

# **Stadt Weinstadt**

OT Schnait

## **Bebauungsplan "Furchgasse"**

Bebauungsplan nach § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren

### **Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften**

Stand: 08.10.2020; **ergänzt am 16.11.2020**

Planteil liegt in gesonderter Ausführung vor

Entwurf zur öffentlichen Auslegung



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  
Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung  
Dr. Miriam Pfäffle, Diplom-Biologin

In Zusammenarbeit mit: Dipl.-Biol. Ute Scheckeler

Projektnummer: 18.035

Stand: 09.05.2019 / 08.10.2020 / 16.11.2020

**INHALT****SEITE**

<b>I</b>	<b>Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>1</b>
	I.A Planungsrechtliche Festsetzungen.....	1
	I.B Örtliche Bauvorschriften.....	10
	II.C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen .....	14
	I.D Hinweise.....	15
<b>II</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>18</b>
<b>III</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>19</b>
<b>A</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>20</b>

# I Textliche Festsetzungen

## I.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)

#### 1.1 Festsetzung der Baugebiete (§ 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

Siehe Einschrieb in Planteil.

**WA = Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- WA:**
- Wohngebäude
  - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe

#### 1.2 Folgende zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- WA:**
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung entsprechend Planeinschrieb:

Im Planteil sind nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

## 2.1 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe in Planteil:

### Erdgeschoss Rohfußbodenhöhe (EFH):

Diese kann im WA 2 bis WA 4 um +/- 0,15 m, bei WA 1 und WA 6 +/- 0,50 m, WA 5 +/- 0,30 m, nach oben oder unten abweichen.

### Höhe baulicher Anlagen:

In WA 2, WA 3 und WA 5 wird die Gebäudehöhe durch die Traufhöhe (TH = obere Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut) mit zwingend 6,00 m und die Firsthöhe (FH) wird mit max. 10,00 m über der ~~gewählten~~ festgesetzten EFH definiert.

In WA 1, WA 4 und WA 6 ist die maximale Gebäudehöhe (GH) bei Flachdachgebäuden durch die gewählte EFH und den entstehenden Dachhochpunkt definiert. Es gilt die Oberkante der Attika als Dachhochpunkt. Die maximal mögliche Gebäudehöhe (GH) beträgt 9,50 m, ab der gewählten EFH. Bei Verzicht eines Staffelgeschosses (Nicht-Vollgeschoss nach § 2 Abs. 6 S. 3 Nr. 2 LBO), wird die maximale Gebäudehöhe zwingend auf 6,50 m festgesetzt.

Haustechnische Anlagen (incl. Brüstungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie), sind bei Flachdachgebäuden bis zu einem Meter über der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig. Mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrten, muss der horizontale Abstand der haustechnischen Anlagen zu den Außenwänden des Gebäudes mindestens so groß wie die tatsächliche Höhe der haustechnischen Aufbauten sein. Ausnahmsweise kann auf den Rücksprung verzichtet werden, sofern die Außenwände in gleicher Höhe aneinandergelagert sind. Solare Anlagen sind parallel zu einer Gebäudeseite anzuordnen.

Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) auf Satteldächern müssen entsprechend der ausgeführten Satteldachneigung bündig angepasst und parallel zur Traufkante angebracht werden. Solaranlagen dürfen bei Satteldächern nicht aufgeständert konstruiert und ausgeführt werden.

## 2.2 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Siehe Einschriebe in Planteil.

Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird durch die geplanten Gebäude sowie die notwendigen Tiefgaragen in WA 1 und WA 5 nach § 17 Abs. 2 BauNVO durch die intensive Wohnbebauung (sozialgerechter Wohnungsbau) überschritten

## 2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 4 und § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Einschrieb in der Nutzungsschablone zwingend auf zwei festgesetzt.

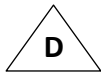
### 3. Bauweise

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

Entsprechend Planeinschrieb sind gemäß der offenen Bauweise:



= Nur Einzelhäuser (E) zulässig.



= Nur Doppelhäuser (D) zulässig.



= Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig

### 4. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptfirst- und Gebäudehaupttrichtung gemäß Eintragung im Planteil.

Bei Flachdachgebäude bezieht sich die Gebäudehaupttrichtung insbesondere auf die Ausrichtung der Staffelgeschosse. Staffelgeschosse müssen parallel der Gebäudehaupttrichtung zurückversetzt werden.

### 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.

Terrassen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn diese unmittelbar an das Hauptgebäude angrenzen und auf eine Länge von insgesamt 5 m, gemessen an der Gebäudeaußenseite, nicht tiefer als 2,5 m über die baugrenze hinausragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Tiefgaragen sind durch Eintrag im Planteil festgesetzt.

### 6. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 und § 14 BauNVO)

Einhausungen für Müllbehälter bis zu einer Grundfläche von max. 1,00 x 2,20 m und

einer max. Höhe von 1,50 m je Wohneinheit sind außerhalb der Baufenster zulässig, sofern sie einen Abstand von 0,50 m parallel zur Straße/Fußweg einhalten.

Weitere Nebenanlagen sind außerhalb der Baufenster ausgeschlossen. Ausnahmsweise können in begründeten Fällen Gerätehütten mit einem max. Volumen von 12 m<sup>3</sup> zugelassen werden.

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Bei Einzel- und Doppelhäusern sind Garagen, Carports, überdachte Stellplätze bis max. 36 m<sup>2</sup> Grundfläche, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Abstand an der Seite der Zufahrt zwischen den oben genannten baulichen Anlagen zur öffentlichen Erschließungsstraße / -weg muss mindestens 5,50 m betragen. In begründeten Einzelfällen kann von dem Abstand von 5,50 m abgewichen werden.

## **7. Anzahl der Wohneinheiten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In WA 2 – WA 4 ist die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf zwei begrenzt.

## **8. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Plangebiet sind dargestellt:

Öffentliche Straßen:

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege etc. einschließlich deren Planungshöhen sind rein nachrichtliche Wiedergaben ohne Festsetzungscharakter.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Grasweg“:

Verkehrsfläche zur Anbindung des südlich angrenzenden Feldwegs.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkierungsfläche“:

Öffentliche Parkplätze entlang der zentralen Erschließungsstraße.

## **9. Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Flächen für die Abfallbeseitigung in Form von Müllsammelplätzen festgesetzt. Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsflächen Zweckbestimmung „Elektrizität“ sind Umspannstationen und

Anlagen der Telekommunikation zulässig.

**10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR 1: Der im Westen gelegene öffentliche Grünstreifen dient zur Aufnahme von Kanälen zur Entwässerung und einem oberirdischen Graben zur Notentwässerung des Gebiets zu Gunsten des Leitungsträgers (Stadt Weinstadt).

LR 2: Das im Süden gelegene Leitungsrecht dient zur Aufnahme von Kanälen zur Entwässerung und einem oberirdischen Graben zur Notentwässerung des Gebiets zu Gunsten des Leitungsträgers (Stadt Weinstadt).

**11. 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.

**12. Fläche für die Landwirtschaft**

(§ 9 Abs.1 Nr.18a BauGB)

Auf In dem als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzten Bereich ist das ursprünglich nach § 35 (1) Nr. 1 BauGB privilegierte Vorhaben zulässig und hat Bestandsschutz.

**13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden Bereiche zugrunde gelegt, denen jeweils der maßgebliche Außenlärm zuzuordnen ist.

Zwischen den Abgrenzungen der maßgeblichen Außenlärmpegeln ( $L_a = 65 \text{ dB(A)}$ ,  $L_a = 60 \text{ dB(A)}$ ,  $L_a = 55 \text{ dB(A)}$ ) liegenden Flächen sind neue Bauvorhaben oder die Erweiterung bestehender Gebäude nur zulässig, wenn der Schallschutz durch entsprechende, passive Maßnahmen sichergestellt wird. Der Innenschallpegel in Aufenthaltsräumen von tags 35 dB (A) und nachts 30 dB(A) dürfen nicht überschritten werden. In den Schlafräumen sollten auch tags und nachts 30 dB (A) nicht überschritten werden.



