

Gemeinde Allmersbach im Tal

OT Heutensbach

Bebauungsplan "Landhausstraße - 2. Änderung"

Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Textteil mit Begründung

Planteil liegt in gesonderter Ausführung vor



Königsberger Straße 4
71522 Backnang
Tel.: 07191 - 9619190
Fax: 07191 - 9619184
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdl
Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung
Dr. Miriam Pfäffle, Diplom-Biologin

Projektnummer: 17.063

Stand: 20.03.2018 / 19.06.2018

I	Begründung zum Bebauungsplan.....	1
I.1	Ziel und Zweck der Planung.....	1
I.2	Plangebiet.....	1
I.3	Städtebauliche Zielvorstellungen	1
I.4	Übergeordnete Planung	2
I.5	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	2
I.6	Erschließung, Ver- und Entsorgung	2
I.7	Umweltverträglichkeit & Artenschutzrechtliche Überprüfung	3
I.7.1	Einleitung.....	3
I.7.2	Rechtliche Grundlagen.....	4
I.7.3	Habitatstrukturen und Eignung	5
I.7.4	Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	8
I.7.5	Fazit.....	10
I.7.6	Hinweis zur Gestaltung des Umfelds	10
I.8	Bodenordnung	10
II	Textliche Festsetzungen	11
II.A	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
II.B	Örtliche Bauvorschriften	14
II.C	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen.....	16
II.D	Hinweise.....	16
III	Rechtsgrundlagen	19
IV	Verfahrensvermerke	20
A	Anlagen	21

I Begründung zum Bebauungsplan

I.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Erweiterung von Wohnraum im Siedlungskörper von Heutensbach ist Ziel eines privaten Bauvorhabens. Der Grundstückseigentümer möchte eine alte, nicht mehr genutzte Scheune im Norden des Geltungsbereichs durch ein Wohnhaus ersetzen. Das bestehende Einfamilienhaus im Süden des Geltungsbereichs bleibt unverändert erhalten. Das neu entstehende Einzelhaus soll auf die Bedürfnisse des Eigentümers ausgerichtet werden. Das Erdgeschoss wird so ausgebaut, dass ein barrierefreier Zugang entsteht. Das Bauvorhaben kann nicht auf Grundlage des bisher bestehenden Bebauungsplans "Landhausstraße - 1. Änderung" umgesetzt werden. Die bisher festgesetzten Traufhöhen reichen für das geplante Wohnhaus nicht aus. Durch die bauliche Veränderung wird eine Abweichung des im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Dorfgebiets (MD) hin zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) erforderlich. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist nicht mehr vorgesehen. Die städtebauliche Einbindung in das umliegende Ortsbild wird, in Verbindung mit dem Grundgedanken der Nachverdichtung, durch die Ausgestaltung der Fassade, Dachform und Kubatur gelöst.

I.2 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 36/4 und liegt im Zentrum des Ortsteils Heutensbach der Gemeinde Allmersbach im Tal in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung. Es wird von der Landhausstraße aus erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1.150 m² Brutto-Fläche. Es grenzen an:

- im Norden: bestehende Wohnbebauung
- im Osten: bestehende Wohnbebauung + Landhausstraße
- im Süden: bestehende Wohnbebauung + Hotel Löwen
- im Westen: bestehende Wohnbebauung + Weissacher Straße

I.3 Städtebauliche Zielvorstellungen

Der Geltungsbereich grenzt direkt an die bestehende Wohnbebauung an und bewirkt durch die Nutzungsänderung der Scheune hin zu Wohnbebauung eine Aufwertung im städtebaulichen Kontext. Durch das Werkzeug der Nachverdichtung, wird an dieser Stelle der allgemeine Grundsatz des Städtebaus (Innen- vor Außenentwicklung) berücksichtigt und angewendet. Der Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebiets gibt der Planung eine in ihrer Ausgestaltung flexible Fläche für die vorgesehene Form der Bebauung vor. Durch die Umwandlung von Dorfgebiet (MD) hin zu Allgemeinem Wohngebiet (WA) wird auf die geplante städtebauliche Situation eingegangen.

