

**Gemeinde
Allmersbach im Tal
OT Allmersbach**

**Bebauungsplan
"Hartweg - 1. Änderung"**

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB im beschleunigten
Verfahren ohne Umweltbericht

Textteil mit Begründung

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Weissach im Tal, 21.06.2016 / 27.09.2016
16.020



HEITZMANNPLAN

STADT LANDSCHAFT KOMMUNIKATION

BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL

TEL. 07191.93 04-0 FAX 07191.93 04-29

INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

**Gemeinde
Allmersbach im Tal
OT Allmersbach**

**Bebauungsplan
"Hartweg - 1. Änderung"**

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB im beschleunigten
Verfahren ohne Umweltbericht

Textteil mit Begründung

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Verfasser:

- Dipl. Ing. Rainer Heitzmann
Freier Stadtplaner SRL
Freier Landschaftsarchitekt
- Johannes Panzer, M.Eng.
Landschaftsarchitekt i.P.
- Dipl. Ing. (FH) Jochen Roos
Landschaftsarchitekt

Weissach im Tal, 21.06.2016 / 27.09.2016
16.020



HEITZMANNPLAN

STADT LANDSCHAFT KOMMUNIKATION

BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL

TEL. 07191.93 04-0 FAX 07191.93 04-29

INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

| | | |
|-------------|--|-----------|
| I | Begründung zum Bebauungsplan gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren | 2 |
| 1 | Anlass und Bedarf der Planung | 2 |
| 2 | Lage und Geltungsbereich | 3 |
| 3 | Planerische Rahmenbedingungen | 3 |
| 4 | Änderungen | 3 |
| 4.1 | Baugrenzen | 3 |
| 4.2 | Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung | 3 |
| 4.3 | Dachformen | 3 |
| 4.4 | Höhenfestsetzungen | 3 |
| 4.5 | Aufbauen auf dem Flachdach | 4 |
| 4.6 | Bäume | 4 |
| 5 | Durchführung des Verfahrens | 4 |
| 6 | Ökologische Aspekte und Grünordnung | 4 |
| 7 | Erschließung | 4 |
| II | Textliche Festsetzungen | 5 |
| II.A | Planungsrechtliche Festsetzungen..... | 5 |
| II.B | Örtliche Bauvorschriften | 9 |
| II.C | Nachrichtlich übernommene Festsetzungen | 9 |
| II.D | Hinweise..... | 10 |
| III | Rechtsgrundlagen | 12 |
| IV | Verfahrensvermerke | 13 |
| A | Anlagen..... | 14 |

I Begründung zum Bebauungsplan gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

1. Anlass und Bedarf der Planung

Nachdem der Bebauungsplan "Hartweg" seit 03.07.2015 rechtskräftig ist, wurden die im nördlichen Bereich geplanten Mehrfamilienhäuser detailliert geplant. Im Sinne eines weiteren Platz sparenden Bauens wurde dieser Bereich in 2 Grundstücke aufgeteilt:

- a) in ein Grundstück für Mehrfamilienhäuser und
- b) in ein Grundstück für ein Einzelhaus

Die Mehrfamilienhäuser sollen ein extensiv begrüntes Flachdach erhalten. Ein großer Teil der Parkplätze wird in einer Tiefgarage unter den Gebäuden untergebracht. Um das 3. Geschoss optimal zu nutzen, werden statt geneigter Dächer, extensiv begrünte Flachdächer geplant.

Mit diesem Konzept werden einige städtebauliche Aspekte deutlich aufgewertet:

- der ruhende Verkehr befindet sich größtenteils unter der Erde;
- die noch geplanten oberirdischen Parkplätze, die Fahrradstellplätze und die Zugänge werden mit wasserdurchlässigen Belägen gestaltet;
- zur Aufwertung der Vegetationsbereiche werden insgesamt sechs Laubbäume auf dem Gesamtgrundstück festgesetzt;
- Gesamthöhe der Gebäude: die max. Höhe (First) betrug bisher 12,5 m ab einer festgesetzten BZH, die neue max. Höhe beträgt 9,5 m.

Um diese Ziele zu erreichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,45 erhöht.