Ein Nachweis der ausreichenden Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Innerhalb der relevanten Lärmpegelbereiche sind entsprechende Lüftungssysteme sicher zu stellen, so dass ein ausreichender Mindestluftwechsel von Schlafräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden kann. Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die für das Baugebiet maßgebenden schalltechnischen Anforderungen eingehalten werden.

**14. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

**Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Verkehrsgrün

Die Verkehrsgrünflächen dienen der Lenkung und Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers. Die Flächen sind als artenreiche Wiese anzulegen und dauerhaft mit zweimaliger Mahd (erste Mahd bis Ende Juni, zweite Mahd ab Mitte September mit Abfuhr des Mahdguts) extensiv zu pflegen. Zur Ansaat dient eine standortgerechte, artenreiche Mischung für Böschungen und Straßenbegleitgrün mit **mindestens 50 % Blumenanteil und restlichen Anteilen an Gräsern**, angelehnt an die Pflanzenliste 1. Die öffentliche Grünfläche angrenzend an das WA 1 kann zur Errichtung einer Tiefgaragenzufahrt um bis zu 6 m unterbrochen werden.

**Pflanzenliste 1 (Straßenbegleitgrün)**

Produktionsraum 7, Ansaatstärke: 5 g/m<sup>2</sup> (50 kg/ha)

Blumen <b>mindestens 50%</b>		
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe	
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner Odermennig	
<i>Barbarea vulgaris</i>	Echtes Barbarakraut	
<i>Betonica officinalis</i>	Heilziest	
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume	
<i>Campanula rapunculoides</i>	Acker-Glockenblume	
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume	
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume	
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume	
<i>Cichorium intybus</i>	Gewöhnliche Wegwarte	
<i>Clinopodium vulgare</i>	Gewöhnlicher Wirbeldost	
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre	
<i>Echium vulgare</i>	Gewöhnlicher Natternkopf	
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut	
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut	

<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut	
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut	
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn	
<i>Leontodon hispidus</i>	Rauer Löwenzahn	
<i>Leucanthemum ircutianum/vulgare</i>	Wiesen-Margerite	
<i>Linaria vulgaris</i>	Gewöhnliches Leinkraut	
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornschotenklee	
<i>Medicago lupulina</i>	Gelbklee	
<i>Origanum vulgare</i>	Gewöhnlicher Dost	
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn	
<i>Pastinaca sativa</i>	Gewöhnlicher Pastinak	
<i>Picris hieracioides</i>	Gewöhnliches Bitterkraut	
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich	
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle	
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß	
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer	
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei	
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf	
<i>Silene latifolia ssp. alba</i>	Weißer Lichtnelke	
<i>Silene nutans</i>	Nickendes Leimkraut	
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut	
<i>Stachys sylvatica</i>	Wald-Ziest	
<i>Trifolium campestre</i>	Feldklee	
<i>Trifolium medium</i>	Mittlerer Klee	
<i>Verbascum nigrum</i>	Schwarze Königskerze	
<i>Verbascum thapsus</i>	Kleinblütige Königskerze	
<b>Gräser</b>		
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras	
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gewöhnliches Ruchgras	
<i>Briza media</i>	Gewöhnliches Zittergras	
<i>Bromus erectus</i>	Aufrechte Trespe	
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Trespe	
<i>Cynosurus cristatus</i>	Weide-Kammgras	
<i>Festuca guestfalica (ovina)</i>	Schafschwingel	
<i>Festuca rubra</i>	Horst-Rotschwingel	
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras	
<i>Poa angustifolia</i>	Schmalblättriges Rispengras	
<i>Poa compressa</i>	Platthalm-Rispengras	

### Einzelbaumpflanzgebote

Die im Planteil gekennzeichneten Pflanzgebote von Pflanzen aus gebietsheimischer Herkunft (autochthone Gehölze) entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste 2 bis 4 sind anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können von den im Plan eingezeichneten Standorten um bis zu 3 m abweichen.