Es soll barrierefrei gebaut werden, um auch Älteren und körperlich eingeschränkten Nutzern den Zugang zum Gebäude zu ermöglichen. Um der erhöhten Anzahl an Bewohnern

Parkmöglichkeiten in ausreichender Form zur Verfügung zu stellen, sind Stellplätze in Form von Garagen und Carports Bestandteil der Planung. Die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen für die Bewohner wie auch für Besucher ist im Ortskern von Heutensbach besonders wichtig. Die Möglichkeit Stellplätze im und entlang des Straßenraums unterzubringen, ist durch dessen Breite von ca. 4,30 m nicht möglich.

Aus diesen Gründen ist eine städtebaulich notwendige Überschreitung der Grundfläche für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO bis maximal 0,8 notwendig. Im Gegenzug werden für die Gestaltung der Außenanlagen wasserdurchlässige Flächenbefestigungen festgesetzt. Dachflächen von Nebenanlagen erhalten eine extensive Dachbegrünung, sofern sie nicht durch Solaranlagen genutzt werden.

I.4 Übergeordnete Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang (2015) bisher als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der FNP wird gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

I.5 Festsetzungen des Bebauungsplans

Um den neuen baulichen Ansprüchen zu genügen, wird das Gebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Somit kann eine Wohnnutzung auch ohne landwirtschaftlichen Anteil und im geplanten Umfang entwickelt werden. Die städtebauliche Ausformung wird durch die Festlegung der GRZ und der maximalen Höhenentwicklung der Gebäude bestimmt.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Metern ü. NN $\pm 0,50$ m sowie der maximalen Trauf- und Firsthöhe (TH und FH) und der Dachneigung geregelt. Die Baufenster sind so ausgelegt, dass unter Wahrung der angestrebten städtebaulichen Grundordnung noch Spielraum für die Ausformung des Baukörpers bleibt. Als Dachform wird das Satteldach (SD) festgesetzt. Damit entspricht die Dachform der umliegenden Dachlandschaft.

I.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die HAUPTerschließung erfolgt über die Landhausstraße. Die Erschließung innerhalb des Plangebiets wird durch private Hofflächen gewährleistet. Um das Abstellen der Fahrzeuge der zu erwartenden Anwohner zu ermöglichen sind auf dem Grundstück Garagen und ein Carport vorgesehen. Durch diese planerischen Festsetzungen, wird ein Ausweichen des ruhenden Verkehrs auf die Landhausstraße reduziert. Dies trägt zu einer verkehrlichen Entlastung in der Landhausstraße bei.

Die Entsorgung der Müllbehälter und somit auch die Erschließung für die Fahrzeuge des Müllentsorgungsunternehmens kann von der Landhausstraße erfolgen.

Das Oberflächenwasser der Hofflächen, Stellplätze und Zufahrten wird vor Ort über einen wasserdurchlässigen Belag versickert. Garagen- und Carportdächer werden teilweise extensiv begrünt und dienen damit der Niederschlagswasserrückhaltung. Das Niederschlagswasser der übrigen Dachflächen wird in einer Retentionszisterne auf dem Baugrundstück zurückgehalten. Von dort aus wird es zeitverzögert dem Mischwasserkanal in der Landhausstraße zugeführt.

I.7 Umweltverträglichkeit & Artenschutzrechtliche Überprüfung

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB werden aufgrund des beschleunigten Verfahrens nicht als gesonderter Umweltbericht im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt. Eine artenschutzrechtliche Überprüfung fand anhand einer Begehung statt und wird anschließend wiedergegeben.

I.7.1 Einleitung

Zur Abklärung von artenschutzrechtlichen Vorschriften nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Landhausstraße – 2. Änderung“ in Allmersbach im Tal, OT Heutensbach, wurde am 18.01.2018 eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung des Geländes und der Gebäude durch Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos und Dipl.-Biol. Dr. Miriam Pfäffle durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet umfasst das Flst.-Nr. 36/4 und dessen nähere Umgebung (Abb. 1).

Die Begehung fand statt, um eine Einschätzung von Habitatpotentialen und möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten zu erhalten. Außerdem diente sie der Festlegung des Umfangs eventueller weiterer artenschutzrechtlicher Untersuchungen.

