Gemeinde Allmersbach im Tal

OT Allmersbach

Bebauungsplan "Im Reutle – 5. Erweiterung und Änderung"

Textteil

mit Begründung und Umweltbericht

Planteil liegt in gesonderter Ausführung vor

Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung

roosplan
Stadt- und Landschaftsplanung

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

Projektbearbeitung:	Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla
	Martin Schulzendorf, M. Sc. Stadt- und Regionalplanung
	Yasin Gökkaya, B. Eng. Stadtplanung
	Dr. Miriam Pfäffle, Dipl.-Biologin
Projektnummer:	17.001
Stand:	19.05.2020

INHALT **SEITE**

I Begründung zum Bebauungsplan 1

I.A Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans 1

I.A.1 Ziel und Zweck der Planung 1
I.A.2 Plangebiet 1
I.A.3 Städtebauliche Zielvorstellungen 2
I.A.4 Übergeordnete Planung 2
I.A.5 Festsetzungen des Bebauungsplans 3
I.A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung 3
I.A.7 Grünordnung 4
I.A.8 Bodenordnung 4

I.B Umweltbericht 5

II Textliche Festsetzungen 6

II.A Planungsrechtliche Festsetzungen 6
II.B Örtliche Bauvorschriften 10
II.C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen 12
II.D Hinweise 13

III Rechtsgrundlagen 15

IV Verfahrensvermerke 17

A Anhang 18

I Begründung zum Bebauungsplan

I.A Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

I.A.1 Ziel und Zweck der Planung

Am südöstlichen Ortsrand von Allmersbach zwischen der Schorndorfer Straße und der Straße „Im Reutle“ weist die Gemeinde zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen den vorliegenden Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Es handelt sich um Flächen, die zum Teil im bestehenden Innenbereich und zum Teil im derzeitigen Außenbereich liegen. Folgende zugrunde liegende Bebauungspläne sind momentan in diesem Bereich gültig:

Bebauungsplan „Im Reutle“ rechtskräftig seit 20.06.1986
Bebauungsplan „Reutle – Erweiterung II“ rechtskräftig seit 15.12.1983

Die darin unter anderem vorgesehene und teilweise noch nicht realisierte Wohnbebauung mit Terrassenhäusern im südlichen Teil des vorliegenden Bebauungsplans, ist aufgrund ihrer geringen Raumausnutzung und der fehlenden Barrierefreiheit nicht mehr zeitgemäß und bedarf einer Anpassung. Gleichzeitig werden vorhandene Baulücken im nördlichen Teil geschlossen und es wird ein kleinerer Teil bisheriger Außenbereich zur städtebaulichen Abrundung des Siedlungskörpers mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 0,8 ha.

Die geplanten Gebäude orientieren sich in ihrer Höhe, Dimensionierung und Lage an den angrenzenden Bestandsgebäuden und passen sich an die Hanglage im Planungsgebiet an. Das Wohngebiet soll auf diese Weise effektiv, aber im Einklang mit der bestehenden Bebauung nachverdichtet werden und somit eine Teilentlastung des Wohnraumbedarfs in Allmersbach erzielt werden. Zu diesem Zweck sollen zusätzlich zu den etwa 8 bestehenden insgesamt etwa 30 neue Wohneinheiten innerhalb des Gebiets entstehen.

I.A.2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Allmersbach in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung. Es wird von der Straße „Im Reutle“ und teilweise von der Schorndorfer Straße aus erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst 0,8 ha Brutto-Fläche.

Es grenzen an:

- im Norden: Schorndorfer Straße und Wohnbebauung
- im Osten: Schorndorfer Straße und freie Landschaft
- im Süden: Straße Im Reutle und Wohnbebauung
- im Westen: Straße Im Reutle und Wohnbebauung

I.A.3 Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Gebiet grenzt direkt an bestehende Wohnbebauung an und bewirkt durch die Bebauung mehrerer freier Grundstücke einen Lückenschluss. 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. Die steilen Hanglagen im südlichen Teil können mit einer aufgelockerten Bauweise durch drei Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage bebaut werden. In ihrer städtebaulichen Körnung entspricht sie sowohl im Abstand zueinander als auch zur Umgebungsbebauung dem umliegenden Gebietscharakter und erlauben eine vielfältige Wohnnutzung. Durch die gemeinsame Anlage der Häuser und einen zentralen Platz in deren Mitte entsteht hier eine gewisse Quartiersqualität.