Auf den Baugrundstücken ohne Einzelbaumpflanzgebot ist pro angefangenen 250 m<sup>2</sup> ein einheimischer Baum nach Pflanzenliste 3 bzw. 4 zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Für Einzelbaumpflanzgebote gilt, dass mindestens 4 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> Bodenvolumen aufweisen und ist vor Verdichtungen und Schadstoffeinträgen (Streusalz, Mineralöleinträge, etc.) zu schützen. Bei Pflanzungen sind generell die natürlichen einheimischen Arten, zu verwenden. Bei Standorten im direkten Straßenraum kann der Einsatz von Sorten sinnvoll sein. Für die geeignete Auswahl der aufgeführten Baumarten wird auf die jeweils aktuelle Liste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu Straßenbäumen (GALK-Liste) verwiesen.

### **Pflanzenliste 2:**

Großkronige, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang: mind. 20/25 cm cm

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	-	Trauben-Eiche

### **Pflanzenliste 3:**

Mittelkronige, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang: mind. 20/25 cm cm

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	-	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i>	-	Schwedische Mehlbeere

#### **Pflanzenliste 4:**

Kleinkronige, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang: mind. 20/25 cm cm

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	-	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	-	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'	-	Säulen-Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i> 'Lucas'	-	Säulen-Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	-	Kornellkirsche (Baumform)
<i>Sorbus aria</i> 'Majestica'	-	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere

#### 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 Verbisschutz und ein Wühlmausschutz anzubringen.

## 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 - 35°
- Flachdächer (FD), Dachneigung bis 5°, extensiv begrünt

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.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Der Aufbau einer Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Wildkräutern und Gräsern ermöglichen. Zur Ansaat dient eine niederwüchsige, artenreiche Saatgutmischung mit **mindestens 50 % Blumenanteil und restlichen Gräsern bzw. Sedumsprossenmischung.**

Garagen- und Carportdächer und überdachte Stellplätze sind als Flachdach (FD) mit bis zu 5° Dachneigung anzulegen. Sie sind nach den obigen Kriterien dauerhaft extensiv zu begrünen.

#### b) Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Über die Hauptdachfläche hinausragende Bauteile sind, soweit es sich nicht um technische Dachaufbauten wie Schornsteine, Antennen und Aufzugsüberfahrten handelt, nur in Form von Dachgauben zulässig.

**Dachgauben** dürfen nur als Schleppgauben mit einer Dachneigung von 10-15° errichtet werden. Sie dürfen nicht breiter als 6,00 m sein und müssen allseitig von der Hauptdachfläche umgeben sein. Sie müssen jeweils 1,5 m von Traufe und First sowie der Dachseite zurückversetzt sein.

**Dacheinschnitte** sind zulässig, wenn sie seitlich mindestens 1,50 m von der Gebäudeaußenwand entfernt sind und insgesamt bei senkrechter Projektion nicht mehr als 20 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen.

**c) Staffelgeschosse**

~~Bei Ausnutzung der maximalen Gebäudehöhe ist das oberste Geschoss („Dachgeschoss“) in den Teilbereichen WA 1, WA 4 und WA 6 als Staffelgeschoss auszubilden. Hierbei darf das Geschoss max. 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Außenwände müssen auf der Süd- und Westseite hinter die Außenkante des darunterliegenden Geschosses mind. 1,50 m zurückspringen.~~

Das dritte oberirdische Geschoss (Dachgeschoss) in den Teilbereichen WA 1, WA 4 und WA 6 ist als Staffelgeschoss nach § 2 Abs. 6 Nr. 2 LBO, bzw. Nicht-Vollgeschoss auszubilden. Das heißt, dass bei Flachdachgebäuden das Dachgeschoss auf maximal 75 % der Fläche des darunterliegenden 2. Vollgeschosses zu errichten ist.

**d) 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 m<sup>2</sup> 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. Einfriedungen, Stützmauern und Außenanlagen**

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Grenzt ein Bereich des Grundstücks an die öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen an, so ist die Einfriedung um 0,25 m von der Grundstücksgrenze in das Grundstück abzusetzen. Der Abstand ist dauerhaft einzuhalten.

