GEMEINDE RANGENDINGEN
LANDKREIS ZOLLERNALBKREIS

BEBAUUNGSPLAN
“AU“

in Rangendingen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 13.11.2017

alle Änderungen sind grau hinterlegt

Büro Gfrörer

Architekten, Ingenieure,
Sachverständige und
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

GEMEINDE RANGENDINGEN
Landkreis ZOLLERNALBKREIS

BEBAUUNGSPLAN "AU"

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.7.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

1. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt (Lageplan M 1 : 500).

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1. WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

2.2. MI Mischgebiet (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

3.1. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

3.2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH max) und der maximalen Gebäudehöhe (GH max) begrenzt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (=Rohfußboden) EFH bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der EFH (=Rohfußboden) bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

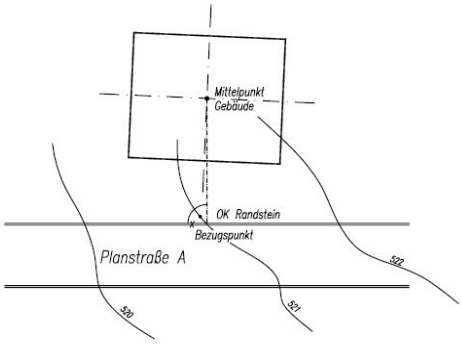
Für Flachdächer gilt als maximale Gebäudehöhe GH max = TH max gem. Planeintrag zzgl. 50 cm.

Die **EFH** wird wie folgt ermittelt:

- Oberkante der Straßenachse (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes (Skizze A). Abweichungen um bis zu +/- 0,5 m sind zulässig.
- Bei Eckgrundstücken ist die Bezugshöhe der Mittelwert aus den Bezugspunkten der beiden angrenzenden Straßen (Skizze B). Abweichungen um bis zu +/- 0,5 m sind zulässig.
- Für Grundstücke an Wendeanlagen die Regelung gem. Skizze C

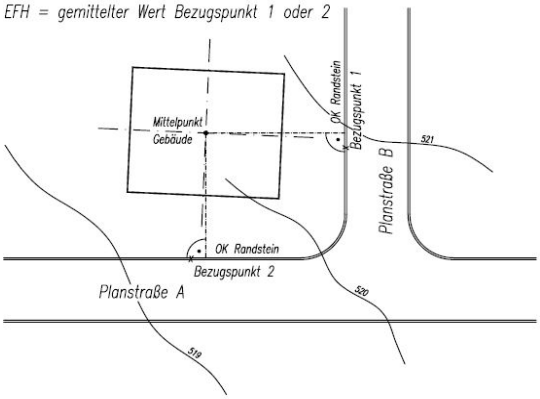
Als unterer Bezugspunkt gilt das arithmetische Mittel der 4 Gebäudeecken bezogen auf das natürliche Gelände und die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Randstein) an die das Grundstück angrenzt. Abweichungen um bis zu +/- 0,5 m von den festgelegten Bezugspunkten sind zulässig.

Skizze A



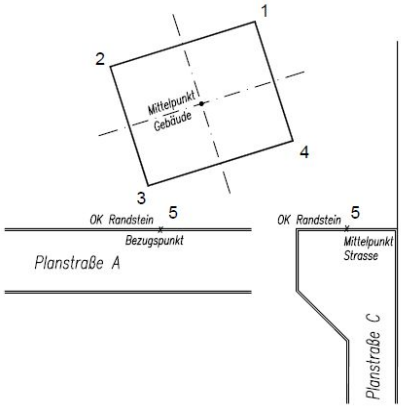
Skizze B

EFH = gemittelter Wert Bezugspunkt 1 oder 2



Skizze C

EFH = gemittelter Wert aller 5 Bezugspunkte



3.3. Grundflächenzahl
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Es handelt sich um den Maximalwert, der durch die ausgewiesenen Baufelder eingeschränkt sein kann.

Die Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO um max. die Hälfte überschritten werden. Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird ergänzend festgesetzt, dass Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet werden, wenn ihre Dächer begrünt bzw. sie mit einer bewuchsfähigen Erdüberdeckung ausgeführt werden. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen werden ebenfalls nicht angerechnet, wenn sie versickerungsfähig hergestellt werden.

4. BAUWEISE UND BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die maximale Gebäudelänge der Hauptgebäude darf - parallel zur erschließenden Straße - höchstens 16m betragen.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gleiches gilt für Garagen, Stellplätze und Carports.

Entlang der L 410 sind in einem Streifen von 20 m keinerlei Hochbauten, Stellplätze, Garagen oder sonstige Nebenanlagen, z.B. Lagerflächen usw., zulässig.

6. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gebäude mit Ausnahme von Nebenanlagen, überdachten und überdeckten Stellplätzen sowie Garagen sind parallel oder rechtwinklig zu einer auf die öffentlichen Verkehrsflächen zulaufenden Grundstücksseite oder parallel oder rechtwinklig zu einer an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzenden Grundstücksseite zu errichten.

7. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 1,00 m haben und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,50 m einhalten. Carports sind mindestens 1 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken.

Garagen, Stellplätze und Carports dürfen innerhalb des Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.

8. NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen. Zulässig sind auch Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.

9. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die den Einmündungsbereich von der L 410 einfassenden Sichtfelder sind in der Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume (Hochstamm), Lichtmasten, Lichtsignalgeber u.ä. sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Gemäß § 22 Straßengesetz, sind Hochbauten entlang der L 410 in einem Abstand von 20 m nicht zulässig.

10. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V. mit § 74 LBO)

Freileitungen sind nicht zulässig.

11. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG UND DEN WASSERABFLUSS
(§ 9 Abs.1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist über den geplanten Regenwasserkanal abzuleiten. Dieser führt in die Retentionsfläche im nordöstlichen Teil des Plangebietes, in der das Wasser gesammelt, verdunstet, versickert und zeitverzögert in den Graben abgeleitet wird.

Es wird auf die „Satzung über die öffentlichen Abwasserbeseitigung" der Gemeinde Rangendingen vom 07.01.2014 verwiesen, welche abschließend die Regelungen zur Entwässerung trifft.

12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

12.1. Minimierung der Versiegelung

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2 cm, Rasenpflaster, Schotterrasen, sonstige wassergebundene Oberflächen usw.) auszuführen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen.

12.2. Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

12.3. Grundwasserschutz

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.), sondern nur beschichtetes Material (z.B. Titanzink, beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl etc.) verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

12.4. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Es werden folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen A1 und A2 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan festgesetzt:

- Anlage eines hochstämmigen Streuobstbestandes :
  Pflege der unterwüchsigen Wiesen: Einmaliges Mulchen Mitte Juni.
- Entwicklung eines mind. 3 m breiten Saums
  Pflege: Einmaliges Mulchen Mitte Juni alle 3-4 Jahre; jeweils um 1 bis 2 Jahre Zeit versetzt auf der Hälfte der Fläche.
- Entwicklung von Magerwiesen:
  Pflege: 1 bis 3 Jahren 2-3 malige Mahd (Juni/ August/ September), keine Düngung,
- Entwicklung von Magerwiesen:
  Pflege: 1 bis 3 Jahren 2-3 malige Mahd (Juni/ August/ September), keine Düngung, anschließend Mulchen Anfang Juni und August, keine Düngung.

270.036 Biotopwertpunkte werden über die Ökokontomaßnahme „Sturmwurffläche im Wolfental" ausgeglichen und dem Eingriff durch den Bebauungsplan „Au" zugeordnet (Zuordnungsfestsetzung).

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) wird verwiesen.

13. GRÜNORDNERISCHE BELANGE NACH § 1 ABS. 5 BAU GB UND FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 NR. 15, 20 UND 25 BAU GB

13.1. Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 15 BauGB

13.1.1 Verkehrsgrün

Öffentliche Grünflächen, als Bestandteil von Verkehrsanlagen sind als niedrige Strauchpflanzungen anzulegen mit Kleinsträucher und Bodendecker. Mindestauftrag Humus 40 cm auf Rohboden. Die ausgewiesenen Flächen sind dauerhaft zu bepflanzen und zu unterhalten.

13.1.2 Öffentliche Grünanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

Die festgesetzte Fläche ist als öffentliche Grünanlage anzulegen und zu unterhalten.

13.2. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Mindestens ein Drittel der gesamten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Hofflächen und Fußwege sind mit offenporigen Belägen herzustellen oder bei geschlossenen Belägen in die Gartenflächen zu entwässern.

13.3. Pflanzgebote (§§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 178 BauGB)

Von den festgesetzten Standorten kann abgewichen werden, wenn technische Gründe oder notwendige Zufahrten dies erfordern.

13.3.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Der Abstand zu öffentlichen Flächen muss mindestens 2,50 m betragen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

13.3.2 Ortsrandeingrünung

Das Pflanzgebot dient zur Randeinfassung des Gebietes und soll als Feldheckenpflanzung mit vereinzelten Solitärbäumen ausgebildet werden.

13.3.3 Pflanzliste

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist ausdrücklich nicht erwünscht.

<u>Pflanzgebot: Großkroniger Laubbaum</u>

Qualität: Hochstamm mit Ballen, min. 2 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm

Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde

sowie züchterisch bearbeitete Sorten der o.g. Arten.

Zulässig sind außerdem hochstämmige Obstbäume und Wildobstbäume.

<u>Pflanzgebot: Feldheckenpflanzung</u>

Qualität: Sträucher, oB., 3-4 Tr., h 60 – 100 cm

Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Gew. Haselnuss	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster		

14. HINWEISE

Siehe örtliche Bauvorschriften

Aufgestellt:
Empfingen, den 18.04.2016

zuletzt geändert am: 13.11.2017

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Str. 23
72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Rangendingen, den .....

.....
Johann Widmaier, Bürgermeister