I.A.4 Übergeordnete Planung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang ist der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im südlichen Teil wird bisher auch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Den Zielsetzungen des Verfahrens folgend, muss im Parallelverfahren zum Bebauungsplan auch der Flächennutzungsplan geändert werden.

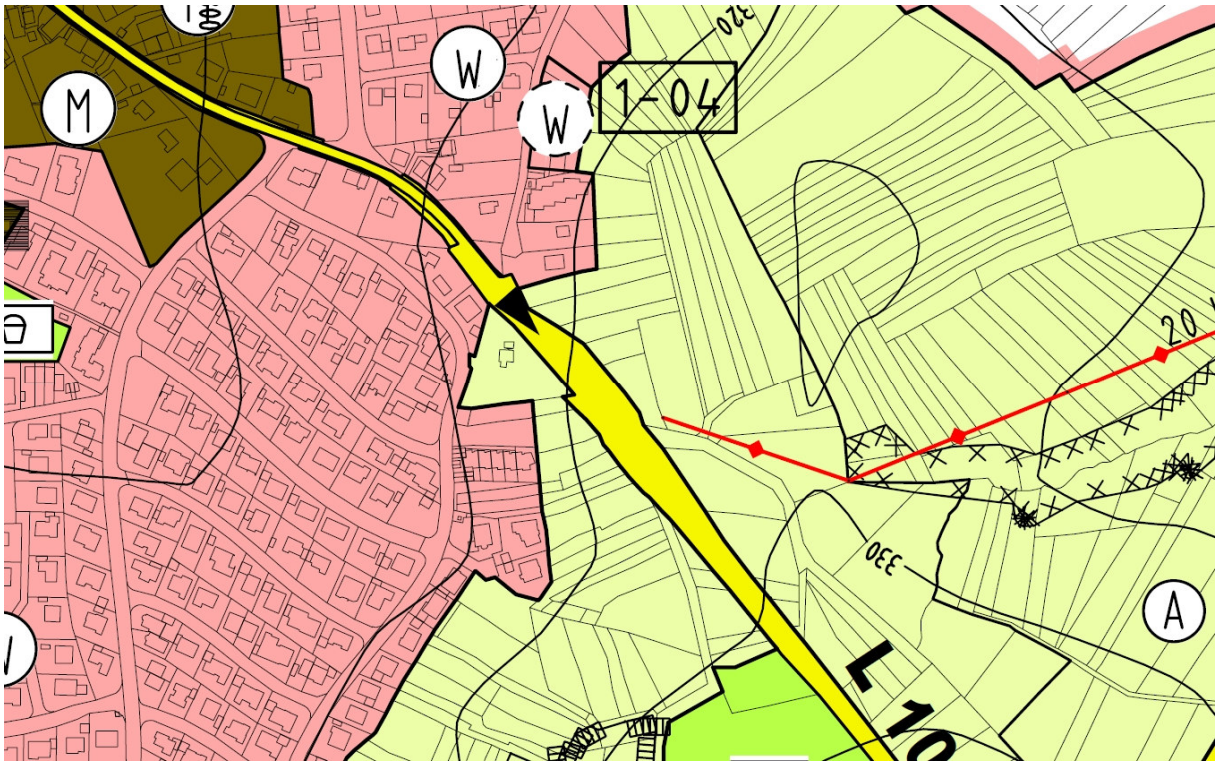

Abb. 1: Flächenutzungsplan der vVG Backnang - Ausschnitt Allmersbach

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Raumnutzungskarte bereits vollständig als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet gekennzeichnet.

