



**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**

**„Kapellenäcker“
in Rainau-Buch**

- TEIL 1 - LAGEPLAN M 1:500 + ZEICHENERKLÄRUNG
- TEIL 2 - **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN /
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Anerkannt: Gemeinde Rainau, 16.10.2014

Konle, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 10.07.2014/ 17.07.2014/
08.10.2014

Projekt: RA1104 / 209244

Bearbeiter/in: ZO, BK

Joachim Zorn
Bauingenieur
Ulrich Haag
Landschaftsarchitekt

73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 11.6.2013 I 1548 (Nr. 29)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 I 1551 (Nr. 29)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO	
1.1	Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO	<p>Zulässig sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 1 bis 4 und Nr. 6 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude - Geschäfts- und Bürogebäude - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige Gewerbebetriebe - Gartenbaubetriebe <p>Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 5 und Nr. 7-8 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - Tankstellen - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind <p>Ausnahmen i. S. v. § 6 Abs. 3, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
1.2	Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO	<p>Zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2, Nr. 1 bis 2 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe <p>Nicht zulässig ist eine Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke <p>Ausnahmen i. S. v. § 4 Abs. 3, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes

	Ausnahmen i. S. v. § 4 Abs. 3, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig: - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen
1.3 Private Grünfläche -Zweckbestimmung Eingrünung- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	Bauliche Anlagen und Befestigungen sind nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen und Geländemodellierungen zur Abführung des Oberflächenwassers.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21a BauNVO	Für das Maß der baulichen Nutzung gilt die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben im Plan.
3. BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO	MI: ED - nur Einzel- und Doppelhäuser WA: ED - nur Einzel- und Doppelhäuser
4. HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HÖHENLAGE § 9 Abs. 3 BauGB	Die maximale Höhe baulicher Anlagen (FH) darf 8,5 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der festgesetzten Erdgeschoss- Rohfußbodenhöhe (EFH), oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des oberen Dachabschlusses. Die im Plan festgelegte Erdgeschoss- Rohfußbodenhöhe (EFH) ist mit den Hauptgebäuden einzuhalten. Von der festgelegten Höhe sind Abweichungen von +/- 25 cm zulässig. Dabei ist zu beachten, dass bei einer Unterschreitung der festgelegten EFH gegebenenfalls für das Kellergeschoss eine Hausentwässerungshebeanlage erforderlich wird.
5. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Die im Lageplan durch Pfeillinien festgelegte Richtung der Längsseite der Gebäude bei Satteldächern und Pultdächern ist einzuhalten. Bei Zeltdächern bzw. bei quadratischem Grundriss gilt dies für eine Seite des Gebäudes. Abweichungen von $\pm 10^\circ$ sind zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen ist eine abweichende Firstrichtung zulässig.
6. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	Im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet ist die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus und Doppelhaushälfte auf maximal 2 Wohnungen beschränkt.

7.	NEBENANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	Im Bereich der Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Nebenanlagen freizuhalten.
7.1	Stellplätze, Garagen und Carports § 12 Abs. 6 BauNVO	Die Anlage von Garagen und Carports für KFZ und Fahrräder ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Anlage von Stellplätzen sowie Zufahrtswegen ist in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor einer Garage oder einem Carport ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten.
7.2	Sonstige Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO	Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 LBO Baden-Württemberg handelt, auf Grundstücksflächen - zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig, - in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der umbaute Raum 30 m ³ BRI nicht überschreitet. Sonstige Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen und Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung oder der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen.
8.	MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB	
8.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	Für die Pflanzgebote ist autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden. Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen unter C 5 aufgelistet, ebenso Hinweise für eine reptilienfreundliche Siedlungsrandgestaltung
8.1.1	Befestigte Flächen	PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
8.1.2	Regenwasserbehandlung	Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zu puffern und verzögert in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten.
8.2	Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB	Die mit Pflanzbindung ausgewiesenen Bäume sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Es muss ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und Stammbereich gewährleistet sein. Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18920 zu beachten. Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