Als Einfriedungen sind nur Hecken- und Strauchpflanzungen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zulässig. Drahtzäune bis max. 1,20 m Höhe sind zulässig, sofern diese in eine Hecke integriert sind. Die Hecken- und Strauchpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Hofflächen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) anzulegen. Die Tragschicht ist entsprechend wasserdurchlässig anzulegen (Abflussbeiwert > 0,5).

Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer Höher als 1 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens um 0,5 m gegenüber der Vorderkante des darunterliegenden Mauerteils zurückzusetzen. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.

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

Die nicht überbauten und nicht zu Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft als flächig begrünte Vegetationsfläche zu unterhalten. Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) sind unzulässig

**4. Stellplätze**  
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Für Wohnungen mit einer Wohnfläche über 50 m<sup>2</sup> sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Ergibt sich hierdurch eine Bruchzahl, so wird bei Gebäuden mit 2 Wohnungen aufgerundet und bei Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen abgerundet.

Für Gebäude mit nur einer Wohnung sind grundsätzlich 2 Stellplätze nachzuweisen. Gefangene Stellplätze (Parkraum vor der Garage) können für dieselbe Nutzungseinheit angerechnet werden.

Auf den Grundstücken WA 1 und WA 5 sind zusätzlich 3 oberirdische Stellplätze herzustellen.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) anzulegen. Die Tragschicht ist entsprechend wasserdurchlässig anzulegen (Abflussbeiwert > 0,5).

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

Das Niederschlagswasser ist von Dächern in Behältern (Retentionszisternen) auf dem Baugrundstück zurückzuhalten. Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Dachfläche werden 2 m<sup>3</sup> 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 Drossleinrichtung leerläuft (Drosselabfluss 0,15 l/s pro 100m<sup>2</sup>), um das Volumen vor dem nächsten Regen wieder zur Verfügung zu haben. Der Ablauf der Zisternen wird an den Regenwasserkanal angeschlossen.

**Bei einem bis auf die notwendigen Dachaufbauten oder Einschnitte vollständig extensiv begrüntes Dach mit mindestens 10 cm Substratschicht zur verzögerten Abgabe des Niederschlagswassers kann auf die Anlage einer Retentionszisterne verzichtet werden.**

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.
- Der Vorratsbehälter muss eine Überlaufleitung erhalten. Das Überlaufwasser wird dem Regenwasserkanal zugeleitet. Bei einer Befüllung mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf 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 Brauchwasseranlagen werden 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 A.3).
- Die Nutzung einer Wasseranlage mit Nicht-Trinkwasserqualität ist dem Landratsamt nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung anzuzeigen (Formblatt siehe Anlage A.2).

## **6. Werbeanlagen** (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 m<sup>2</sup> und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).



**7. Außenantennen**  
(§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO)

An jedem Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig. Sämtliche Antennenanlagen sind so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

**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. Oberflächenwässer der Zufahrten, Hofbereiche und Stellplätze müssen vor Ort versickert werden. Die Niederschlagswässer der Dachflächen werden über Retentionszisternen mit Drosseleinrichtung oder extensiv begrünte Dächer zeitverzögert dem Regenwasserkanal und anschließend dem Vorfluter, dem Beutelsbach, zugeführt.

**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) abzuschleiben. 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.

## **Geologie:**

Das den Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren beigefügte Baugrundgutachten des Büros Voigtman (Stand 08.10.2019) ist zu beachten.

Das Regierungspräsidium Freiburg (LGRB) weist zusätzlich darauf hin:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gibskeuper). Diese werden größtenteils von quartären Lockergesteinen (holozänes Auensediment, holozäne Abschwemmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsboden, mit einem kleinräumigen deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann Bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösungen im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

## **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**

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Dachbegrünung im Plangebiet allgemein zulässig und empfohlen. Die Festsetzung der extensiven Begrünung von Flachdächern kann und soll auch bei einer Nutzung der entsprechenden Dachflächen für Solaranlagen eingehalten werden. Die vielfältigen positiven Eigenschaften eines Gründachs für das innerörtliche

Kleinklima, Staubbindung, die Niederschlagswasserrückhaltung, Bauwerksschutz, Wärmeisolierung und Hitzeschutz, sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere werden kombiniert mit der solaren Ausnutzung durch Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen. Dabei wird die Leistungsfähigkeit der Solaranlagen durch die Verdunstungskühle der darunter befindlichen Vegetation noch gesteigert. Es entsteht ein Synergieeffekt.