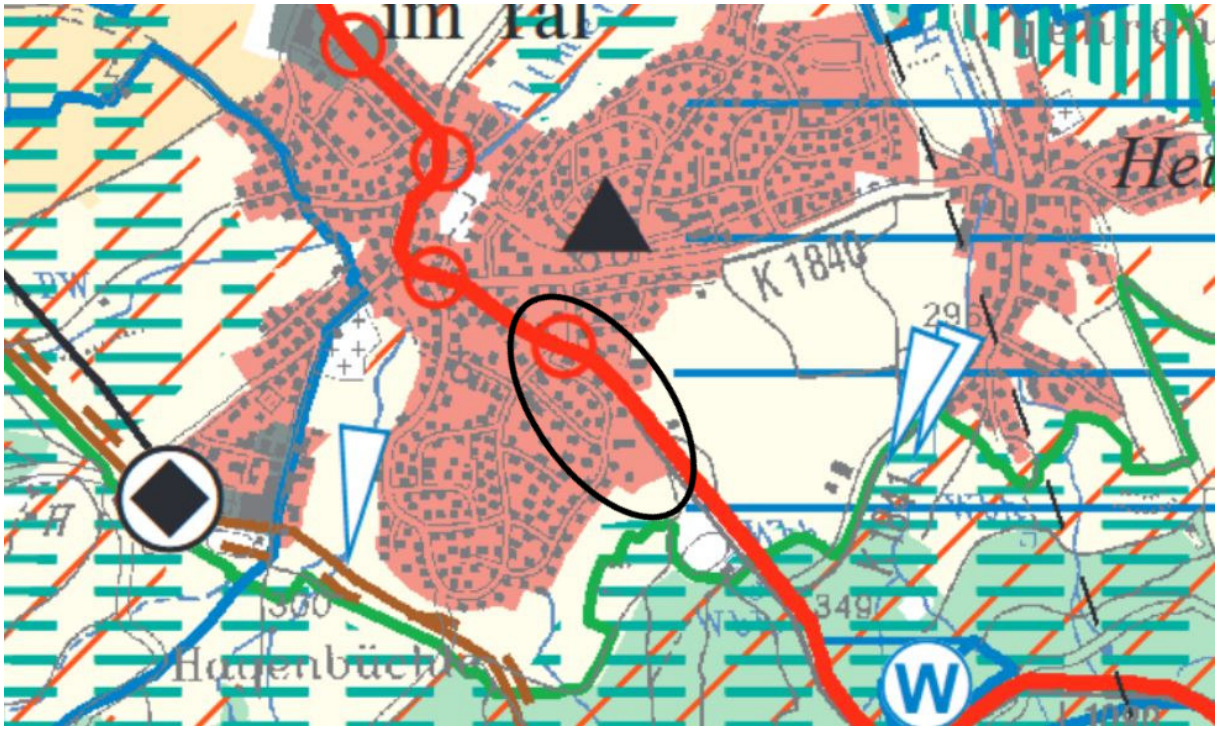

Abb. 2: Regionalplan der Region Stuttgart - Ausschnitt Allmersbach

Die Strukturkarte des Regionalplans weist die Gemeinde Allmersbach im Tal als Verdichtungsraum des Mittelzentrums Backnang aus. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) und Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Offenlandbiotop sind nicht betroffen.

I.A.5 Festsetzungen des Bebauungsplans

Das Plangebiet wird vollständig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die städtebauliche Ausformung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,5, der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ± 0,30 m ü. NN sowie der maximalen Gebäudehöhen (GH) bestimmt. Als Dachformen werden extensiv begrünte Flach- oder Pultdächer und Satteldächer festgesetzt. Die Baufenster sind so ausgelegt, dass unter Wahrung der angestrebten städtebaulichen Grundordnung, Spielräume für die Ausformung der Baukörper bleiben.

