



Gemeinde Weissach im Tal  
Gemarkung Cottenweiler  
Rems-Murr-Kreis

---

# BEBAUUNGSPLAN

## „Allmersbacher Straße“

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
und  
**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

---

**WAHL**  
**Planungs- & Ingenieurbüro**  
Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)  
Harald Wahl  
Hauptstraße 23  
73571 Göggingen  
[www.ib-wahl.de](http://www.ib-wahl.de)

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		Blatt
<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Bauweise	5
1.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
1.5	Stellung der baulichen Anlagen	6
1.6	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	6
1.7	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	6
1.8	Verkehrsflächen	6
1.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
1.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7
1.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	7
1.12	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)	8
1.13	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	8
<b>2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>9</b>
2.1	Äußere Gestaltung	9
2.2	Werbeanlagen	10
2.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	10
2.4	Außenantennen	10
2.5	Stellplatzverpflichtung	10
2.6	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	10
2.7	Ordnungswidrigkeit	11
<b>3</b>	<b>Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>12</b>
3.1	Duldungspflicht	12
3.2	Artenschutz	12
3.3	Baugrund	12
3.4	Grundwasser	12
3.5	Bodenschutz / Altlasten	12
3.6	Zisternen / Brauchwasseranlagen	12
3.7	Denkmalschutz	12
3.8	Wasserschutzgebiete	13
<b>4</b>	<b>Anlagen</b>	<b>14</b>
4.1	Gebäudeschnitte	14
4.2	Pflanzliste	15
4.3	Merkblatt Bodenschutz	16
4.4	Merkblatt Wasserschutzgebiet – Zone III	18
4.5	Merkblatt Regenwasser für Brauchwasserzwecke	19
4.6	Merkblatt Standorte ehemaliger Gewächshäuser	22

## Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- LBO: Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S. 501).
- PlanzV: Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

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

Zulässig sind:

- WA:**
- Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### 1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- WA:**
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen

#### 1.1.3 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Folgende allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- WA:**
- keine

#### 1.1.4 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig:

- WA:**
- Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Siehe Einschriebe im Lageplan.

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

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
3. Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

#### 1.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Bezugshöhe (BZH):



Die Bezugshöhe ist der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhenfestsetzung in Meter über Normalnull (m. ü. NN) im neuen Höhensystem und wurde für jedes Baugrundstück durch Eintrag im Lageplan definiert.

Traufhöhe (TH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Traufhöhe ist der senkrechte Abstand von der Bezugshöhe (BZH) bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe).

Als maximale Traufhöhe (TH) wird festgesetzt:

**WA:** - TH max. = 4,50 m

Gebäudehöhe (GH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage (GH) ist der senkrechte Abstand von der Bezugshöhe (BZH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes / bauliche Anlage.

Als maximale Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage (GH) wird festgesetzt:

**WA:** - GH max. = 9,00 m

Garagen und Carports sowie freistehende Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie innerhalb der für Garagen / Carports vorgesehenen Flächen dürfen eine Gebäudehöhe von 4,0 m bezogen auf die für das Baugrundstück maßgeblich festgesetzte Bezugshöhe (BZH) nicht überschreiten.

Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik-, Solaranlagen, etc.) dürfen die Dachhaut um max. 0,30 m überragen.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Als maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt:

**WA:** - 0,4

1.3 **Bauweise**

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

**ED** offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

1.4 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

Die festgesetzten Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO mit

- untergeordneten Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr.1 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) um bis zu 1,5 m

- Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO  
(Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten)  
bis zu einer Breite von 5,0 m um bis zu 1,5 m
- Terrassen

überschritten werden, sofern diese von den Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben.

### **1.5 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Hauptgebäuderichtungen (Hauptfirstrichtungen) sind einzuhalten.

Ausgenommen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Eine Abweichung von max. 5° zur festgelegten Richtung ist zulässig.

### **1.6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Für Garagen, Carports und Gebäude ohne Aufenthaltsräume an Nachbargrenzen innerhalb des Plangebiets sind bei von der Verkehrsfläche abfallendem Gelände keine Abstandsflächen erforderlich, sofern deren Wandhöhe max. 3,0 m, die Wandfläche des Gebäudes selbst 25 m<sup>2</sup> und für den über das Gelände hinausragenden sichtbaren Sockel zusätzlich max. 5 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

In diesem Fall ist für die Ermittlung der Wandhöhe (WH) der fiktive Schnittpunkt der verlängerten Wand entlang der angebauten Grundstücksgrenze mit dem Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche zugrunde zu legen.

