



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Erholungsgebiet Rainau-Buch, 1. Änderung“

- Vorentwurf -

TEXTTEIL

Anerkannt: Rainau, 24.01.2024

Konle, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 17.01.2024

Projekt: RA2304 / 687794

Bearbeiter/in: NK

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

stadtlandingenieure

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB und §§ 1-11 BAUNVO)

1.1 SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN gem. § 10 BauNVO

Die Wohnmobil-Stellplatzanlage dient ausschließlich der Errichtung von Flächen für die temporäre Unterbringung von ausgestatteten Übernachtungs- bzw. Standplätzen für selbst fahrende Wohnmobile. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb der Stellplatzanlage wie:

- Ver- und Entsorgungsanlagen,
- Stellplatzflächen mit Erschließung,
- Infrastruktureinrichtungen (Wegweiser, Sitzgelegenheiten, Stromversorgung, ...),
- Schranken,
- Anlagen für die Müllentsorgung,
- Parkautomaten.

Saison- oder Dauercamping ist nicht zulässig. Die Unterbringung sonstiger mobiler Freizeitunterkünfte wie etwa Zelte, Mobilheime, Kleinwochenendhäuser, Wohnwagen sind unzulässig.

2 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

2.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Entsprechend der Eintragungen im Planteil werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

2.1.1 Fußweg

Die im Planteil festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ ist als öffentliche Fußwegverbindung auszubauen und dauerhaft zu erhalten. Ein Befahren mit Pkw oder anderen Fahrzeugen ist auf die Unterhaltung sowie auf Notfälle zu beschränken.

2.1.2 öffentlicher Parkplatz

Die im Planteil festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ (P) ist als öffentlicher Parkplatz für Pkw zu nutzen. Das Anlegen von Grünflächen und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Fläche im Sinne der Zweckbestimmung ist zulässig.

3 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR. 20 UND 25 BAUGB)

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

3.1.1 Befestigte Flächen

Die Zufahrten und Fahrspuren sowie der Fuß- und Radweg in Teilbereich A sowie die Wohnmobil-Stellplätze in Teilbereich B sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengitter, Rasenpflaster, Schotterrasen etc.) auszuführen. Die PKW-Stellplätze im Teilbereich A sind als Rasen- bzw. Wiesenfläche zu belassen.

Asphalt oder Verbundsteinpflaster sind nicht zulässig.

3.1.2 Ansaat

Für Ansaaten im Bereich der Grünflächen ist zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden.

3.1.3 Außenbeleuchtung

Zur Außenbeleuchtung ist insektenschonende Beleuchtung nach Stand der Technik (z.B. warmweiße LED-Lampen ≤ 3.000 Kelvin) zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Hierfür sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Künstliches Licht ist nur dort einzusetzen, wo es begründet notwendig ist.
- Die Dauer der Beleuchtung ist auf ein Minimum zu beschränken. Außerhalb der Nutzungszeiten sollte die Beleuchtung ausgeschaltet oder mindestens auf 70 % der Leistung gedimmt werden. Zur Regelung der Beleuchtungszeiten können Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder eingesetzt werden.
- Um die Außenwirkung zu begrenzen, sind die Lichtpunkthöhen niedrig zu halten.
- Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind voll abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio, ULR).
- Es sind nur Leuchtmittel mit geringem UV- und Blauanteil zu verwenden mit Farbtemperaturen von 1700 bis maximal 3000 Kelvin.
- „PC amber“-LED ersetzen mit ihrem bernsteinfarbenen Licht die bekannten insektenfreundlichen Natriumhochdrucklampen.
- Vegetation und Gewässer (Akzentbeleuchtung) sowie Übergangsbereiche dürfen nicht beleuchtet werden. Auf Beleuchtungseinrichtungen, welche nach oben bzw. in den Himmel abstrahlen wie aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren ist grundsätzlich zu verzichten. Die Leuchten sind waagrecht und so niedrig wie möglich zu installieren. Beleuchtung mit wechselnden Farben oder bewegtes Licht ist nicht zulässig. Ebenso sind Großbildmonitore, Projektionen, Laufschriften etc. nicht zulässig.

3.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.2.1 Maßnahmenfläche m1

Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist eine 6-reihige Feldhecke mit nachgelagertem Saumstreifen zu entwickeln.

Die Anlage einer 3 bis 6-reihigen Feldhecke erfolgt unter Verwendung von standortgerechten und gebietsheimischen Gehölzen mit variablen Pflanzrastern (1,5 m bis 3 m) und -verbänden (3 bis 7).