I.A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Haupterschließung erfolgt über die Straße Im Reutle und für ein Bestandsgebäude über die Schorndorfer Straße. Die Erschließung innerhalb des Plangebiets wird durch private Zufahrtsflächen gewährleistet. Um das Abstellen der Fahrzeuge der zu erwartenden Anwohner zu ermöglichen sind auf den Grundstück Carports, Garagen und Tiefgaragen vorgesehen.

Durch diese planerischen Festsetzungen, wird ein Ausweichen des ruhenden Verkehrs auf die Straße Im Reutle reduziert.

Die Entsorgung der Müllbehälter und somit auch die Erschließung für die Fahrzeuge des Müllentsorgungsunternehmens kann vom Reutle aus erfolgen.

I.A.7 Grünordnung

Die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen durch Pflanzbindungen und -gebote ermöglichen die landschaftliche Einbindung des neuen Siedlungskörpers und in geringem Umfang eine Minimierung des Eingriffs. Über die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung wird ein weiterer Beitrag zur Minimierung des entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft geleistet und Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen, sowie eine geringfügige Entlastung der Niederschlagsspitzen bei Starkregenereignissen bewirkt.

I.A.8 Bodenordnung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind derzeit teilweise in Privat- und teilweise im Gemeindeeigentum.

I.B Umweltbericht

Der Die Umweltprüfung wird derzeit durchgeführt und der Umweltbericht anschließend erstellt und im Fortgang des Verfahrens in die Unterlagen integriert. Es ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach der Ökonontoverordnung Baden-Württemberg vorgesehen, um die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Biotope darzustellen und mögliche Vermeidungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen.

Erste artenschutzrechtliche Übersichtsbegehungen 2017 und 2020 haben ein Habitatpotential für Vögel und am Rande der Untersuchungsflächen für Reptilien ergeben, das derzeit mit weiteren artenschutzrechtlichen Untersuchungen detailliert erfasst wird.

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

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

Im Allgemeinem 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)

= Es sind Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig.
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

Hauptfirstrichtung gemäß Planeinschrieb.

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

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

6. 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. Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen.

7. Garagen und Nebenanlagen
(§ 12 Abs. 1, 6 BauNVO 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.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Tiefgaragen, die lediglich das Grundstück unterbauen, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird hierbei zur Tiefgaragenfläche gerechnet. Stellplätze müssen mit wasserdurchlässiger Flächenbefestigung erstellt werden.

8. 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, Ziff. 1 LBO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch

- Die im Planteil eingeschriebene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH). Diese kann gem. § 18 Abs. 2 BauNVO um +/- 0,30 m nach oben oder unten abweichen.
- Die maximale Gebäudehöhe (GH). Diese wird definiert durch den Dachhochpunkt, der durch die Oberkante der Dachhaut, bzw. der Attika definiert wird.

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.

10. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
(§ 9 Abs.1 Nr.17 und Nr.26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im gesamten Gebiet bis zu einer Höhe von max. 3,0 m zugelassen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zugelassen. Das bestehende sowie das geplante Gelände einschließlich aller Geländeveränderungen müssen in vollem Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden. Zur Geländemodellierung soll der im Gelände anstehende Boden verwendet werden. Im Bereich der Grünflächen ist zur Geländemodellierung nur kultivierbarer Oberboden zulässig. In diesem Bereich gilt das Verschlechterungsverbot gemäß BBodSchG und BBodSchV.

11. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Lageplan gekennzeichneten Pflanzgebote von Pflanzen aus gebietsheimischer Herkunft (autochthone Gehölze) entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste 1 sind anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können von dem im Plan eingezeichneten Standorten um höchstens 3 m abweichen.

