Gemeinde Salem Landkreis Bodenseekreis

SATZUNG

über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Trillenbühlstraße", Gemeinde Salem, Gemarkung Beuren und den Erlass von örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet.

Aufgrund der §§ 1, 1a, 2 und 8 – 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 16.01.1998 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 24.07.2000 hat der Gemeinderat der Gemeinde Salem am 17.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Trillenbühlstraße", Teilort Beuren und

aufgrund der §§ 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 19.12.2000 in Verbindung mit § 4 der GO von Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 den Erlaß örtlicher Bauvorschriften für den Bebauungsplangebietsbereich „Trillenbühlstraße", Teilort Beuren

als

SATZUNG

beschlossen:

Bestätigung
Die Übereinstimmung vor-/umstehender Abschrift (Fotokopie usw.) mit dem vorgelegten Original wird bestätigt.
Salem, den 26/2/13
(Siegel)
GAR
(Unterschrift)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 BauGB und für die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO ergibt sich aus dem Plan (§ 2 Ziffer 1) und umfaßt eine Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 125.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1) Plan vom 17.12.2002
2) Textliche Festsetzungen in Form von planungsrechtlichen Festsetzungen vom 17.12.2002
3) Die Begründung wird beigefügt, ohne Bestandteil der Satzung des Bebauungsplanes zu sein.

§ 3

Bestandteil der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

1) Plan vom 17.12.2002
2) Textliche Festsetzungen vom 17.12.2002
3) Die Begründung wird beigefügt, ohne Bestandteil der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zu sein.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 142 GO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes und bezüglich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 75 LBO, wer den gem. § 74 LBO = Nr. 1, 2 und 3 der erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Salem, den 17.12.2002 Bürgermeister

GEMEINDE SALEM

(Allgaier)

Ausgefertigt:

Salem, den 24.02.2003 Bürgermeister

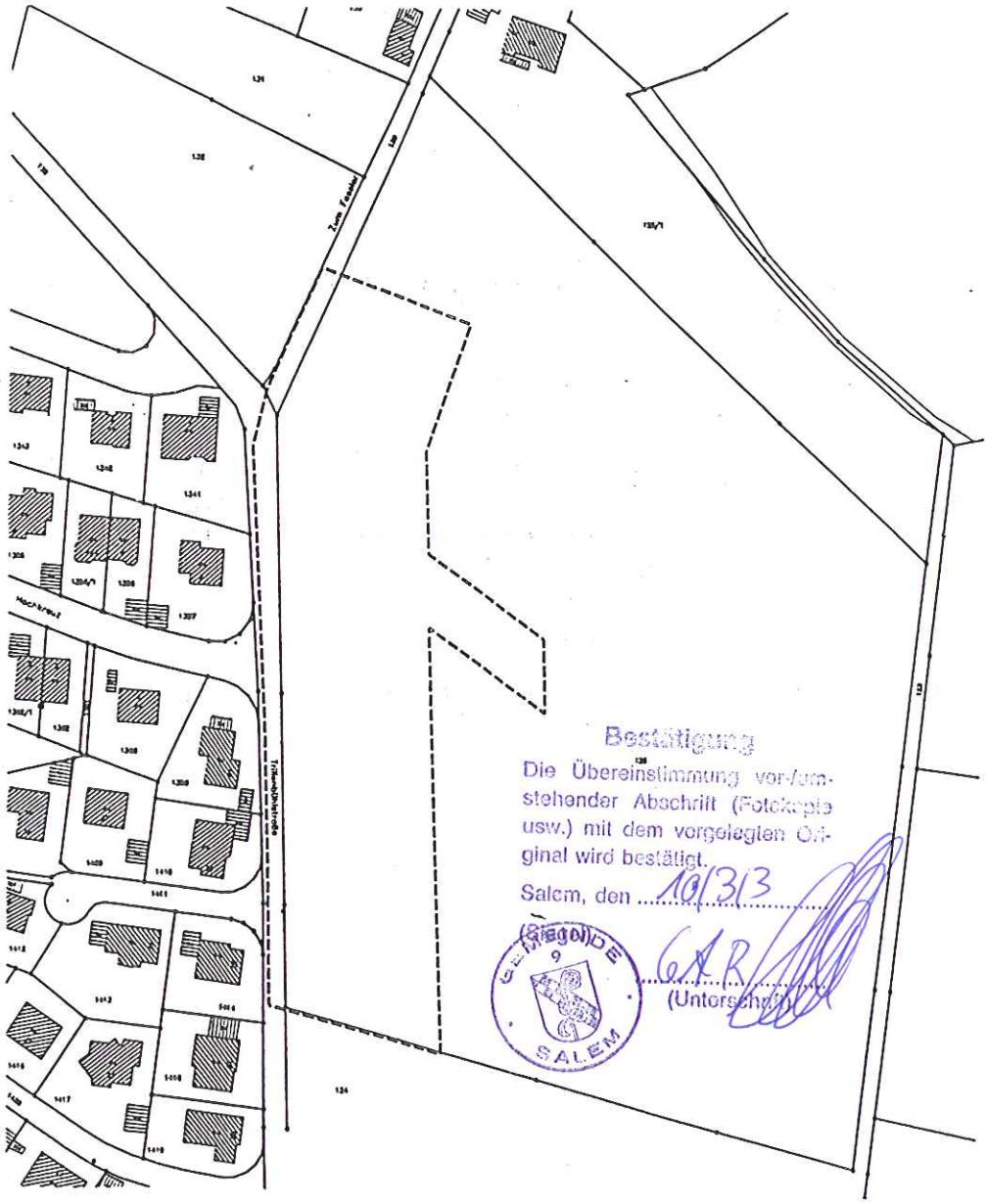
(Allgaier)