Zu an das Plangebiet angrenzenden Grundstücksgrenzen gelten uneingeschränkt die Abstandsflächenregelungen der Landesbauordnung (LBO).

### **1.7 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie der dafür vorgesehenen Garagenbaufenster (Ga) zulässig.

Garagen müssen zudem auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,5 m zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

### **1.8 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege, Mischverkehrs- und Verkehrsgrünflächen sind nachrichtliche Wiedergaben.

### **1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig z. Bsp. aus haufwerksporigen Steinen (mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster

ter oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen. Wenn eine Gefährdung des Erdreiches nicht ausgeschlossen werden kann (z. B. LKW-Stellplätze, gewerbliche Wasch- und Lagerplätze etc.), sind sie nur aus wasserundurchlässigen Belägen zulässig. Das anfallende Oberflächenwasser ist ggf. nach geeigneter Behandlung (Ölabscheider u. a.) der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

- Je Baugrundstück ist mind. eine geeignete Nisthilfe für Höhlenbrüter mit Katzen- und Marderschutz und ggf. integriertem Rückzugswinkel für Fledermäuse dauerhaft anzubringen und zu unterhalten.

Empfehlung:

- Nisthöhlen mit Fluglochweite 34 mm für Kohl-, Blau-, Sumpf-, Tannen- und Haubenmeise, Gartenrotschwanz, Kleiber, Halsband- und Trauerschnäpper, Wendehals, Feld- und Haussperling, Fledermäuse (z.B. Schwegler Typ 3SV 34mm)
  - Nisthöhlen mit Fluglochweite 45 mm für den Star (z.B. Schwegler 3SV 45mm)
  - Nischenbrüterhöhle mit Fluglochweite 30 x 50 mm für Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper, Rotkehlchen und Zaunkönig (z.B. Schwegler Typ 1N)
  - Außenbeleuchtungen (Straßenbeleuchtungen etc.) sollen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgeführt werden
  - Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Eingrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebot 1)
- b) Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen (Nachrichtliche Wiedergabe)
- nicht erforderlich

### 1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Leitungsrecht (LR) zu Gunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer im Plangebiet zur Führung und Unterhaltung von unter- bzw. oberirdischen Anlagen zur Regenwasserab-  
leitung.

### 1.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Abgehende Bepflanzungen sind innerhalb einer Vegetationsperiode entsprechend zu ersetzen. Erhaltene Bäume werden auf u. g. Zahlen angerechnet.

Die eingezeichneten Baumstandorte sind geringfügig variabel, die Art und Anzahl je Baugrundstück ist verbindlich einzuhalten.

Gehölzempfehlung siehe Pflanzliste 1.

Pflanzgebot 1 (PFG 1) – Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

Anpflanzung von Laubgehölzhochstämmen.

Dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung von heimischen Obst- und Laubbäumen gemäß Einzeichnung im Lageplan.

**1.12 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Pflanzbindung 1 (PFB 1):

Dauerhafte Erhaltung der vorhandenen Hecke zu Flst. 452/1.

**1.13 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Böschungen und Betonstützen der Randsteine zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsanlagen sind ggf. auf den angrenzenden Grundstücken vorgesehen.

## Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Weissach im Tal, den 06.02.2017



  
Ian Schölzel, Bürgermeister

## 2 Örtliche Bauvorschriften

### (§ 74 LBO)

#### 2.1 Äußere Gestaltung

##### (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zusammengebaute Gebäude (Doppel- und Reihenhäuser etc.) sind durchgängig mit der gleichen Dachform und Dachneigung zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

##### 2.1.1 Dächer

###### a) Dachformen

Folgende Dachformen sind zulässig:

Satteldächer (SD)

Versetzte Pultdächer sind zulässig, sofern die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen sowie die jeweilige Dachneigung eingehalten werden und der senkrechte Versatz der Dachflächen max. 1,0 m beträgt.

