

KREIS: REMS-MURR-KREIS
GEMEINDE: KIRCHBERG AN DER MURR
GEMARKUNG: KIRCHBERG

K M B



TEXTTEIL

ENTWURF

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Rappenberg - 4.BA“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 27.11.2018
Bearbeiter/in: S. Hofmann / K.Splinter



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Hinweis: Auf die Überleitungsvorschriften des § 245c BauGB wird hingewiesen.

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.



A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

A.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3-5 BauNVO nicht zugelassen.

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

A.2.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl: siehe Planeinschrieb.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO beschriebenen Anlagen wie folgt überschritten werden:

GRZ 0,35: bis max. 0,7

GRZ 0,40: bis max. 0,8

A.2.2 Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Die Höhenlage baulicher Anlagen ist durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) über NN festgesetzt, siehe Planeinschrieb. Die EFH ist als Obergrenze eingetragen und bezieht sich auf die Fertigfußbodenhöhe.

Im Plan sind pro Baufenster teilweise mehrere EFH-Werte eingetragen. Für die dazwischen liegenden Gebäude ist die EFH jeweils in Bezug auf die Gebäudemitte zu interpolieren

A.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB)

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximalen Trauf- und Firsthöhen bezogen auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Firsthöhe (FH): Die Firsthöhe wird gemessen ab festgesetzter EFH bis zum First des Hauptbaukörpers.

Traufhöhe (TH): Die maximale Traufhöhe wird gemessen ab festgesetzter EFH bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.

Die Traufhöhen von Zwerchgiebeln unterliegen nicht dieser Höhenbeschränkung.

A.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Maximal 2 Vollgeschosse - siehe Planeintrag.



A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

A.3.1 Bauweise

a1: abweichende Bauweise, offen gemäß § 22 BauNVO, mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 16 m

a2: abweichende Bauweise, offen gemäß § 22 BauNVO, jedoch mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 21 m.

a3: abweichende Bauweise, offen gemäß § 22 BauNVO, jedoch mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 24 m.

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Überschreitungen von Baugrenzen durch

- untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Vorbauten, wenn ihre Länge 5m und ihre Tiefe 1,5m nicht überschreiten
- Terrassen

sind zulässig.

Hinweis: Die geltenden abstandsrechtlichen Vorschriften nach LBO sind von dieser Regelung unberührt.

A.3.3 Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung bzw. Längsachse der baulichen Anlage ist parallel zu den Richtungspfeilen (siehe Planeinschrieb) oder parallel bzw. senkrecht zur Baugrenze zu stellen. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und Gebäudeteile, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

A.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

A.4.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur im Anschluss an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

Zwischen Garagen und öffentlicher Fläche ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Ein Stauraum von 5,00 m ist einzuhalten, sofern die Garage nicht mit einem elektrischen Tor ausgestattet ist.

Zwischen überdachten Stellplätzen und öffentlicher Fläche ist ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

A.4.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen außerhalb der Hochbauten erdüberdeckt sein. Die Mindestüberdeckung muss 0,5 m betragen. Der Substrataufbau muss mit steinfreiem kulturfähigem Bodenmaterial erfolgen. Die Flächen sind intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

A.4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Außerhalb der Bauflächen dürfen sie eine Größe von 20 cbm umbautem Raum nicht überschreiten.



A.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

- Straßenfläche
- Gehweg
- Stellplatzfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 1. provisorische Wendeplatte
 2. Mischverkehrsfläche
- Verkehrsgrünfläche

A.6 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

A.6.1 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

Zugänge, Zufahrten und private, nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster) herzustellen.

A.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A.7.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Innere Durchgrünung mit Bäumen

Pro Grundstück ist mindestens ein standortgerechter und einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in den Pflanzenliste 1 und 2 aufgeführt.

A.7.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Gebietsrandeingrünung mit Sträuchern

Auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen sind flächige Gehölzpflanzungen aus standortgerechten und einheimischen Sträuchern zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in der Pflanzenliste 3 aufgeführt.

A.7.3 Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – Innere Durchbegrünung mit Sträuchern (Privatgrundstücke)

Auf 5 % der Grundstücksfläche sind flächige Gehölzpflanzungen aus standortgerechten und einheimischen Sträuchern zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in der Pflanzenliste 3 aufgeführt.

A.7.4 Pflanzgebot 4 (Pfg 4) – Dachbegrünung

Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß Pflanzenliste 4 mit mind. 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats zu versehen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Terrassen auf Flachdächern von Garagen oder überdachten Stellplätzen sind zulässig.