Zur Heckenpflege wird diese in einem Intervall von ca. 15 bis 20 Jahre abschnittsweise unter Schonung ausgewählter Überhälter auf den Stock gesetzt.

Der Feldhecke ist ein bis zu 6 m breiter Saumstreifen nachgelagert.

Hierzu ist die bestehende Fettwiese durch Flächenextensivierung mit abschnittsweise jährlicher Mahd (jeweils zur Hälfte) ab September, Abraum des Mähgutes und ohne Einsatz von Düngemitteln zu einem mesophytischen Saumstreifen zu entwickeln.

4 PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

4.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sind standortgerechte, einheimische Obstbaum- bzw. Laubbaum-Hochstämme zu verwenden. Diese sind zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

Der Stammumfang für Laubbaum- Hochstämme muss mind. 16 cm und für Obstbaum-Hochstämme mind. 12 cm betragen.

Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

4.2 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die gekennzeichneten Bäume sind zu sichern, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 13.06.2023 (GBI. S. 170)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

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

1 ANFORDERUNGEN ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN

Der Abstand von Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50 m betragen (inkl. Straßenbordstein). Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Einfriedungen freizuhalten.

Entlang den Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedungen aus Bepflanzung bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Einfriedungen, welche baulich angelegt sind (insbesondere Mauern und Zäune), sind unzulässig.

Einfache Holzzäune zur Ordnung der Stellplatzanlage im Teilbereich A sind zulässig.

2 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 FREIFLÄCHENGESTALTUNG / PFLANZLISTE

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entsprechend der Plandarstellung als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durchgeführt.

Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind im Antrag zur Baugenehmigung die geplante Geländegestaltung und Pflanzgebote darzustellen.

Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstigen Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:

Straucharten:

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

Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

Baumarten für den Straßenraum:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche
Platanus x hybrida	Platane
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur ‚Fastigiata‘	Säulen-Eiche
Tilia cordata ‚Erecta‘	Winterlinde ‚Erecta‘
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Winterlinde ‚Greenspire‘
Tilia cordata ‚Rancho‘	Winterlinde ‚Rancho‘

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, Oberösterreichische Wasserbirne.

2 GRENZABSTÄNDE MIT PFLANZUNGEN

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z.B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u.a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

3 BODENSCHUTZ

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S. 502, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§ 1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten. 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. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Erdbauarbeiten dürfen nur mit möglichst trockenem Bodenmaterial von mindestens steifer Konsistenz und bei trockener Witterung erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

Auf Grundlage des aktualisierten Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG, § 2 Abs. 3) hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung eines Vorhabens auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen und der zuständigen unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen. Bei zulassungsfreien Vorhaben hat dies sechs Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zu erfolgen und bei zulassungspflichtigen Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept zusammen mit den Antragsunterlagen vorzulegen (§ 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)).

Die Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes durch den Vorhabenträger während der Ausführung ist von einer von ihm zu bestellenden fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung zu überwachen.

Beträgt die Fläche, auf der ein Vorhaben ausgeführt wird, mehr als 1,0 Hektar, fordert die zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörden vom Vorhabenträger die Bestellung einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung (BBB), welche die Einhaltung der Vorgaben aus dem Bodenschutzkonzept überwacht.

Dabei sind die Vorgaben der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ einzuhalten.

4 BODENFUNDE/ 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.

5 BODENVERUNREINIGUNGEN / ALTLASTEN

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über Altablagerungen, Altstandorte oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Sollten dennoch bei der weiteren Planung und/oder bei der späteren Bauausführung Verunreinigungen des Bodens/Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im betreffenden Planbereich bekannt werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Umwelt- und Gewerbeaufsicht, hinzuzuziehen.

6 ABWASSERBESEITIGUNG

Auf die Bestimmungen der DIN EN 12056 und der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) wird hingewiesen.

Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden.

7 AUßENBELEUCHTUNG

Es ist auf naturverträgliche Außenbeleuchtung Wert zu legen. Dies kann Störungen von Brutvögeln während lichtarmer Zeiten verhindern und zum Schutz von Insekten beitragen.

Weitergehende Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, Flora und Fauna, insbesondere zum Schutz von Insekten und nachtaktiven Tieren sind im Internet verfügbar unter

www.sternenpark-schwäbische-alb.de und

„Planungshilfe Umweltverträgliche Außenbeleuchtung“, abrufbar unter

www.biosphaerenreservatrhoen.de/service/publikationen