durch artgleiche Neupflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die überstellte Fläche ist mit autochthonem Saatgut einzusäen und extensiv zu unterhalten (2-Schnitt Heunutzung ohne Düngung und ohne Beweidung). Die Obstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Maßnahmenfläche m2:  
Die im Plan mit „m2“ gekennzeichneten Flächen sind abwechslungsreich mit Feldhecken, Laubbäumen und autochthonem Saatgut zu gestalten. Innerhalb der mit „m2“ gekennzeichneten Flächen sind vom jeweiligen Eigentümer eine mit Gefälle nach Westen ausgebildete ca. 0,3 bis 0,5 m tiefe Rasenmulde anzulegen, um das Niederschlagswasser aus den nördlich angrenzenden Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes schadlos abzuleiten. Die Mulde ist frei von Abflusshemmenden Bepflanzungen zu halten. Höhe und Lage der Rasenmulde sind auf das Nachbargrundstück anzupassen. Die Einfriedungen sind im Bereich der Rasenmulde so zu gestalten, dass der Wasserabfluss nicht behindert wird. Der Unterhalt der Mulde obliegt dem jeweiligen Eigentümer.
- Straßenbeleuchtung:

Für die Außenbeleuchtung sind nur Lampentypen mit geringem niederwelligem Strahlungsanteil, UV-absorbierender Abdeckungen und vollständig gekapselter Beleuchtungskörper zulässig.

- Rodungen:  
Gehölzfällungen und -rodungen dürfen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

#### 5. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Die im Lageplan ausgewiesenen privaten Grünflächen sind mit hochstämmigen Bäumen zu überstellen. (Pflanzen gemäß Pflanzenartenliste nach Ziffer A 6).

#### 6. PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume sind im Sinne einer schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen, Strauch- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten (Pflanzen gemäß nachstehender Pflanzenartenliste).

Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.

##### **Pflanzenarten-Liste**

###### Bäume:

Obst-Hochbäume  
Linden (*Tilia cordata*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)

###### Sträucher:

Hasel (*corylus avellana*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Korne.-Kirsche (*Cornus mas*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Gewöhl. Schneeball (*Viburnum*)  
Schwarz.Holunder (*Sambucus europaeus*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Weißdorn (*Cartaegus monogyna u.laevigata*)

#### 7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs.1 Nr. 26 und Abs. 2 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sowie erforderlichen Stützbauwerke (z.B. Randsteinunterbauung) entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentl. Verkehrsflächen in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

#### 8. ANZAHL DER WOHNUNGEN JE GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus und je Hausteil eines Doppelhauses sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

## **B. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES „PFAHL“**

Rechtsgrundlagen:

BauGB i.d.F. 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 20. Oktober 2015. (BGBl. I S. 1722, 1731) inkraftgetreten am 24. Oktober 2015.

BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501), in Kraft getreten am 01.03.2015.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**

#### **DACHFORM UND DACHNEIGUNG**

entsprechend den Einschrieben im Plan.

#### **DACHEINDECKUNG**

Die geneigten Dächer sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken – ausgenommen hiervon sind Garagen, Carports und Gebäude mit Pultdach sowie untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Erker, etc.), deren addierte Grundfläche weniger als 25 % der Gesamtgrundfläche des Bauvorhabens ausmachen.

Bei nachweislicher Nutzung von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen sind andere Dachdeckungsmaterialien zulässig, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind.

### **2. GARAGEN UND OFFENE GARAGEN (CARPORTS)**

Bei Garagen und offenen Garagen (Carports) sind Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig, wobei Flachdächer extensiv zu begrünen sind.

### **3. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Im Sinne einer Geländemodellierung sind Aufschüttungen bis maximal 2,50 m und Abgrabungen bis max. 2,50 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder Ähnlichem erfolgen – zulässig sind Erdböschungen mit einer Neigung nicht steiler 1:2, Trockenmauern mit einer Höhe bis maximal 0,80 m und Trockenmauerterrassierungen nicht steiler 1:2.

Mit den Bauantragsunterlagen sind vom Bauherrn mindestens zwei kennzeichnende und maßstäbliche Schnittzeichnungen mit Eintrag:

- der festgesetzten und der geplanten EFH des Baugrundstückes
- der festgesetzten EFH der Nachbargrundstücke
- der Höhenverlauf des bestehenden Geländes und des geplanten Geländes auf dem Baugrundstück
- der bestehenden Nachbarbebauung
- der Straßenhöhe

vorzulegen, aus denen eindeutig die durch das betreffende Bauvorhaben geplante Veränderung des bestehenden Geländes unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung und der Festsetzungen des Bebauungsplanes hervorgeht.

#### **4. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen, gleich welcher Art, dürfen maximal 80 cm hoch sein und müssen einen lichten Mindestabstand von 0,50 m zur äußersten Berandung der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

Bei Einfriedigungen, die nicht entlang der öffentlichen Verkehrsanlagen verlaufen gilt das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG), d.h. bei Einfriedigungen höher als 1,50 m ist ein Grenzabstand entsprechend der Mehrhöhe einzuhalten, die über 1,50 m hinausgeht.