Für Einzelbaumpflanzgebote gilt, dass mindestens 4 m² zusammenhängende, belebte Bodenschicht pro Baum als Baumscheibe vorgesehen werden muss. Die Baumscheibe ist mit Rasen, Wiese, Bodendeckern oder Sträuchern zu bepflanzen. Nicht zulässig sind im Bereich der Baumscheibe befestigte Oberflächen, Schotter, Pflasterung oder andere nicht belebte Bodenabdeckungen. Der durchwurzelbare Bodenbereich muss mindestens 12 m³ Bodenvolumen aufweisen und ist vor Verdichtungen und Schadstoffeinträgen (Streusalz, Mineralöleinträge, etc.) zu schützen. Bei Pflanzungen sind die natürlichen Arten, ohne Sortenzüchtungen zu verwenden. Bei Standorten im direkten Straßenraum kann der Einsatz von Sorten sinnvoll sein. Für die Auswahl von geeigneten Sorten der aufgeführten Baumarten wird auf die jeweils aktuelle Liste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu Straßenbäumen (GALK-Liste) verwiesen.

Pflanzenliste 1 (Pflanzgebot)
Großkronige, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang: mind. 15 cm

Acer platanoides	-	Spitzahorn

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornellkirsche (Baumform)
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Echte Mehlbeere
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Quercus petrea	-	Trauben-Eiche

Pflanz-Qualitäten / Mindestanspruch an die Laubbäume

An allen Gehölzen ist ein Verdunstungsschutz um den Stamm bis zum Kronenansatz anzubringen. In Bereichen im Übergang zur offenen Landschaft sind an allen Gehölzen ein Verbissschutz und ein Wühlmausschutz anzubringen. Die Gehölze sind von lokalen Baumschulen mit Nachweis des Ursprungsgebiets 11 – Südwestdeutsches Bergland nach VWW – Regiosaaten® 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 Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

a) Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

zugelassen sind für Hauptdächer:

- Satteldächer (SD), Dachneigung 5 - 40°; vgl. Planeinschrieb
- Flachdächer (FD) extensiv begrünt; vgl. Planeinschrieb
- Pultdächer (PD) extensiv begrünt; vgl. Planeinschrieb

Nicht zugelassen sind Dachdeckungen 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.

Pult- wie Flachdächer sind extensiv zu begrünen, Flachdächer von Carports und Garagen sind allgemein extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Substratschicht bei einer Begrünung muss mindestens 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Wildkräutern und Gräsern ermöglichen. Solaranlagen können in die extensiv begrünten Dächer in aufgeständerter Bauweise integriert werden.

b) Dachaufbauten

Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte darf zusammen 60 % der jeweiligen Länge des Gebäudes nicht überschreiten. Der senkrechte Abstand zum Dachhochpunkt muss mind. 1,0 m, der waagrechte Abstand zur äußeren Giebelwand des Gebäudes und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten mind. 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 2 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 sind zugelassen als Doppelstabmatten-, Maschendraht- und Holzzaun inkl. Sockel bis 2,0 m Höhe und als freiwachsende und geschnittene Hecken mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis 2,0 m.

- Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

- Stellplätze und Garagenzufahrten sowie Hofflächen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) anzulegen. Der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig anzulegen (Abflussbeiwert > 0,5).

3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätze
(§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mit dem Einreichen des Baugesuchs ist durch Schnitte durch das gesamte Grundstück das Einfügen des Gebäudes, möglichen Stützmauern oder Aufschüttungen bzw. Abgrabungen und die Grenzausbildung zu den Nachbargrundstücken nachzuweisen.

4. Geländeveränderungen
(§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Mit Einreichen der Baugesuche ist anhand von Schnitten durch das gesamte Grundstück das Einfügen des Gebäudes, möglichen Stützmauern oder Aufschüttungen bzw. Abgrabungen und die Grenzausbildung zu den Nachbargrundstücken nachzuweisen.