###### b) Dachneigungen

Folgende Dachneigungen (DN) sind einzuhalten:

Satteldach (SD):  $25^{\circ}$  -  $40^{\circ}$

###### c) Dachaufbauten, Seiten- bzw. Zwerchgiebel

Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte dürfen je Dachseite zusammen  $\frac{2}{3}$  der jeweiligen Länge des Gebäudes (bei Doppel- und Reihenhäuser bei Doppel- und Reihenhäusern je Doppelhaushälfte und Reihenhaus) nicht überschreiten.

Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 0,5 m, der waagrechte Abstand zur äußeren Giebelwand des Gebäudes und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten mind. 1,0 m betragen.

###### d) Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind bis zu max.  $\frac{1}{3}$  der jeweiligen Dachlänge zulässig.

Der senkrechte Abstand zum First des Gebäudes sowie der waagrechte Abstand zu anderen Aufbauten oder Einschnitten jeweils muss mind. 1,0 m betragen.

###### e) Dachdeckung

Zur Dachdeckung dürfen nur Betondachsteine oder Tonziegel in naturroten, rotbraunen, grauen, anthrazitfarbenen und schwarzen Farbtönen verwendet werden. Für Dacheindeckungen bis  $15^{\circ}$  Dachneigung sind auch andere Materialien zulässig. Schadstoffabgebende bzw. unbeschichtete Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. sind unzulässig.

Photovoltaik und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

###### f) Garagen, Carports und Nebenanlagen

Für Garagen, Carports und freistehende Nebenanlagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer bis  $5^{\circ}$  Dachneigung zulässig.

##### 2.1.2 Fassaden

Fassaden sind in gedeckten und ortstypischen Farbtönen zu halten.

Grelle Farben, stark glänzende, reflektierende oder schadstoffabgebende Materialien sind unzulässig.



## 2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.

Werbeanlagen auf Dächern oder mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

## 2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### 2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### 2.3.2 Stellplätze

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig z. Bsp. aus haufwerksporigen Steinen (mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterterrassen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen.

### 2.3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

An bzw. entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nur bis max. 0,8 m Höhe.

Als Ausnahme können für untergeordnete Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Lichthöfe etc. höhere Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zugelassen werden.

Stützmauern sollen aus Natursteinen oder natursteinartigen Materialien hergestellt bzw. verkleidet werden.

### 2.3.4 Einfriedungen

Die Höhe aller Einfriedungen zur Allmersbacher Straße darf 0,8 m nicht überschreiten.

## 2.4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Parabolantennen sind nur auf Dächern und an Gebäudewänden zulässig. Sie müssen farblich auf die Fassade bzw. Dacheindeckung angepasst werden.

## 2.5 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für die Mindestanzahl der Stellplätze für Wohnungen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Weissach im Tal vom 21.03.1996.

## 2.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Je Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 2,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche mit einem gedrosselten Abfluss (3/4 Zoll = ca. 0,2 l/s) herzustellen.

Der Ablauf ist dem Gruppenbach zuzuleiten.



**2.7 Ordnungswidrigkeit**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO er-  
gangenen Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

**Ausfertigungsvermerk**

Aufgestellt und ausgefertigt

Weissach im Tal, den 06.02.2017



Ian Schözel, Bürgermeister

### **3 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**

#### **3.1 Duldungspflicht**

Die Grundstückseigentümer haben nach § 126 BauGB die Anbringung von Straßenbeleuchtungseinrichtungen und Verkehrsschildern zu dulden.

#### **3.2 Artenschutz**

Gemäß § 39 BNatSchG sind in der Zeit zwischen 01. März und 30. September an den im BNatSchG erfassten Bäumen und Gehölzen wesentliche Eingriffe oder Fällungen verboten.

Bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfallrohren und Lüftungsrohren o. ä. werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere sowie an großflächigen Glas- und Fensterflächen zur Gefahrenabwehr für Vögel und Fledermäuse empfohlen.

#### **3.3 Baugrund**

Den privaten Bauherren wird die Erstellung einer objektbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **3.4 Grundwasser**

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Grundwasserableitungen in die Kanalisation oder ein Oberflächengewässer bedürfen grundsätzlich einer behördlichen Zulassung. Ggf. kann auch eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden.