Das Untersuchungsgebiet ist eine ca. 1.150 m² große Fläche, die in der Ortsmitte von Heutensbach liegt. Im Osten grenzt die Landhausstraße an, im Süden, Westen und Norden Wohnbebauung. In der unmittelbaren Umgebung des Untersuchungsgebiets befinden sich keine Schutzgebiete.



Abb. 1: Lage des Vorhabens, ohne Maßstab (Untersuchungsgebiet = rote Markierung)

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

I.7.2 Rechtliche Grundlagen

Für Planungen und Vorhaben sind die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen. Die Aufgabe besteht laut dem Gesetz darin, im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob lokale Populationen streng geschützter Arten des Anhang IV der FFH-RL, europäischer Vogelarten und Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind (streng geschützte Arten gem. BNatSchV), erheblich gestört werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Zudem ist das Tötungsverbot bei der Planung zu beachten (hier gilt Individuenbezug): Es ist zu prüfen, ob sich das Tötungs- oder Verletzungsrisiko „signifikant“ erhöht¹. Alle geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind bei Bedarf grundsätzlich zu ergreifen. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dürfen nur entfernt werden, wenn deren ökologische

¹ Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg (2009): Hinweis-Papier der LANA zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes

Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dazu sind vorgezogene Maßnahmen zulässig. Die anderen unter den weniger strengen Schutzstatus fallenden „besonders geschützten Arten“ sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG in der Eingriffsregelung zu behandeln. Es gilt Satz 5 entsprechend: „Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor“. Diese Arten sind in der Planung z.B. durch Vermeidungs-, Minderungs- und (artenschutzrechtliche) Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen. Das Artenschutzrecht unterliegt nicht der kommunalen Abwägung und ist zwingend zu beachten.

I.7.3 Habitatstrukturen und Eignung

Habitatstrukturen

Auf dem Gelände steht im Süden ein Wohngebäude mit westlich anschließendem Schuppen. Diese Gebäude bleiben durch die Änderung des Bebauungsplans unberührt und wurden deshalb nur äußerlich untersucht. Im östlichen Teil des Grundstücks steht ein altes Waschhaus, das zu einer Garage umgewandelt werden soll (Abb. 2). Im nördlichen Teil des Planungsgebiets steht eine Scheune, an die im Osten eine Werkstatt und im Westen zwei weitere Gebäude angrenzen, die zur Lagerung dienen (Abb. 3). Die Hoffläche ist vollständig asphaltiert. Westlich des Gartenhäuschens befindet sich eine kleine Rasenfläche mit Gräsern und typischen trittfesten Arten wie Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) sowie einzelnen Gartenzierpflanzen und einem Kirschbaum (*Prunus* spp.) (Abb. 4 und 5). Westlich und nördlich der Scheune entlang des Gebäudes verlaufen schmale intensiv gepflegte Grasstreifen (Abb. 6 und 7). An der nördlichen Grundstücksgrenze befinden sich auf dem Nachbargrundstück, gemauerte Silos (Abb. 7), beschattete Trockenmauern (Abb. 7 und 8), die durch die Planung nicht betroffen sind und ein Holzlagerplatz (Abb. 9). Die Scheunen haben zahlreiche Einflugsmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse (Abb. 10).



Abb. 2: Altes Waschhaus



Abb. 3: Scheune und angrenzende Gebäude



Abb. 4: Rasenfläche westlich des Gartenhäuschens



Abb. 5: Gartenhäuschen mit Kirschbaum



Abb. 6: Rasenstreifen westlich der Scheune



Abb. 7: Rasenstreifen nördlich der Scheune



Abb. 8: Trockenmauern am Grundstücksrand



Abb. 9: Holzlagerplatz



Abb. 10: Mauerspalte an der nördlichen Scheunenseite

Habitateignung

Für höhlen- oder freibrütende Vögel sind keine geeigneten Gehölzstrukturen im Gebiet vorhanden. Im Kirschbaum konnten keine Anzeichen für Dauernester gefunden werden. Die Gebäude sind prinzipiell für gebäudebrütende Vögel geeignet. Es konnten trotz intensiver Suche keine Anzeichen für Nester innerhalb der Scheunen gefunden werden. Aufgrund der sehr geringen Grünflächen ist das Gebiet nicht als essentielles Nahrungshabitat für Vögel anzusehen.