A.8 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Randbefassungen mit Hinterbeton sowie Böschungsflächen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu 1,0 m Tiefe zulässig. Zusätzlich sind zur Herstellung des Straßenkörpers unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von 0,5 m zulässig.



B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B.1 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B.1.1 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude: siehe Planeintrag.

Für die Hauptgebäude sind nur die im Plan dargestellten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

B.1.2 Dachform und Dachneigung für untergeordnete Bauteile

Untergeordnete Vorbauten können mit Flachdach ausgeführt werden.

B.1.3 Garagen, überdachte Stellplätze

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind mit der für Hauptgebäude festgesetzten Dachneigungen auszuführen oder sind mit einem dauerhaft extensiv begrünten Flachdach zu versehen. Bei extensiv begrünten Flachdächern ist eine mindestens 10 cm starke Substratschicht anzulegen (siehe Pfg 3).

B.1.4 Dacheindeckung und -gestaltung

Es sind nur Deckungen mit Dachstein zulässig (Betonstein, Tonziegel). Die Farbe der Dacheindeckungen der Hauptdächer ist im Bereich zwischen rot und rotbraun oder grau bis anthrazit zu wählen. Reflektierende oder glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Solarenergieanlagen, nicht zulässig.

Auf Flachdächern ist ausschließlich Dachbegrünung zulässig, soweit diese nicht als Terrassen genutzt werden. Ebenfalls von Begrünung ausgenommen sind Zwerch-/Gegengiebel.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind lichtdurchlässige Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO.

Unbeschichtete Dachabdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind nur an untergeordneten Dachbereichen, wie Dachgauben, Vordächern und Blechverwahrungen bei Flachdächern zulässig.

B.1.5 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- * die Summe der Breiten aller Dachgauben einer Dachfläche darf höchstens 50 % der dazugehörenden Dachlänge betragen
- * der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,5 m betragen
- * die Oberkante der Dachgaube muss vertikal gemessen mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.
- * die max. Traufhöhe darf im Bereich von Dachaufbauten und Zwerch-/Gegengiebeln überschritten werden.



B.1.6 Fassaden

Außenwandflächen sind zu verputzen, als Sichtmauerwerk oder als Sichtbetonflächen auszuführen. Fassaden mit Holzschalungen sind zulässig.

Unzulässig sind auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben und intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100). Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und reflektierenden Baustoffen sind nur bis zu einer zusammenhängenden Fläche von 5 qm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Verkleidungen von Dachaufbauten

B.2 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur an der Stelle der Leistung errichtet werden

Die Größe der Werbeanlagen ist auf max. 0,5 m² je Gebäude begrenzt.

Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

Blinklicht, Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig.

B.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B.3.1 Einfriedungen

Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind Einfriedungen bis maximal 1,0 m Höhe über Höhe der Verkehrsfläche in Form von freiwachsenden oder geschnittenen Laubhecken, als Holzstaketenzaun oder als Maschendrahtzaun, der in eine Hecke integriert ist zulässig.

Hecken aus Koniferen sind nicht zulässig.

Bei Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen ohne Gehweg oder Sicherheitsstreifen ist ein Abstand von 0,5 m zu Verkehrsfläche einzuhalten.

Zwischen Baugrundstücken bzw. bei Mehrfamilienhäusern zwischen Terrassen sind Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über dem bestehenden Gelände und nur auf einer Länge von max. 3,50 m zugelassen. Im Übrigen darf die Einfriedung zwischen Baugrundstücken eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten

Bei Zäunen ist zwischen Zaun und der Geländeoberkante ein Abstand von mind. 10 cm frei zu halten.

B.3.2 Geländemodellierung

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung der Grundstücke sind bis maximal 1,2 m zulässig. Die Böschungsneigung darf höchstens 1:1,5 betragen.

Abweichungen hiervon sind ausnahmsweise zulässig.

B.3.3 Stützmauergestaltung

An der der öffentlichen Fläche zugewandten Seite der Grundstücke sind Stützmauern nur als Natursteinmauer und als Betonmauer zulässig. Betonmauern über 1 m Höhe sind zu begrünen.

In den anderen Teilen der Grundstücke sind auch Betonpalisaden und Holzpalisaden, jedoch keine teerölgetränkten Materialien wie z. B. Bahnschwellen zulässig.



B.3.4 *Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze*

Private nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und oberirdischen Garagen sowie Zugänge sind wasserdurchlässig zu befestigen und deren Wasserdurchlässigkeit ist dauerhaft zu sichern. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.