#### **3.5 Bodenschutz / Altlasten**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) wird hingewiesen.

Anfallender humoser Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und vor Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist der Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

#### **3.6 Zisternen / Brauchwasseranlagen**

Bei der Nutzung von Zisternenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 des § 13 Abs. 3 und § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

#### **3.7 Denkmalschutz**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

### **3.8 Wasserschutzgebiete**

Der Planbereich liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes LUBW-Nr. 119-230 Tiefbrunnen VI-VIII, X und XII der Gemeinde Weissach im Tal.

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 29.12.1983 und das Merkblatt „Bauen im Wasserschutzgebiet Zone III“ (siehe Anlage) sind zu beachten.

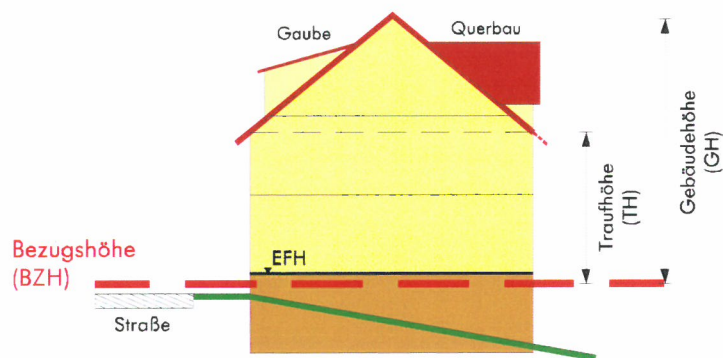
## 4 Anlagen

### 4.1 Gebäudeschnitte

Musterschnitte zur Erläuterung der Festsetzungen

#### a) Gebäude allgemein

Bezugshöhe (BZH) / Trauf- (TH) und Gebäudehöhe (GH)



#### b) Grenzbebauungen

Bezugshöhe Garage / Wandhöhe und Wandfläche



## 4.2 Pflanzliste

### Pflanzliste 1

Empfohlene Mindestqualität: Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt mit Ballen 16-18 cm.  
Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollen ausschließlich Hochstämme (Kronenansatz > 180 cm) mit starkwüchsigen Unterlagen verwendet werden.

Bei der Auswahl für die nachfolgende Auflistung wurden berücksichtigt: Pflegeextensität, geringe Anfälligkeit, geringe Holzfrostopfindlichkeit und Regional bedeutsame, bewährte Sorten.

#### Laubbäume:

- |                       |              |                      |              |
|-----------------------|--------------|----------------------|--------------|
| - Acer campestre      | Feldahorn    | - Acer platanoides   | Spitzahorn   |
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn    | - Carpinus betulus   | Hainbuche    |
| - Fagus sylvatica     | Rotbuche     | - Fraxinus excelsior | Esche        |
| - Prunus avium        | Vogelkirsche | - Quercus petraea    | Traubeneiche |
| - Quercus robur       | Stieleiche   | - Sorbus aria        | Mehlbeere    |
| - Tilia cordata       | Winterlinde  | - Tilia platyphyllos | Sommerlinde  |

#### Äpfel:

- |                                   |                        |                          |                     |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------|---------------------|
| - Bohnapfel                       | - Gehrrers Rambour     | - Berner Rosenapfel      | - Hauxapfel         |
| - Grahams Jubiläumsapfel          |                        | - Welschisner            | - Boskoop - Josef   |
| Musch                             |                        |                          |                     |
| - Jakob Fischer                   | - Salemer Klosterapfel | - Schöner aus Nordhausen | - Teuringer Rambour |
| - Kumpfenapfel                    | - Efringer Kurzstiel   | - Gelber Bellefleur      | - Gelber Berlepsch  |
| - Spätblühender Wintertaffetapfel |                        |                          |                     |

#### Birnen:

- |                   |                                  |               |                 |
|-------------------|----------------------------------|---------------|-----------------|
| - Gelbmöstler     | - Schweizer Wasserbirne          | - Mollenbusch | - Palmischbirne |
| - Grüne Jagdbirne | - Oberösterreichischer Weinbirne |               |                 |