8.3 Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	
8.3.1 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken	Pro Baugrundstück sind drei standortgerechte Obst- und/oder Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen unter C 5 aufgelistet. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Gehölzpflanzungen freizuhalten.
8.3.2 Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche	Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind 30 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Baumanteil darf maximal 10 % der Pflanzfläche betragen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechtem, kräuterreichem Landschaftsrasen zu begrünen.
8.3.3 Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraße	An den im Plan dargestellten Stellen sind standortgerechte Laubbaum- und/ oder Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen. Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.
8.3.4 Pflanzgebot auf öffentlicher Grünfläche - Zweckbestimmung Regenrückhaltung -	Im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind nördlich und östlich des Beckens Gehölzpflanzungen aus heimischen und standortgerechten Sträuchern anzulegen. An den im Plan dargestellten Stellen sind standortgerechte Laubbaum- und/ oder Obstbaum- Hochstämme zu pflanzen. Eine Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich und orientiert sich an der Lage der Bauwerke. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechtem, kräuterreichem Landschaftsrasen zu begrünen.
9. 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 die erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke in einer Breite von bis zu 20 cm ab Hinterkante Bordstein und einer Tiefe von ca. 50 cm ab Oberkante Bordstein sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
10. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	Im Bereich der südlichen Bebauungsplangrenze und entlang des Fußweges nach Süden sind Flächen mit einem Leitungsrecht (LR) für unterirdische Entwässerungsleitungen (Regenwasser- und Schmutzwasserleitung) festgesetzt. Das Leitungsrecht LR 1 umfasst einen 3 m breiten Streifen, gemessen von der Grundstücksgrenze. Das Leitungsrecht LR 2 umfasst einen 1,5 m breiten Streifen, gemessen vom Rand der Verkehrsfläche. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten

	nicht erstellt und leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Leitungen beeinträchtigt oder gefährdet wird.
--	--

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 03.12.2013 (GBl. S. 389)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509)

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

1. GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	
1.1 Dachform, Dachneigung	Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Neigung von 20° - 48°, Zeldächer mit einer Neigung von 8° – 30° und Pultdächer mit einer Neigung von 8° – 15° zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen sind auch Flachdächer zulässig. Carports und Garagen mit Flachdächern sind extensiv zu begrünen.
1.2 Dachaufbauten	Dachaufbauten sind zugelassen, soweit sie die Firsthöhe des Hauptdaches um mind. 0,5 m unterschreiten und einen Abstand zum Gebäudegiebel von mind. 1,5 m einhalten.
1.3 Dachdeckung	Die geneigten Dächer der Hauptgebäude sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen rot oder braun zu decken. Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Für Dachflächen bei Wintergärten sind Eindeckungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.
1.4 Äußere Gestaltung	Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben ausgeführt werden.
2. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO	Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung bis höchstens je 1,0 m vom vorhandenen Gelände zugelassen.
3. EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO	Der Abstand von Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50m betragen (incl. Straßenbordstein) und diese dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie und zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen von der Baugrenze bis zur öffentlichen Verkehrsfläche die Höhe von 0,8 m, gemessen ab Oberkante Bordstein, nicht überschreiten.

	Die Einfriedungen zur freien Landschaft dürfen nur mit transparenten Materialien (Maschendraht, Holzlattenzaun, Drahtgitterzaun, Hecke aus Laubgehölzen) ausgeführt werden, ausgenommen Grundstücke entlang der Staueseestraße.
4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 74 Abs. 1 Nr.3 und Abs. 2 Nr. 2 LBO	Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze und/oder Garagen nachzuweisen. Halbe Plätze werden aufgerundet.
5. REGENWASSERRÜCKHALTUNG § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO	Auf dem Grundstück ist eine Regenwasserrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mind. 2,0 m ³ pro 100 m ² Dachfläche und einem Drosselabfluss von maximal 0,20 l/s und 100 m ² Dachfläche herzustellen.
6. DRAINAGEN § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO	Aufgrund der Fremdwasserbelastung der Kläranlage dürfen Drainageleitungen nicht an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.
7. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 Abs.3 Nr. 2 LBO	Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften (Abschnitt B) zuwiderhandelt.

C HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ	Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der 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 Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.
2. BODENSCHUTZ	Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen.
3. BAUGRUND	<p>Das Plangebiet befindet sich nach der geologischen Karte im Bereich der Goldshöfer Sande. Die bodenkundliche Einheit sind im nördlichen Teil Braunerden und Parabraunerden aus Schotter und Terrassensedimenten und im südlichen Teil Pelosole und Braunerden aus Fließerden.</p> <p>Hinweis vom RP Freiburg: Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Den Bauwilligen wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durchführen zu lassen.</p> <p>Eine Baugrunduntersuchung für die Erschließungsarbeiten liegt vor.</p> <p>Sollten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht umgehend zu informieren.</p> <p>Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.</p>
4. FREIFLÄCHENGESTALTUNG	Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entsprechend der Plandarstellung durchgeführt. Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind im Antrag zur Baugenehmigung die geplante Geländegestaltung und Pflanzgebote darzustellen. Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstiger Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:

	<p>Straucharten:</p> <table><tr><td>Cornus sanguinea</td><td>Blut-Hartriegel</td></tr><tr><td>Corylus avellana</td><td>Hasel</td></tr><tr><td>Crataegus monogyna</td><td>Weißdorn</td></tr><tr><td>Ligustrum vulgare</td><td>Liguster</td></tr><tr><td>Lonicera xylosteum</td><td>Heckenkirsche</td></tr><tr><td>Rosa canina</td><td>Hunds-Rose</td></tr><tr><td>Rosa rubiginosa</td><td>Wein-Rose</td></tr><tr><td>Viburnum lantana</td><td>Wolliger Schneeball</td></tr></table> <p>Baumarten:</p> <table><tr><td>Acer campestre</td><td>Feld-Ahorn</td></tr><tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr><tr><td>Fraxinus excelsior</td><td>Gemeine Esche</td></tr><tr><td>Pyrus communis</td><td>Wild-Birne</td></tr><tr><td>Prunus avium</td><td>Vogel-Kirsche</td></tr><tr><td>Quercus robur</td><td>Stiel-Eiche</td></tr><tr><td>Tilia cordata</td><td>Winterlinde</td></tr></table> <p>Bei den Obstbaum-Hochstämmen sollten vor allem lokal verbreitete Sorten berücksichtigt werden wie z.B. Bittenfelder, Brettacher, Gewürzluiken, Jakob Fischer, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Oberösterreichischer Wasserbirne.</p> <p>Eine reptilienfreundliche Siedlungsrandgestaltung in den Gärten und privaten Grünflächen wird empfohlen, um einen Beitrag zum Artenschutz zu leisten. Dies kann beispielsweise erfolgen durch die Anlage von Steingärten, Lesesteinhaufen, Trockenmauern sowie Erdböschungen mit lockerem Boden, die mit Steinschüttungen als Versteckmöglichkeit und Sonnenbadeplatz für Zauneidechsen aufgewertet werden.</p>	Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel	Corylus avellana	Hasel	Crataegus monogyna	Weißdorn	Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Rosa canina	Hunds-Rose	Rosa rubiginosa	Wein-Rose	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Acer campestre	Feld-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Pyrus communis	Wild-Birne	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Quercus robur	Stiel-Eiche	Tilia cordata	Winterlinde
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel																														
Corylus avellana	Hasel																														
Crataegus monogyna	Weißdorn																														
Ligustrum vulgare	Liguster																														
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche																														
Rosa canina	Hunds-Rose																														
Rosa rubiginosa	Wein-Rose																														
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball																														
Acer campestre	Feld-Ahorn																														
Carpinus betulus	Hainbuche																														
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche																														
Pyrus communis	Wild-Birne																														
Prunus avium	Vogel-Kirsche																														
Quercus robur	Stiel-Eiche																														
Tilia cordata	Winterlinde																														