Die Überschreitung der Obergrenze von 0,4 um 0,05 ist mit der o. g. städtebaulichen Aufwertung begründet. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben erhalten bzw. werden verbessert. Durch die Dachbegrünung werden die Auswirkungen auf die Umwelt ebenfalls verbessert. Die bestehenden Baugrenzen werden geringfügig nach Norden erweitert. Im westlichen Grundstück (WA 5) bleibt die GRZ 0,4 erhalten, im südöstlichen Grundstück (Einzelbungalow WA 3) bleibt die GRZ von 0,5 erhalten; die BZH wird angeglichen.

Da es sich um ein Gebiet der Innenentwicklung handelt, wird das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

2. Lage und Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Teilbereich des Baugebiets "Hartweg" der Gemeinde Allmersbach i. T. Im Norden, oberhalb einer Böschung, liegt ein geplantes Gewerbegebiet, im Nordwesten befindet sich ein bestehender Lebensmittelmarkt. Südlich und westlich grenzt ein Wohngebiet an, östlich eine öffentlich Grünfläche. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit den Mehrfamilienhäusern (WA 6) sowie das Grundstück mit einem Einzelhaus im Westen (WA 5); im Süden wird das Grundstück eines Einzelbungalows (WA 3) zur Angleichung der BZH in den Geltungsbereich mit einbezogen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

Das Plangebiet lag bisher im Bebauungsplangebiet "Hartweg" (rechtsverbindlich seit 03.07.2015). Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

4. Änderungen

4.1. Baugrenzen

Die bestehenden Baugrenzen werden nach Norden um 1,5 m bzw. im Nordwesten um 1,0 m erweitert.

4.2 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

Das nördliche Grundstück wird geteilt; das Maß der Nutzung innerhalb des Baugebiets wird gem. § 16 Abs. 5 BauNVO abgegrenzt.

4.3 Dachformen

Für das Teilgrundstück West (WA 5) gelten die Dachformen von WA 5: SD, vSD: DN 30° - 40°. Für das größere, östliche Teilgrundstück (WA 6) wird anstelle von SD und vSD (DN 30° - 40°) ein Flachdach, extensiv begrünt, festgesetzt.

4.4 Höhenfestsetzungen

Die Höhen innerhalb der Baufenster werden wie folgt festgesetzt:

- Baufenster West (wie WA 5): BZH = 294,30 m; max. TH ab BZH = 4,50 m, max. FH ab BZH = 9,50 m
- Baufenster Mehrfamilienhaus (WA 6): BZH = 295,0 m ± 1,0 m, Höhe Attika ab angenommener BZH = 9,50 m
- Das südöstliche Grundstück (Bungalow) erhält die BZH 293,70 m.

4.5 **Aufbauten auf dem Flachdach**

Mit technisch bedingten Aufbauten (z. B. Fahrstuhl) kann die festgesetzte max. Gebäudehöhe bis zu 1,5 m überschritten werden.

4.6 **Bäume**

Auf den Freiflächen im WA 6 sind sechs großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. **Durchführung des Verfahrens**

Da es sich um eine Nachverdichtung im Wohngebiet handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 13a Abs. 3, Ziff. 1 BauGB aufgestellt. Dies ist möglich, weil die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO weniger als 20.000 Quadratmeter umfasst. Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Ebenso sind die Schutzgüter der Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe b BauGB) nicht betroffen.

6. **Ökologische Aspekte und Grünordnung**

Gemäß BauGB ist bei Verfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz mit externen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Es werden jedoch folgende ökologische, umweltschützende Maßnahmen und grünordnerische Belange im Bebauungsplan berücksichtigt:

- **Biotopwert:**
Dieser wird erhöht durch eine extensive Dachbegrünung auf Flachdächern und Teilbegrünung der Tiefgarage sowie durch die Anpflanzung von sechs großkronigen Laubbäumen (Standorte sind frei zu wählen und im Plan nicht dargestellt).
- **Landschaftswasserhaushalt**
Durch die Dachbegrünung wird Regenwasser zurückgehalten und zeitverzögert wieder abgegeben. Die Wasserdurchlässigkeit der Beläge ermöglicht ein leichtes Versickern von Niederschlagswasser in den Untergrund.
- **Grünordnung**
Die Pflanzung von sechs großkronigen Laubbäumen hat neben dem Biotopwert auch eine hohe Bedeutung für die Luftfilterung, die Sauerstoffproduktion sowie an heißen Tagen für die Luftkühlung (Verschattung).