Der Bestandsbaum hat für Fledermäuse keine Habitatfunktion, da keine größeren Baumhöhlen, Spalten oder Risse vorhanden sind. Daher kann eine Quartiernutzung von Fledermäusen als Wochenstube oder Überwinterungsquartier ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für Tagesquartiere einzelner Tiere in kleineren Rissen oder Spalten, insbesondere von kleinen Arten wie Zwerg- oder Rauhautfledermaus. In der Scheune und den anschließenden Gebäuden wurden keine Hinweise einer Quartiernutzung von Fledermäusen (Kotspuren, Spuren von Fressplätzen, Verfärbungen am Dachgebälk) gefunden. Innerhalb der Scheune wurde Marder-Losung gefunden, was für einen starken Prädatorendruck spricht, der eine Ansiedlung von gebäudebrütenden Vogelarten und Fledermäusen verhindert. Aufgrund der sehr geringen Grünflächen ist das Gebiet nicht als essentielles Nahrungshabitat für Fledermäuse anzusehen.

Unter dem Dach der Scheunen wurden verlassene Wespennester festgestellt. Die Jungköniginnen haben diese Nester bereits verlassen, so dass eine Zerstörung der alten Nester artenschutzrechtlich irrelevant ist. Alte Nester werden nicht wieder besiedelt.

I.7.4 Artenschutzrechtliche Einschätzung

In Tabelle 1 ist die artenschutzrechtliche Einschätzung für die relevanten Artengruppen dargestellt.

Tab. 1: Betroffenheit der Artengruppen

Streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-RL, europäische Vogelarten und Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind (streng geschützte Arten gem. BArtSchV)

Artengruppe	Ergebnisse der Habitatanalyse und Betroffenheit	Artenschutzrechtliche Einschätzung	
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Farn- und Blütenpflanzen	Keine streng geschützten Arten vorhanden. Keine Lebensraumeignung gegeben.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Flechten: Echte Lungenflechten	Keine vorhanden.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Krebse, Weichtiere (Muscheln, Schnecken) und sonstige niedere Tiere (Sonnenstern)	Keine Lebensraumeignung gegeben.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Spinnentiere	Die streng geschützten Arten benötigen spezielle extreme Lebensräume, die im Plangebiet nicht gegeben sind.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Heuschrecken und Netzflügler	Die streng geschützten Arten benötigen extreme Standorte (feuchte oder sehr trockene Lebensräume mit offenen Bodenstellen, Trockenrasen, Magerweiden, Steppencharakter), die im Plangebiet nicht gegeben sind. Alle streng geschützten Arten können aufgrund der Biotopausstattung oder der Verbreitung ausgeschlossen werden.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Libellen	Keine Lebensraumeignung gegeben.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Käfer	Der Kirschbaum weist keine Strukturen für streng geschützte Käferarten auf. Totholz oder Höhlen sind nicht vorhanden. Geeignete Lebensräume wie Heiden und vergleichbare Lebensräume, Wälder oder ältere Gehölze fehlen.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Schmetterlinge	Keine Lebensraumeignung gegeben. Es sind keine für streng oder europarechtlich geschützte Schmetterlingsarten geeignete Raupenfutterpflanzen vorhanden.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Fische	Keine Lebensraumeignung gegeben.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Amphibien und Reptilien	Keine Lebensraumeignung gegeben. Es fehlen Laichgewässer für Amphibien. Die Mauerstrukturen sind aufgrund der Beschattung durch die Bestandsgebäude nicht geeignet für streng geschützte Reptilien. Andere Habitatmerkmale wie offene Sandflächen zur Eiablage fehlen.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>