5. Niederschlagswasser
(§ 74 Abs. 3 Nr.2 LBO)

Durch einen niederen Erdwall von ca. 0,5 m Höhe entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze, wird das aus der Landschaft anfallende Niederschlagswasser von den topografisch höher gelegenen Flächen im Süden zurückgehalten und einen offenen Entwässerungsgraben in den nördlich verlaufenden „Brucher Bach“ geleitetet. Das Niederschlagswasser im Gebiet, wird zum Teil über extensiv begrünte Flach- bzw. Pultdächer zurückgehalten, gefiltert und gedrosselt abgeleitet. Ein Retentionsbecken im südlichen Teilbereich und Retentionszisternen im nördlichen Teilbereich, sorgen für zusätzlichen Regenwasserrückhalt. Über einen offenen Entwässerungsgraben wird das Niederschlagswasser in den “Brucher Bach“ als Vorfluter geleitet und steht somit dem Landschaftswasserhaushalt wieder zur Verfügung. Sofern Retentionszisternen, bzw.

Zisternen zur Brauchwassernutzung gebaut werden, sind folgende Hinweise zu beachten:

- Wenn 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.

- Das Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis zur "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" ist zu beachten (siehe Anhang A.2).

- Die Nutzung einer Wasseranlage mit Nicht-Trinkwasserqualität ist dem Landratsamt nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung anzuzeigen (siehe Anhang A.2).

II.C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- keine -

II.D Hinweise

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

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) abzuschieben. 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.

Freiflächen
Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen ausgeführt werden.

4. Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge

Keine Betroffenheit

5. Erdarbeiten

Werden bei Erdbewegungsarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem Umweltschutzamt sowie dem Gesundheitssamt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis mitzuteilen.

6. Nutzung der Solarenergie

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

7. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

8. 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 Beleuchtung, 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 die angrenzenden Grünflächen ist zu vermeiden. Es sind nur tierfreundliche Leuchtmittel (streulichtarm, insektenverträglich) zu verwenden. Beleuchtungsanlagen zur großflächigen und dauerhaften Ausleuchtung von Außenanlagen sind nicht zulässig.

9. Leitungszone

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

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.

Regionalplan Region Stuttgart (2009): Regionalplan Region Stuttgart in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.2010 (Nr.44/2010); zuletzt geändert durch die Teiländerung des Regionalplans für die Region Stuttgart zur Festlegung von regionalen Schwerpunkten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen im Korridor der Bundesautobahn A81 vom Engelbergtunnel bis zur nördlichen Regionsgrenze. Eintritt der Verbindlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Landesplanungsgesetz (LplG) mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger Baden-Württemberg Nr.32 vom 19.08.2016.

LBO (2010): Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03. 2010 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019.

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.

FFH-Richtlinie (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7); zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 vom 10.06.2013, S. 193).

Vogelschutzrichtlinie (2009): Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten. In Kraft getreten am 15. Februar 2010.

BBodSchG (1998): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. IS. 502); zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

BBodSchV (1999): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. IS. 1554); zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

WHG (2009): Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetzt zur Einführung einer wasserrechtlichen Genehmigung für Behandlungsanlagen für Deponiesickerwasser, zur Änderung der Vorschriften zur Eignungsfeststellung für Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe und zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

BImSchG (2013): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) vom 17. Mai 2013; zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetzt zur Einführung einer wasserrechtlichen Genehmigung für Behandlungsanlagen für Deponiesickerwasser, zur Änderung der Vorschriften zur Eignungsfeststellung für Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe und zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

TA Luft (2002): Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24. Juli 2002.

TA Lärm (1998): Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert am 08.06.2017 (BGBl. I S. 1274)

DSchG - BW (1983): Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 6. Dezember 1983; zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99).

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

IV Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss am (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	…
2.	Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	am	…
3.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 und Nr. 2 (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	am	…
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom bis	… …
5.	Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom bis	… …
6.	Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	…
7.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6 (§ 3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt	am	…
8.	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom bis	… …
9.	Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom bis	… …
10.	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO)	am	…
11.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 11 (§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt	am	...
12.	Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes (§ 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 Anhang

A.1 Merkblatt - Bodenschutz bei Baumaßnahmen

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 abzuschieben 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 eingestuften 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

A.2 Merkblatt - Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke

REMS-MURR-KREIS
Landratsamt

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 Fehlanschlüssen 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