7. **Erschließung**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erschließung des Baugebiets "Hartweg".

II Textliche Festsetzungen

II.A Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden sind die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. der §9 Abs.1 und 2 BauGB sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§1 – 15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§1 Abs.2 Nr.3 und §4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten die im § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO genannten Nutzungen **nicht zulässig**. In allgemeinen Wohngebieten sind alle Ausnahmen gem. §4 Abs.3 i.V.m. §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Flächen für besondere Nutzungsflächen

(§9 Abs.1 Nr. 9)

Im Bereich WA 3 sind ausschließlich barrierefreie Wohnanlagen zulässig. Die Wohnanlagen müssen den besonderen Wohnbedürfnissen für Senioren und Personen mit Mobilitätseinschränkungen entsprechen und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §16 Abs.2 Nr.1 und 4 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die GRZ entsprechend Planeinschrieb:

Im Wohngebiet WA3:

GRZ = **0,5** nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze (vgl. Planeinschrieb)

Im Wohngebieten WA 5:

GRZ = **0,4** nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze (vgl. Planeinschrieb)

Im Wohngebieten WA 6:

GRZ = **0,45** nach § 17 (2) i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze (vgl. Planeinschrieb)

4. Bauweise
(§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §22 BauNVO)

 = nur Einzel- und Doppelhausbebauung (§22 (2) BauNVO)

 = nur Einzelhausbebauung (§22 (2) BauNVO)

o = offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)

a = abweichende Bauweise (§22 (4) BauNVO)
Die abweichende Bauweise ist wie folgt festgelegt:
- einseitige Grenzbebauung

5. Stellung der baulichen Anlagen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan.

6. Überbaubare Grundstücksflächen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gem. §23 Abs.3 Satz 1 & 2 BauNVO festgesetzt. Die Überschreitung der Baugrenze mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

7. Hofflächen und Stellplätze
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §12 Abs.6 BauNVO)

Es ist mindestens ein Stellplatz pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen. Hofflächen und Stellplätze sind außerhalb der Pflanzgebote auf dem gesamten Grundstück zulässig. Oberirdische Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen. Ein Teil der Stellplätze erfolgt als Anlage in einer Tiefgarage.

8. Garagen und Nebenanlagen
(§ 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind in den Bereichen "allgemeines Wohngebiet" in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Pflanzgebote zugelassen. Vor der Garage ist ein Mindestabstand von 5,5 m zur öffentlichen Straße einzuhalten. Ausnahmsweise kann bei einem funkgesteuerten Garagentor ein geringerer Abstand zugelassen werden.

9. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 + 2 BauNVO i.V. mit § 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Bezugshöhe (BZH) = siehe Planeinschrieb
- Traufhöhe (TH) = siehe Planeinschrieb
- Firsthöhe (FH) = siehe Planeinschrieb
- Höhe der Attika = siehe Planeinschrieb

Die Bezugshöhe (BZH) stellt die empfohlene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m ü. NN dar. Die EFH kann in WA 3 und WA 5 von der BZH nach oben oder unten abweichen. In WA 6 darf die BZH von der eingeschriebenen Höhe nach oben oder unten 1,0 m abweichen. Die Attika in WA 6 gilt von der angenommenen BZH als Höchstgrenze.

Die Traufhöhen (TH) in WA 3 und 5 gelten von der eingeschriebenen BZH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhen (FH) in WA 3 und 5 gelten von der eingeschriebenen BZH bis Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika.

10. Aufschüttungen, Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Nr. 26 BauGB)

Geländeveränderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind in WA 3 und WA 5 bis 1,0 m zugelassen, im WA 6 bis 1,5 m.

11. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Plangebiet liegen die öffentlichen Verkehrswege außerhalb.

12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Plangebiet sind keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dargestellt.

13. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Pflanzgebote in WA 6 (sechs großkronige Laubbäume) sind im Plan nicht dargestellt; die Standorte können frei gewählt werden. Es sind Pflanzen aus gebietsheimischer Herkunft (autochtone Gehölze) anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. In WA 3 + WA 5 sind pro Wohneinheit mindestens ein Einzelbaum auf dem jeweiligen Grundstück anzupflanzen.