#### **5. PRIVATE STELLPLÄTZE UND GARAGENZUFahrTEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Auf den Privatgrundstücken müssen je Wohneinheit mind. 2 KFZ-Stellplätze und 2 Fahrradstellplätze, die wettergeschützt, diebstahlsicher und ebenerdig auszuführen sind, angelegt werden. Je Fahrradstellplatz ist eine Fläche von 2,00 m x 0,80 m vorzusehen, diese können auch in einer Garage ausgewiesen werden. Halbe Plätze werden bei der Berechnung aufgerundet.

Private Stellplätze sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Drainpflaster, o.ä.).

#### **6. REGENWASSERRÜCKHALTUNG (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser aller Dachflächen eines Baugrundstückes ist durch eine vom jeweiligen Eigentümer herzustellende, selbst entleerende Zisterne, durch offene Mulden, Gräben und drgl. zu puffern. Es ist ein Rückhaltevolumen oberhalb des gedrosselten Ablaufes von mindestens 2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche (gemessen in der Draufsicht) bereitzustellen. Die selbstentleerende Drosseleinrichtung ist ständig geöffnet und darf maximal 0,20 l/s je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche in den öffentlichen Kanal einleiten.

(Beispiel: bei einer in der Draufsicht gemessenen Dachfläche incl. Dachüberstand von 140 m<sup>2</sup> beträgt das Rückhaltevolumen: 140 m<sup>2</sup> x 2m<sup>3</sup>/100m<sup>2</sup> = 2,8 m<sup>3</sup>, Die Drosseleinrichtung darf 140 m<sup>2</sup> x 0,2 l/s / 100 m<sup>2</sup> = 0,28 l/s in den öffentlichen Kanal einleiten)

Die Errichtung, die regelmäßige Kontrolle, die Unterhaltung und die Pflege der Regenwasseranlagen obliegen dem jeweiligen Eigentümer.

Bei Installation einer Regenwassernutzungsanlage / Brauchwasseranlage ist die geltende DIN 1989 einzuhalten.

#### **7. FREILEITUNGSVERBOT (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

## C. HINWEISE

### 1. MELDEPFLICHT VON BODENFUNDEN

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalschutz, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

### 2. ABLEITUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

Durch das geneigte Gelände des Plangebietes und der relevanten Umgebung kann abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen oder bei Schneeschmelze zu Beeinträchtigungen an Gebäuden und Anlagen führen. Gebäude und Anlagen sollten deshalb überflutungssicher angelegt werden. Erforderlichenfalls ist vom Grundstückseigentümer darüber hinaus eine entsprechende Geländemodellierung zur Abwehr von Oberflächenwasser auf seinem Grundstück vorzunehmen.

### 3. PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer wird auf die möglichen Einflüsse des Grund- bzw. Schichtenwassers hingewiesen. Er hat seine baulichen Anlagen, insbesondere das Untergeschoss sowie alle erdberührten Bauteile, durch geeignete Maßnahmen, z.B. „Weiße Wanne“ vor drückendem Wasser zu schützen.

Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben. Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten. Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.

Bei der Planung und Errichtung von Trinkwasserleitungs- und Erwärmungsanlagen sind die Vorgaben des § 17 Trinkwasserverordnung, DIN 1988 und das DVGW Regelwerk W551 zu beachten.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.

### 4. BODENSCHUTZ

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes – BodSchG – von Baden-Württemberg vom 24.06.1992 und auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen.

Der anfallende humose Oberboden ist danach vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.

## **5. ALTLASTEN UND UMWELTGEFÄHRDENDE STOFFE**

Ergibt die Bauausführung, dass der Boden oder das Wasser durch jüngere oder ältere Nutzungen (Altlasten) mit Ölen, Benzinen, anderen Kraftstoffen, Lösungsmitteln, Schwermetallen oder ähnlichen Schadstoffen belastet sind, ist das Amt für Umweltschutz beim Landratsamt Ostalbkreis zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine vom Landratsamt zu benennende Stelle zu entsorgen.

## **6. PRIVATE WASSERINSTALLATION**

Aufgrund der geringen Höhendifferenz zum Wasserhochbehälter kann es erforderlich werden, dass bei den geodätisch gesehen höchstgelegenen Grundstücken von den privaten Bauherren häusliche Druckerhöhungsanlagen in den Gebäuden vorzusehen sind.

## **7. BAUGRUND**

Die Bauherren werden darauf hingewiesen, dass objektbezogene Baugrunduntersuchungen für das jeweilige Bauvorhaben vom Bauherrn in Auftrag zu geben sind. Das von der Gemeinde Rainau ggf. für die Erschließungsmaßnahme veranlasste Baugrundgutachten ist für die privaten Bauvorhaben nicht hinreichend aussagekräftig.

## **8. FEUERUNGSANLAGEN**

Zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen beim Betrieb von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe hat die Austrittsöffnung des Schornsteines den Dachfirst um mindestens 40 cm zu überragen. Kaminabdeckungen sollen vermieden werden.

H:\Auftrag\2013\13-054 BG Pfahl in Dalkingen\Bericht\2016-12-15 Textliche Festsetzungen BP Pfahl.doc