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

## **9. Doppelhäuser**

Bei Doppelhäusern ist eine Abstimmung der Materialien und der Farbgebung bei der Dach- und Fassadengestaltung untereinander vorzunehmen.

## **10. Kurzfristiger Schalleintrag durch angrenzende Nutzung**

Aufgrund der Nähe zu einem angrenzenden Weinbaubetrieb, können während der Weinlese kurzzeitige Geräuschspitzen durch Traktorfahrten (z. B. Motor starten) im direkt angrenzenden Bereich auftreten. Diese gelten als seltenes Ereignis und werden als Ausnahmesituation eingestuft. (vgl. Ergänzende Stellungnahme Weinbau Strauß des Büros W&W Bauphysik Stand 19.08.2020)

## II 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 Hinweis auf von Bundesrecht abweichendes Landesrecht (Baden-Württemberg) vom 30. April 2018 (BGBl. IS. 533) m.W.v. 01.05.2018.

**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); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl.S. 597, ber. s. 643, 2008 s. 4) m.W.v. 31.11.2017.

**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.**

### III      **Verfahrensvermerke**

- |     |  |                    |                          |
|-----|--|--------------------|--------------------------|
| 1.  | Aufstellungsbeschluss<br>(§ 2 Abs. 1 BauGB)  | am                 | 23.05.2019               |
| 2.  | Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung   | am                 | 23.05.2019               |
| 3.  | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 und 2<br>im Amtsblatt (§ 3 Abs. 1 BauGB)                                | am                 | 05.06.2019               |
| 4.  | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit<br>(§ 3 Abs. 2 BauGB)   | vom<br>bis         | 13.06.2019<br>15.07.2019 |
| 5.  | Frühzeitige Unterrichtung der Behörden<br>sonstigen Träger öffentlicher Belange<br>(§ 4 Abs. 1 BauGB)        | vom<br>bis         | 11.06.2019<br>15.07.2019 |
| 6.  | Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)   | am ...             |                          |
| 7.  | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6<br>im Amtsblatt (§ 3 Abs. 2 BauGB)                                      | am ...             |                          |
| 8.  | Öffentliche Auslegung des Planentwurfs<br>(§ 3 Abs. 2 BauGB)   | vom ...<br>bis ... |                          |
| 9.  | Einholung der Stellungnahmen der Behörden und<br>sonstiger Träger öffentlicher Belange<br>(§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom ...<br>bis ... |                          |
| 10. | Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der<br>örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO)           | am ...             |                          |
| 11. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 10<br>(§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt                                    | am ...             |                          |
| 12. | 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.

Weinstadt, den

.....

Thomas Deißler  
Erster 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. Schadverdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Dazu sollte nur bei trockenen Witterungs- und Bodenbedingungen gearbeitet werden. Schadverdichtungen in später begrüntem Bereichen 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, Amt für Umweltschutz, zu benachrichtigen. Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem

Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6. Für den Umgang mit Böden, die für eine bodennahe Verwertung bzw. eine Erdauffüllung vorgesehen sind, gelten die Vorgaben aus DIN 19731 und der Vollzugshilfe zu § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Auf das Merkblatt "Erdauffüllungen" des Landratsamtes wird hingewiesen. 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.
7. Eine bodenkundliche Baubegleitung durch einen geeigneten Sachverständigen hilft, die Vorgaben zum Bodenschutz bestmöglich in den Baustellenablauf zu integrieren und erleichtert die optimale Umsetzungen von Maßnahmen zum Bodenschutz.

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



## A.2 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 Fehlschlüssen 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>.

MB\_Speicher\_Regen.doc

Stand: 25.01.2013