Pflanz-Qualitäten / Mindestanspruch an Laubbäume:

Stammumfang mind. 14 cm muss gegeben sein. Zusätzlich sind an allen Gehölzen ein Verbisschutz anzubringen. Die Gehölze sind von lokalen Baumschulen mit Nachweis der Herkunftsregion HK 11 zu beziehen.

II.B

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften sind als eigene Satzung beschlossen.

1. Äußere Gestalt der baulichen Anlage

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

a) Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung:

zugelassen sind für Hauptdächer:

- Satteldächer (SD), Dachneigungen (DN): siehe Planeinschrieb
- Pultdächer (PD), DN: siehe Planeinschrieb
- Versetzte Satteldächer (vSD), DN siehe Planeinschrieb mit einem max. Versatz des Firstes von 1,50 m
- Flachdächer (FD)
- Garagendächer / Carport: - als SD, DN 10° - 40°
- als FD, extensiv begrünt
- als FD, lichtdurchlässig
- als PD, DN max. 40°
- Flachdächer (FD) in WA 6 sind extensiv zu begrünen

b) Fassadengestaltung:

Bei der Fassadengestaltung ist zu beachten: Außenfassaden sind in gedeckten Farben auszuführen (Hellbezugswerte 20 – 80 nach Eurocolorsystem).

2. Einfriedigungen, Außenanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- Einfriedigungen (Zäune, Hecken) sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig.
- Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- In allen Bereichen WA 3 + 5 und WA 6 sind die Außenanlagen und Zuwege barrierefrei anzulegen.

II.C

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- keine-

1. Denkmalschutz

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

2. Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.

3. Bodenschutz

(BBodSchG, LBodSchAG, § 1 a BauGB)

Die Regelungen: „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind zu berücksichtigen.

Wiederverwertung von Erdaushub:

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Bodenbelastungen:

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

4. Erdarbeiten

Werden bei Erdbewegungsarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das umgehend dem Fachbereich Boden und Grundwasserschutz mitzuteilen.

5. Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zulässig und von der Gemeinde erwünscht.

6. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

7. Zisternen

Es wird empfohlen zur Regenwassernutzung Zisternen einzubauen. (ggf. gibt es hierzu auch Förderprogramme)

Hinweis:

- Sofern mit diesem Wasser lediglich eine Bewässerung der Außenanlagen vorgesehen ist, ist zu beachten, dass an den Wasserentnahmehahn ein Hinweisschild "Kein Trinkwasser" angebracht wird und gemäß § 17 der Trinkwasserverordnung ein Verbot einer Verbindung zwischen Trinkwasser- und Nichttrinkwasserleitung beachtet wird.
- Sollte darüber hinaus eine Verwendung des Wassers innerhalb des Wohnhauses vorgesehen sein, hat die Sammlung des Regenwassers über eine Filterung zu erfolgen; hierzu wird auf die DIN 2001 über den Bau von Zisternen verwiesen.
- Der Vorratsbehälter muss eine Überlaufleitung erhalten. Das Überlaufwasser wird dem Mischwasserkanal zugeleitet. Bei einer Befüllung mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN 1988, Teil 4, erfolgen. Der Betreiber der Brauchwasseranlage muss sich gegenüber der Bauverwaltung schriftlich verpflichten, keine Verbindung zwischen Trinkwasser und Nichttrinkwasserleitung herzustellen und jederzeit eine entsprechende Kontrolle zuzulassen. Etwaige Wasseruntersuchungen gehen zu Lasten des Betreibers. Die Brauchwasseranlage wird in allen Teilen in der ausschließlichen Verantwortung und Haftung des Grundstückseigentümers betrieben.
- Das Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis zur "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" ist zu beachten (siehe Anlage).
- Die Nutzung einer Wasseranlage mit Nicht-Trinkwasserqualität ist dem Landratsamt nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung anzuzeigen (Formblatt siehe Anlage).

Retentionszisternen sind nicht erforderlich.

III Rechtsgrundlagen

BauGB (2004): Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

BauNVO (1990): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

LBO (2010): Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 07, S. 358); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).

PlanzV 90 (1990): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

WG BW (2013): Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17 S. 389); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (GBl. Nr. 24, S. 777); in Kraft getreten am 01. Januar 2015.