#### Kirschen:

- |           |                          |                                |  |
|-----------|--------------------------|--------------------------------|--|
| - Glemser | - Große Schwarze Knorpel | - Büttners Rote Knorpelkirsche |  |
|-----------|--------------------------|--------------------------------|--|

#### Zwetschgen und Pflaumen:

- |                                |                         |                   |                    |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------|
| - Hauszwetschge                | - Große Grüne Reneklode | - Nancy-Mirabelle | Mirabelle aus Metz |
| - Hafer- oder Gebirgszwetschge |                         |                   |                    |

#### Nüsse:

- Walnuß



### 4.3 Merkblatt Bodenschutz



Seite 1 von 2

## 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 eingestuftes 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>.

#### 4.4 Merkblatt Wasserschutzgebiet – Zone III



### Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.5 Merkblatt Regenwasser für Brauchwasserzwecke



Seite 1 von 2

### 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 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 Trinkwasser-verordnung 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>.





#### 4.6 Merkblatt Standorte ehemaliger Gewächshäuser



### Bauen an Standorten ehemaliger Gewächshäuser

1. Der Boden im Bereich von ehemaligen Gewächshäusern kann infolge einer langjährigen und intensiven gärtnerischen Nutzung sowohl durch Pflanzenschutzmittel als auch durch Schwermetalle verunreinigt sein. Durch Pflanzenschutzmittelanwendung können sich insbesondere stark gesundheitsgefährdende Organochlorpestizide (DDT, Lindan) angereichert haben. Schwermetalle (vorwiegend Zink und Kupfer) können als Lösungsprodukt aus metallischen Leitungen und Gefäßen sowie aus der Kompost- und Klärschlammaufbringung zu einer erhöhten Bodenbelastung geführt haben. In besonderem Maße gilt dies für Gewächshäuser von Blumengärtnereien.

2. Standorte von ehemaligen Gewächshäusern können insbesondere dann als Verdachtsflächen gelten, wenn sie mit so genannten Boden- oder Grundbeeten bereits vor 1982 betrieben wurden (Aufbringungsbeschränkung für Klärschlamm wurde durch die erste Klärschlammverordnung vom 25.6.1982 wirksam). Flächen von Gewächshäusern, die mit Tischbeeten oder Stellagen ausgestattet waren, sind dagegen in der Regel unbedenklich, da hier meist kein direkter stofflicher Eintrag in den anstehenden Boden stattgefunden hat. Im Rahmen von Bauplanungen sind Auskünfte über den Gewächshausbetrieb vom Bauherrn beim Betreiber bzw. früheren Nutzer einzuholen.

3. Sofern ein Gewächshausstandort nach Recherchen gemäß Ziffer 2 (Befragung, Sichtung von Unterlagen) als nicht verdächtig eingestuft wird, können weitere bodenkundliche Untersuchungen in der Regel entfallen. Falls sich jedoch aus der früheren Nutzung ein Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung ergibt, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine bodenkundliche Untersuchung (Probenahme, Analyse, Bewertung, ggf. Sanierungsvorschläge) durch einen Sachverständigen in Abstimmung mit dem Landratsamt vorzunehmen. In einem Gutachten ist ein eventueller weiterer Handlungsbedarf aufzuzeigen bzw. die Umweltverträglichkeit zu bestätigen. Die Ergebnisse aus den Recherchen bzw. die bodenkundlichen Gutachten sind dem Landratsamt vorzulegen.

4. Auf die mögliche Verwendung von PCB- oder asbestfaserhaltigen Kitten wird hingewiesen. Dies ist bei der Erstellung eines Abbruch- oder Rückbaukonzeptes besonders zu beachten.

5. Grundlage für die Beurteilung von Böden zur Nutzung bzw. Verwertung sind das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und die entsprechenden gesetzlichen Regelungen des Landes sowie die "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" (Technische Regeln) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall.

6. Erfahrungsgemäß können Bodenverunreinigungen, die vom Gewächshausbetrieb herrühren, durch Bodenaustausch bzw. Entsorgung des verunreinigten Materials im Zuge des Baugrubenaushubs beseitigt werden, so dass nach einer Sanierung eine Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern oder Anwohnern weitgehend ausgeschlossen werden kann.

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