Artengruppe	Ergebnisse der Habitatanalyse und Betroffenheit	Artenschutzrechtliche Einschätzung	
Avifauna	<p>Baumbestand: Keine Höhlen, keine Höhlenbrüter.</p> <p>Gebäude: Kein Quartierpotenzial aufgrund des hohen Prädatorendrucks (Marder-Losung). Die Gebäude wurden innen und außen auf Nester von gebäudebrütende Arten untersucht.</p> <p>Aufgrund des fehlenden Gehölzbestands sind keine geeigneten Brutmöglichkeiten für Freibrüter gegeben. Eine Beeinträchtigung potenzieller lokaler Populationen häufiger und weit verbreiteter Freibrüter durch die Planung ist nicht absehbar.</p> <p>Zur Vermeidung des Tötungsverbots sind folgende Maßnahmen erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gehölzrodung außerhalb der Brutzeiten (01.10 – 28.02). 	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Säugetiere: Fledermäuse	<p>Baumbestand: Keine Höhlen, keine Quartiere.</p> <p>Gebäude: Kein Quartierpotenzial aufgrund des hohen Prädatorendrucks (Marder-Losung). Das Gebäude wurde innen und außen auf Anzeichen von Fledermäusen (Fraßplätze, Fledermauskot, Verfärbungen am Holz) untersucht.</p> <p>Das Plangebiet hat keine Bedeutung als Jagdgebiet Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Planung ist nicht erkennbar.</p>	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Sonstige Säuger	<p>Auf dem Dachboden wurde Marder-Losung gefunden. Das Gebäude ist nicht als essentielles Habitat für die lokale Population anzusehen. Für streng geschützte Säuger ist keine Lebensraumeignung gegeben.</p>	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>

I.7.5 Fazit

Durch die Analyse der vorgefundenen Habitatstrukturen konnte das Vorkommen bestimmter Artengruppen eingegrenzt werden. Für alle anderen Artengruppen bestehen keine Anhaltspunkte auf artenschutzrechtliche Konflikte. Relevante Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind die Tötung und Verletzung besonders geschützter Arten, die Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder die erhebliche Störung von streng geschützten Arten bzw. europäischen Vogelarten. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Es konnten keine Hinweise auf das dauerhafte Vorkommen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützter Tierarten im Plangebiet gefunden werden. Für nach europäischem Recht geschützte Arten besteht ebenfalls keine dauerhafte oder essentielle Bedeutung. Zur Vermeidung der Tötung von Nestlingen oder der Zerstörung von Eiern müssen geeignete Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden. Durch das Vorhaben wird es somit unter Anwendung von § 44 Abs. 5 BNatSchG zu keinem Verstoß gegen das Zugriffsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG kommen.

Die empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen bestehen in der Fällung von Bäumen und Rodung von Sträuchern außerhalb der Vogelbrutzeit im Winter (01. Oktober bis 28./29. Februar). Hierdurch wird einem eventuellen Nestneubau von Vögeln vorgebeugt. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Rodung von Gehölzen auch im Zeitraum 01.03 bis 30.09 möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind. Mit dieser Vermeidungsmaßnahme lassen sich eventuell auftretende artenschutzrechtliche Konflikte verhindern.

Weiterführende artenschutzrechtliche Untersuchungen werden nicht als notwendig erachtet.

I.7.6 Hinweis zur Gestaltung des Umfelds

An diesem Standort empfehlen wir folgende Hinweise für die Neubebauung zu beachten. Auf eine naturnahe Gestaltung der Außenanlagen ist zu achten, da eine heimische, insektenreiche Vegetation von großer Bedeutung für die Nahrungssuche vieler heimischer Vögel und Fledermäuse ist.

Bei Glasfassaden und Glasbauteilen ist der Vogelschutz zu beachten. Bei zusammenhängenden Glasflächen von $> 5 \text{ m}^2$, ohne Leistenunterteilung, muss reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das entweder transluzent ist, flächige Markierungen auf den Scheiben oder eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung (sog. Vogelschutzglas) aufweist.

I.8 Bodenordnung

Das Baugrundstück befindet sich in Privatbesitz.

II Textliche Festsetzungen

II.A Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden sind die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 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)

In allgemeinen Wohngebieten sind die im § 4 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe). Alle Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

2. 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:

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

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Terrassen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO bis maximal 0,8 zugelassen.

3. Bauweise

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

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)



= Es sind nur Einzelhäuser (E) zulässig. (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

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

6. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 BauNVO)

Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und Schuppen sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. In der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind diese Anlagen bis zu einer Größe von 40 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

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

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Erdgeschossrohfußbodenhöhe(EFH) = siehe Planeinschrieb
- Traufhöhe (TH) = max. 7,50 m ab gewählter EFH
- Firsthöhe (FH) = max. 10,40 m ab gewählter EFH

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) kann um +/- 0,50 m nach oben oder unten abweichen.