BNatSchG (2009): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009; zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

NatSchG (2015): Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23.06.2015; in Kraft getreten am 14.07.2015 (GBl. S. 585)

Ökokonto-Verordnung ÖKVO (2010), Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO). – vom 19. Dezember 2010. – Gesetzblatt für Baden-Württemberg. - S. 1089 – 1123.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

IV Verfahrensvermerke

- | | | |
|---|-----|------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | am | 21.06.2016 |
| 2. Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am | 21.06.2016 |
| 3. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 und Nr. 2 (§ 3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt | am | 01.07.2016 |
| 4. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom | 08.07.2016 bis 08.08.2016 |
| 5. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom | 13.07.2016 bis 15.08.2016 |
| 6. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO) | am | |
| 7. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6 im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB) | am | |
| 8. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 10 Abs. 3 BauGB) | ab | |

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde und der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Allmersbach im Tal, den

.....
Ralf Wörner
Bürgermeister

A Anlagen

A.1 Merkblätter des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis



Bodenschutz bei Baumaßnahmen

1. Durch fast jede Baumaßnahme werden Böden als Baugrund in Anspruch genommen und verlieren dabei weitgehend ihre ökologischen Bodenfunktionen. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben muss deshalb insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) zu berücksichtigen.

2. Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist vorrangig einer technischen Verwertung zuzuführen. Dadurch werden sowohl wertvolle Rohstoffvorräte, als auch knapper werdendes Deponievolumen geschont. Bei größeren Aushubmengen ist eine Verwertungskonzeption zu erstellen und dem Landratsamt vorzulegen. Einer "Vor-Ort-Verwertung" ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der Planungsphase (z. B. Minimierung der Einbindetiefen, Massenausgleich) Rechnung zu tragen. Ein Entsorgen des Bodens durch Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

3. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (humoser Boden) sauber abzuschleppen und vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt fachgerecht zu lagern. Weiterer Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten.

4. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. durch Tieflockerung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

5. Werden im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodenveränderungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt, Geschäftsbereich Umweltschutz, zu benachrichtigen. Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder schadlosen und ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

7. Für den Umgang mit Böden, die für eine technische Verwertung bzw. eine Erdauffüllung vorgesehen sind, gelten die Vorgaben aus DIN 19731 und der Vollzugshilfe zu § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Die Hefte 10, 24 und 28 "Luft-Boden-Abfall" des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg bieten weitere wichtige Informationen. Auf das Merkblatt "Erdauffüllungen" des Landratsamtes wird hingewiesen.

8. Grundlage für die Beurteilung von Böden zur Nutzung bzw. Verwertung sind die BBodSchV sowie die Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg vom 14.03.2007.

Weitere Informationen des Rems-Murr-Kreises finden Sie im Internet unter <http://www.rems-murr-kreis.de>.

MB_Bodenschutz_Bau.doc

Stand: 06.02.2009

Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke

1. Die Nutzung von Regenwasser kann sowohl zur Entlastung der öffentlichen Trinkwasserversorgung als auch der örtlichen kommunalen Kläranlagen beitragen. Die Verwendung von Regenwasser ist jedoch nur dort zulässig, wo auf Trinkwasserqualität verzichtet werden kann (z.B. bei der Hausgartenbewässerung oder der WC-Spülung). Die Verwendung von Regenwasser im Haushalt erfordert aus hygienischer Sicht höheren technischen Aufwand. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die Gefahr von Fehlan schlüssen hingewiesen.

2. Niederschlagswasser wird in der Regel über Dachflächen gesammelt und sollte erst nach mechanischer Vorreinigung (Siebe, Filter) einem Speicher (Zisterne) zugeführt werden. Der Speicher sollte kühl und dunkel aufgestellt bzw. unterirdisch eingebaut werden. Der Speicher muss zudem mit einem Überlauf ausgestattet sein, über den das anfallende Überlaufwasser entweder oberflächennah versickert oder der örtlichen Kanalisation zugeführt werden kann. Für Regenwasserspeicheranlagen sind vorzugsweise fugenlose und wasserdichte Fertigteilbehälter zu verwenden. Diese Anlagen werden in der Regel mit Vorfilter, Zu- und Überlauf geliefert und sind für den Erdbau vorgesehen. Die Anlage sollte durch eine Fachfirma errichtet und regelmäßig gewartet und gereinigt werden.