Hinweis:

Auf die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) wird verwiesen.

B.4 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Nach § 74 (2) 2 LBO sind gemäß der Stellplatzsatzung vom 22.09.1997 je Einfamilienhaus 2,0 Stellplätze, bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung sind für Wohnungen $\leq 50 \text{ m}^2$ 1 Stellplatz und für Wohnungen $> 50 \text{ m}^2$ 1,5 Stellplätze notwendig.

Halbe Stellplätze sind im Ergebnis aufzurunden. Jeder Stellplatz muss separat anfahrbar sein.

B.5 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude sind nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehaußenantenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

B.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den im Plan gekennzeichneten Bereichen erfolgt die Entwässerung im Mischsystem zum vorhandenen Mischwasserkanal im Rappenberg III. Hier ist je Grundstück bzw. Gebäude eine Einzel-Rückhaltung des Dach- und Oberflächenwassers vorzusehen.

Es gilt: $2 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ Dachfläche, Drosselabfluss $0,15 \text{ l/s} / 100 \text{ m}^2$ Dachfläche.

Auf den übrigen Flächen wird empfohlen, die Rückhaltung des Dach- und Oberflächenwassers über Zisternen zu regeln.

Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf die Anlage „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“, Merkblatt des Landkreises Rems-Murr, wird hingewiesen.



C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Archäologische Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung, durch das Ref. 86, muss die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Bauherren finanziert werden.

C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

Für Planung und Bauausführung ist folgendes zu berücksichtigen

- Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.
- Anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend seiner Eignung, getrennt nach humosem Oberboden, steinfreiem kulturfähigem Unterboden, Untergrundmaterial auszuheben (beim Leitungsbau), getrennt zu lagern und entsprechen seiner natürlichen Schichtung wieder einzubauen. Überschüssiges Bodenmaterial ist entsprechend seiner Eignung zu verwerten.
- Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschleppen und in profilierten, geglätteten Mieten (max. Höhe 2 m) bis zur Wiederverwertung zu lagern.
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich un bebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründünpflanzenarten zu beseitigen.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Auf die Anlage "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" wird hingewiesen

C.3 Baugrund / Geologie

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde ein Geotechnischer Bericht (Stand 03.05.2016) durch das Büro für Baugeologie, Dipl.-Geologe Axel Ruch erstellt. Es dient in erster Linie den Belangen der Baugebieterschließung und gibt eine grobe Übersicht über die im Untersuchungsgebiet herrschenden Untergrundverhältnisse. Die darin enthaltenen Hinweise sind daher allgemeiner Natur und ersetzen nicht eine gezielte, projektbezogene Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung im Einzelfall.

C.4 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist die Untere Wasserbehörde auch für die baurechtliche Entscheidung gem. § 98 (2) WG zuständig.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) sind vorher gemäß §37 (2) WG dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis - Fachbereich für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen werden, so ist dies gemäß §37 (4) WG anzeigepflichtig. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

Das Plangebiet liegt in der fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes "Tiefbrunnen Lerchenberg". Auf die Anlage "Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone III" wird hingewiesen.

C.5 Ökologisches Bauen

Es wird empfohlen, Gebäuden in Niedrigenergiebauweise auszuführen und soweit möglich die solare Ausrichtung der Gebäude zu nutzen.

C.6 Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen fensterlose Fassadenabschnitte ab einer Größe von 50 qm und fensterlose Fassaden von Garagen mit rankenden oder kletternden Arten zu begrünen. Geeignete Arten sind in der Pflanzliste 5 aufgeführt.

C.7 Duldungspflichten

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

C.8 Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist möglich.



C.9 Ausgleichs- / Ersatz- / Artenschutzmaßnahmen

Zum Ausgleich- bzw. zur Vermeidung der Eingriffe in Natur und Umwelt werden die nachfolgend dargestellten Maßnahmen durchgeführt. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

- Installation von 60 Vogelnisthilfen
- Installation von 30 Quartierhilfen für Fledermäuse
- Großbaumverpflanzungen im räumlich-funktionalen Zusammenhang (Flst. 3428 und 3635)
- Umsetzung eines Alt- und Totholzkonzept /Waldrefugien im Gewann „Engelesberg“ und „Vordere Halden“
- Anrechnung der Aufwertung aus dem Bebauungsplan „Spielplatz – Rappenberg/Wolfsgrube“
- Anlage von Streuobstwiesen auf den Flurstücken 3635 und 3541 sowie 3428
- Umwandlung von Acker in Grünland auf den Teilflächen der Flst. 5696, 5699, 5700/1, 5700/2, 5700/3, 5701/1, 5701/2 und 6513/1.