Die Traufhöhe (TH) im WA gilt von der gewählten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) gilt von der gewählten EFH bis Oberkante Dachhaut.

8. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randeinfassungen) sowie entstehende Böschungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und zu erhalten. Sie verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

9. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§ 9 Abs.1 Nr.17 und Nr.26 BauGB)

Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländemodellierungen sowie Stützmauern bis zu 1,50 m zulässig.

II.B

Örtliche Bauvorschriften

(§9 Abs.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), Dachneigung 30 - 45°

Nicht zugelassen sind Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Zink, Blei oder Kupfer und andere Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können. Dacheindeckungen aus glänzenden oder stark reflektierenden Materialien sind unzulässig.

Garagen- und Carportdächer sind als Flachdach (FD) oder Pultdach (PD) anzulegen. Sie sind entweder dauerhaft extensiv zu begrünen, oder mit Solaranlagen zu bestücken. Der Aufbau der Substratschicht bei einer Begrünung muss mindestens 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Wildkräutern und Gräsern ermöglichen.

b) Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte darf zusammen 60 % der jeweiligen Länge des Gebäudes nicht überschreiten. Der senkrechte Abstand zum First muss mindestens 0,50 m, der waagrechte Abstand zur äußeren Giebelwand des Gebäudes und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten mindestens 2,0 m betragen.

c) Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung ist zu beachten, dass keine hochglänzenden Metalle und keine grellen, leuchtenden Farben verwendet werden. Zugelassen sind Holzfassaden, verputzte Fassaden in ortstypischen Farben sowie Naturstein und Glas. Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig. Es muss reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das entweder transluzent ist, flächige Markierungen auf den Scheiben oder eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung aufweist.

2. Einfriedigungen, Außenanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

- Einfriedigungen (Zäune, Hecken) sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zugelassen, Gartenmauern sind bis 0,50 m zulässig. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
- Stellplätze und Garagenzufahrten sowie Hofflächen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) anzulegen. Die Tragschicht ist entsprechend wasserdurchlässig anzulegen (Abflussbeiwert > 0,5).

3. Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Es wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von Dächern in Behältern (Retentionszisternen) auf dem Baugrundstück zurückgehalten wird. Pro angefangene 100 m² Dachfläche werden 2 m³ Speichervolumen benötigt. Dieses Volumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Für die Retentionsbehälter können vorzugsweise Zisternen mit einem zusätzlichen Speicher zur Regenwassernutzung eingesetzt werden. Dieser zusätzliche Speicher darf für das Rückhaltevolumen nicht angerechnet werden. Es muss sichergestellt sein, dass das Speichervolumen über eine Drosseleinrichtung leerläuft, um das Volumen vor dem nächsten Regen wieder zur Verfügung zu haben. Der Ablauf der Zisternen wird an den Regenwasser-, bzw. Mischwasserkanal angeschlossen.

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 Gebäudes 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 Regenwasserkanal 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.

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 dem zuständigen Umweltschutzamt sowie Gesundheitsamt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis mitzuteilen.

5. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

6. Nutzung der Solarenergie

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

7. Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen sind blendfrei zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Da von der Außenbeleuchtung, vor allem im Übergangsbereich zur offenen Landschaft, negative Auswirkungen auf die nachtaktiven Insekten zu erwarten wären, sind nur die Verkehrs- und Stellflächen direkt zu beleuchten. Eine Streuung auf angrenzende Grünflächen ist zu vermeiden. Es sind nur tierfreundliche Leuchtmittel (streulichtarm, insektenverträglich) zu verwenden.

8. Barrierefreiheit

Die Gemeinde weist darauf hin, dass es zweckmäßig ist, möglichst frühzeitig bei der Gebäudeplanung auf eine notwendige Barrierefreiheit und auf eine Eignung für Behinderte zu achten.

III Rechtsgrundlagen

BauGB (2004): Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) m. W. v. 05.01.2018.

BauNVO (1990): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017.