3. Bei der Regenwassernutzung sind die DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen), das DVGW-Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich) sowie die Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (TrinkwV) zu beachten. Insbesondere sind folgende technischen Regeln einzuhalten:

- Eine Verbindung zwischen einer Trinkwasser- und einer Nicht-Trinkwasserleitung (hier Behälter- oder Zisternenwasserleitung) ist verboten (§ 17 Abs. 6, Satz 1 TrinkwV).
- Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme müssen dauerhaft farblich unterschiedlich gekennzeichnet werden (§ 17 Abs. 6, Satz 2 TrinkwV).
- An jedem eventuell für das Regenwasser installierten Entnahmehahn ist ein Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ anzubringen (§ 17 Abs. 6, Satz 3 TrinkwV).
- Für eine eventuelle Befüllung des Behälters bzw. der Zisterne mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN 1989, Teil 1 (Regenwassernutzungsanlagen) erfolgen. Ein Rohrtrenner ist als unzureichend abzulehnen.

4. Die Regenwassernutzungsanlage ist dem Geschäftsbereich Gesundheit im Landratsamt bei Inbetriebnahme mit beiliegendem Vordruck nach § 13 Abs.4 TrinkwV anzuzeigen.

5. Bei der Nutzung von Regenwasser sind außerdem die Anforderungen der örtlichen Satzungen für die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu berücksichtigen. Die Regenwassernutzung im Hausbereich ist deshalb auch der Stadt oder Gemeinde bzw. den jeweiligen Unternehmen für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu melden.

6. Weitere Informationen zur Regenwasserspeicherung können dem Leitfaden „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg entnommen werden.

Weitere Informationen des Rems-Murr-Kreises finden Sie im Internet unter <http://www.rems-murr-kreis.de>.

Absender (Unternehmer / Inhaber):

Name, Vorname
Firma
Anschrift
PLZ / Ort
(Vorwahl) Telefon / Fax / E-Mail

Landratsamt Rems-Murr-Kreis
Geschäftsbereich Gesundheit
Postfach 1413

71328 Waiblingen

1. Standort der Anlage:

Anschrift

PLZ, Ort

Gebäude / Gebäudeteil

2. Hiermit zeige ich Folgendes an:

- Inbetriebnahme einer Anlage
 Wiederinbetriebnahme einer Anlage
 Stilllegung einer Anlage
am/zum _____
 Betrieb einer existierenden Anlage

3. Herkunft des Betriebswassers:

- Hausbrunnen
 Dachablaufwasser
 Oberflächenwasser
 Grauwasser (aus Bad, Dusche, Handwasch-
becken, Waschmaschine)
 Sonstiges:

4. Herkunft des Nachspeisungswassers:

- zentrale Trinkwasserversorgung
 Sonstiges:

**Anzeige nach § 13 Absatz 4
der Trinkwasserverordnung
(Nutzung einer Wasseranlage mit
Nicht-Trinkwasserqualität)**

5. Ansprechpartner vor Ort:

(ggf. Titel) Name, Vorname

Anschrift

PLZ / Ort

Telefon / Fax

6. Allgemeines:

- a) Wie viele Wohneinheiten werden mit Betriebswasser versorgt ? _____ Anzahl
b) Wie viele Verbraucher werden mit Betriebswasser versorgt ? _____ ca. Anzahl
c) Wie hoch ist der geschätzte Betriebswasseranfall / Jahr ? _____ ca. m³
d) Haben Sie einen Wartungsvertrag abgeschlossen ? ja / nein

7. Wurden folgende Anforderungen beachtet:

- a) Wurde die Anlage von einer zertifizierten Fachfirma installiert ? ja / nein
b) Sind die Rohrleitungen farblich abgehoben und die Entnahmestellen deutlich mit der Aufschrift „Kein Trinkwasser“ gekennzeichnet ? ja / nein
c) Erfolgt die Wassernachspeisung aus der Trinkwasserversorgung ausschließlich mittels freiem Auslauf ? ja / nein

Ort, Datum

Unterschrift

MB_Speicher_Regen.doc

Stand: 25.01.2013