D Pflanzlisten

D.1 Pflanzenliste 1 Laubbäume (mittelkronig)

Pflanzgröße: Stammumfang mindestens 18-20cm

Geeignete Arten

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

D.2 Pflanzenliste 2 Laubbäume (großkronig)

Pflanzgröße: Stammumfang mindestens 18-20cm

Geeignete Arten

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

D.3 Pflanzenliste 3 Gehölzpflanzung

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>



D.4 Pflanzenliste 4 Dachbegrünung

Geeignete Kräuter:

Schnittlauch
Berg-Lauch
Gemeiner Wundklee
Rundbl. Glockenblume
Karthäusernelke
Natternkopf
Zypressen-Wolfsmilch
Gemeines Sonnenröschen
Kleines Habichtskraut
Hornklee
Felsennelke
Scharfer Mauerpfeffer
Weißer Mauerpfeffer
Feld-Thymian
Sand-Thymian

Allium schoenoprasum
Allium senescens
Anthyllis vulneraria
Campanula rotundifolia
Dianthus carthusianorum
Echium vulgare
Euphorbia cyparissias
Helianthemum nummularium
Hieracium pilosella
Lotus corniculatus
Petrorhagia saxifraga
Sedum acre
Sedum album
Thymus pulegioides
Thymus serpyllum

Geeignete Gräser:

Zittergras
Dach-Trespe
Schaf-Schwingel
Schillergras
Zwiebel-Rispengras
Flaches Rispengras

Briza media
Bromus tectorum
Festuca ovina
Koeleria glauca
Poa bulbosa
Poa compressa

D.5 Pflanzenliste 5 Fassadenbegrünung

Geeignete Arten:

Efeu
Wilder Wein
Knöterich
Waldrebe
Kletterrosen
Echter Wein

Hedera helix
Parthenocissus quinquefolia u. P. tricuspidata
Polygonum aubertii
Clematis vitalba
Rosa spec.
Vitis vinifera



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, Geschäftsbereich 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>.



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 Verlegetrichtlinien 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

MB_Bauen_WSG_III.doc
<http://www.rems-murr-kreis.de>

Stand: 30.1.2009



Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

1. Gemäß § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz und zugehöriger Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 soll Niederschlagswasser von Grundstücken vorrangig dezentral beseitigt werden, sofern dies schadlos und mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

2. Niederschlagswasser wird dezentral beseitigt, wenn es versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Die Versickerung erfolgt schadlos, wenn das Niederschlagswasser flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Oberboden in das Grundwasser versickert. Niederschlagswasser von Dachflächen kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden. Vor einer ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden. Vorzugsweise sind hierfür bewachsene Gräben und Mulden geeignet. Alternativ dazu kann im Einzelfall auch eine Ableitung in geschlossener Rohrleitung über einen Regenwasserspeicher mit Überlauf in ein oberirdisches Gewässer vorgesehen werden (z.B. Zisterne mit Brauchwassernutzung).

3. Vor der Planung einer Versickerungsanlage ist eine Überprüfung des Untergrundes auf Versickerungsfähigkeit erforderlich, damit insbesondere Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke und Bauwerke durch Vernässung ausgeschlossen werden können.

4. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist nicht erforderlich, wenn die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers für ein Baugebiet in einem Bebauungsplan festgesetzt ist. Im Übrigen darf Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

- Dachflächen in Wohn- und Mischgebieten
- Terrassen, Hofflächen, Spielplätze und ähnliche befestigte Grundstücksflächen, sofern diese nicht gewerblich, handwerklich und industriell genutzt werden
- Ortsstraßen, welche der Erschließung von Wohngebieten dienen
- Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit nicht mehr als zwei Fahrspuren
- Öffentliche Wege einschließlich Geh- und Radwege einer Straße

5. Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches von einer befestigten oder bebauten Fläche von mehr als 1.200 m² stammt, ist grundsätzlich dem Landratsamt anzuzeigen. Der Eingang der Anzeige wird bestätigt. Mit dem Vorhaben darf nicht vor Ablauf eines Monats nach Anzeigeneingang begonnen werden.

6. Niederschlagswasser darf im Fassungsbereich und in der engeren Schutzzone eines Wasserschutzbereiches (Schutzzonen I und II) und in altlastenverdächtigen Flächen nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt werden. Gleiches gilt für Niederschlagswasser von nicht beschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern.

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



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>.



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 Ge-
sundheit 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