LBO (2010): Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.11.2017 (GBl. Nr. 23 S. 606 u. GBl. Nr. 23 S. 612) m.W.v. 01.12.2017

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 3 Gesetz zur Umsetzung der Richtlinien 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. 05 2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

WG BW (2013): Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17 S. 389); zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. Nr. 5, S. 99) in Kraft getreten am 11. März 2017.

BNatSchG (2009): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) m. W. v. 05.01.2018.

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 | 20.03.2018 |
| 2. | Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am | 20.03.2018 |
| 3. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 und 2
(§ 3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt | am | 29.03.2018 |
| 4. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom
bis | 09.04.2018
11.05.2018 |
| 5. | Einholung der Stellungnahmen der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom
bis | 09.04.2018
11.05.2018 |
| 6. | Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der
örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO) | am | ... |
| 7. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 11
(§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt | 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.

Gemeinde Allmersbach im Tal, den

.....
Ralf Wörner
Bürgermeister

A Anlagen

A.1 Bodenschutz bei Baumaßnahmen



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



Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III

1. Bei Bauvorhaben in der weiteren Schutzzone (Zone III) eines festgesetzten Wasserschutzgebietes sind zum Schutz des Grundwassers die Verbotsbestimmungen der jeweiligen Rechtsverordnung zu berücksichtigen. Die Rechtsverordnungen einschließlich der zugehörigen Lagepläne können bei den zuständigen Gemeinden/Bürgermeisterämtern eingesehen werden. Die notwendigen Schutzvorkehrungen sollten aus Vorsorgegründen bereits in fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebieten (Einzugsbereich einer Trinkwasserfassung) beachtet werden. Insbesondere gilt das für die Prüfbarkeit der Abwasseranlagen.

2. Die allgemeinen Schutzvorkehrungen auf Baustellen sind im Wasserschutzgebiet besonders zu beachten und streng zu kontrollieren:

- Eingesetzte Maschinen und Fahrzeuge dürfen kein Öl und Treibstoff verlieren
- Baufahrzeuge sind vorzugsweise auf befestigten Flächen abzustellen
- Unbedingt vor Ort benötigte Öl- und Treibstoffmengen sind überdacht und in Auffangwannen zu lagern
- Ölbindemittel ist aus Vorsorgegründen bereitzuhalten
- Bautoiletten müssen mit dichten Fäkalienbehältern ausgestattet sein

3. Bei der Planung und Ausführung von Abwasserleitungen und Schachtbauwerken sind das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142 "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten" sowie die Verlege-Richtlinien der Rohrhersteller unbedingt einzuhalten. Insbesondere sind Vorrichtungen für Dichtheitsprüfungen während des Betriebs zu berücksichtigen. Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungsplan mit Angaben zu den gewählten Rohrmaterialien und Rohrverbindungen sowie zu den vorgesehenen Inspektionen und Dichtheitsprüfungen vorzulegen.

4. Arbeitsräume der Bauvorhaben sind so zu verfüllen, dass eine dichtende Schicht aus bindigem Material den direkten Zufluss von Oberflächenwasser in den Untergrund verhindert. Verfüllte Arbeitsräume dürfen nicht zur Versickerung genutzt werden.

5. Stellplätze für Lkw sowie öffentliche Parkplätze sind weitgehend flüssigkeitsdicht auszubilden. Geeignet sind Betondecken, Deckschichten aus Heißbitumen sowie Pflaster und Plattenbeläge mit enger Fugenausbildung. Das Oberflächenwasser ist zu sammeln und aus dem Schutzgebiet herauszuleiten. Einzelne private Pkw-Stellplätze in Wohngebieten, die beaufsichtigt werden und einen geringen Belegungswechsel aufweisen, dürfen wasserdurchlässig ausgeführt werden.

6. Beim Neu- und Ausbau von Straßen sind die Anforderungen der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) einzuhalten.

7. Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Überprüfung gelten im Wasserschutzgebiet erhöhte Anforderungen. Die "Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe" (VAwS) ist zu beachten.

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

A.3 Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke



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 Erdeinbau 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>.

MB_Speicher_Regen.doc

Stand: 25.01.2013

Absender (Unternehmer / Inhaber):

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

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

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:

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 Betriebs-
wasseranfall / 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“ gekenn-
zeichnet? 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