13

BEBAUUNGSPLAN

TRILLENBÜHLSTRASSE

Gemeinde: **SALEM**
Ortsteil: **BEUREN**
Landkreis: **BODENSEEKREIS**



Bestätigung
Die Übereinstimmung vor-/umstehender Abschrift (Fotokopie usw.) mit dem vorgelegten Original wird bestätigt.
Salem, den 10/313
(Siegel)
(Unterschrift)

Ingenieurbüro für Geoinformation und Vermessung
Dipl.-Ing.(FH) Norbert Maaß -Beratender Ingenieur-
Abt-Robert-Weg 10, 88682 Salem
Tel. 0 75 53 / 828-602, Fax 0 75 53 / 828-598

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Trillenbühlstraße" OT Beuren der Gemeinde Salem (Bodenseekreis)

Planungsrechtliche Festsetzungen — § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Innerhalb des als WA ausgewiesenen Baugebietes sind die nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Beherbergungsbetriebe, nichtstörende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche ist aus den Festsetzungen des Planteiles ersichtlich

2.2.1 Überschreitung

Die zulässige Grundfläche darf mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, anderen wasserundurchlässigen Flächen, Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteilen bis zu 50% überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,50 m ausgeführt werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, da sie mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit Fugen, Rasenpflaster, Kies, Schotterrasen etc.) auszuführen sind.

Eine Überschreitung der südlichen Baugrenze durch Balkone ist bei den Bauplätzen 1–4 bis zu einer Tiefe von 2.00 m zulässig.

2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Im Plangebiet sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

2.4 Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

2.4.1 Unterer Bezugspunkt

für die zulässige Gebäudehöhe ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH). Die EFH entspricht maximal der Höhe des natürlichen Geländeverlaufes gemessen in Gebäudemitte an der Giebelseite zur Straße. Sie darf bei den Gebäuden 5-9 um max. 0,5 m überschritten werden. Bei den Gebäuden 1-4 ist die im Plan eingetragene EFH einzuhalten.

2.4.2 Obere Bezugspunkte

Die zulässigen Gebäudehöhen werden definiert durch die Festsetzung der max. Wandhöhe (WH) und der Firsthöhe (FH) wie im zeichnerischen Teil eingetragen.

Die Wandhöhe (WH) wird als Abstand zwischen EFH und dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand definiert.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise verbindlich.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Baugrenzen und Baulinien (§ 23 BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ergeben sich aus der Eintragung der Baugrenze im Plan.

Die Baugrenzen gelten auch für unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile.

5. Stellung der baulichen Anlagen

5.1 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Planeintrag.

Für die zulässige Gebäudestellung des Hauptbaukörpers sind die im Plan dargestellten Firstrichtungspfeile maßgebend.

Die zulässige Gebäudestellung gilt auch für Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Stellplätzen.

5.1.1 Abweichungen

Von der zulässigen Gebäudestellung können für untergeordnete Querbauten Abweichungen zugelassen werden.

Von der zulässigen Gebäudestellung können für Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und überdachte Stellplätze Abweichungen zugelassen werden.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Eine Ausnahme gilt für Holz- und Gerätelager bis 40 m³ umbaten Raum.

Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den Flächen mit Pflanzgebot und im Gewässerschutzstreifen.

Der im Plan als Gewässerschutzstreifen ausgewiesene Bereich dient dem unmittelbaren Schutz des Gewässers und darf nur extensiv genutzt werden. Nicht erlaubt sind zum Beispiel Umbruch, die Nutzung als Lagerplatz, jegliche Befestigung und Ablagerung organischer Abfälle.

7. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen können auch im Hauptgebäude integriert werden. Für Grenzgaragen sind die Bestimmungen des § 6 Abs. 1 LBO einzuhalten.

Bei den Bauplätze 3 + 4 sind die Garagen zwingend im Untergeschoss des Hauptgebäudes zu integrieren.

Das Abstellen von Boote, Wohnmobile und Wohnwagen im Plangebiet ist nur in Gebäuden zugelassen.

8. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohneinheiten begrenzt.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

siehe Planeintrag

Auf der öffentlichen Grünfläche ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.

9.2 Private Grünflächen

siehe Planeintrag

Auf der privaten Grünfläche ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.

10. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

10.1 Zuordnungsfestsetzung

Für Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen festgesetzt (§ 1a Abs. 3 BauGB). Diese Flächen werden den Eingriffsflächen zugeordnet.

10.2 Versiegelung

Die Flächen von Zufahrten, Zugängen und privaten Stellplätzen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit Fugen, Rasenpflaster, Kies etc.) herzustellen.

10.3 Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung

Die Einleitung des anfallenden unbelasteten Regenwassers (Dachwasser) ist im Hinblick auf naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung in den Mischwasserkanal nicht zulässig. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sind auf den privaten Grünflächen für die Regenwasserversickerung Retentionsmulden anzulegen.

10.4 Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Abstandsfläche zur landwirtschaftlichen Nutzfläche im Osten ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Ortsrandeingrünung entsprechend der Artenliste 2 (siehe Anlage) zu bepflanzen, zu pflegen und ggf. durch Nachpflanzungen aus der Artenliste zu erhalten.

Der Pufferstreifen im Norden ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit regional typischen Obsthochstämmen entsprechend der Artenliste 3 (siehe Anlage) zu bepflanzen, zu pflegen und ggf. durch Nachpflanzungen aus der Artenliste zu erhalten.

Im Bereich des renaturierten Grabenabschnittes (öffentliche Grünfläche) sind heimische Gehölze entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Ortsrandeingrünung entsprechend der Artenliste 4 (siehe Anlage) zu bepflanzen, zu pflegen und ggf. durch Nachpflanzungen aus der Artenliste zu erhalten.

11. Pflanzgebote und Pflanzerhaltung

11.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Siehe Planeintrag.

Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind der als Anlage beigefügten Arten- und Pflanzenliste 1-4 zu entnehmen. Sie sind extensiv zu bewirtschaften und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu pflanzen.

11.1.1 Gehölze

Nadelgehölze inklusive Thuja sind nicht zulässig.

Je Baugrundstück ist ein Hofbaum aus der Artenliste 1 (siehe Anlage) zu pflanzen und zu erhalten. Aus funktionalen oder betrieblichen Gründen ist eine Verschiebung des festgesetzten Standortes um höchstens 5 m zulässig.

Zur Pflanzung von Bäumen sind ausreichend große Baumscheiben mit seitlichen Aufkantungen auszubilden.

Die Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

Der renaturierte Gewässerstreifen ist entsprechend dem Planeintrag mit Gehölz der Artenliste zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

11.1.2 Dachbegrünung

Werden Carports und Garagen mit Flachdach als Ausnahme genehmigt, so sind diese mit extensiver Dachbegrünung auszuführen.

11.1.3 Vorgärten

Vorgärten sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

11.1.4 Fassaden

Die Fassaden sind mit Rankpflanzen locker zu begrünen.

11.2 Pflanzerhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11.2.1 Baumerhalt

Die im Plan als Bestand markierten Bäume sind zu erhalten und fachmännisch zu pflegen. Muss ein Baum entfernt werden, so ist für einen entsprechenden Ersatz aus der Pflanzliste zu sorgen. Bei Maßnahmen in Strassen- und Hochbau ist der Baumschutz nach DIN 18920 und RAS-LG 1 zu beachten.

12. Hinweise

12.1 Denkmalschutz

Bei denkmalschutzrechtlich relevanten Bodenfunden sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen. Die untere Denkmalschutzbehörde ist zu benachrichtigen.

12.2 Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeit Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach §37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – untere Wasserbehörde –anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des §3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o.ä. abzudichten.

12.3 Bodenschutz

Nach §4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991 ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten soll durch fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung gemäß DIN 18915 Blatt 2 der Verlust von belebten Oberboden vermieden werden.

Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück - etwa zur Geländegestaltung - wiederzuverwenden.

12.4 Nachbarschutz

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

12.5 Altlasten

Nach derzeitigen Erkenntnissen liegen keine Altlasten im Plangebiet vor. Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

12.6 Grünordnungsplan

In den Bebauungsplan wurden die wesentlichen Inhalte aus dem Grünordnungsplan des Ingenieurbüros Matscher, Salem eingearbeitet. Die Festlegungen dienen dem Ausgleich für den Eingriff in die Natur.

12.7 Niedrigenergiebauweise

Auf die Energieeinsparung durch die Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise wird ausdrücklich hingewiesen.

12.8 Entwässerung

Schmutzwasser

Sämtlich anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation (Mischwasserkanal) zuzuleiten. Als Kontrollmöglichkeit ist ein Kontrollschacht am Grundstück zu setzen.

Regenwasser

Die Einleitung des anfallenden unbelasteten Regenwassers ist im Hinblick auf naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung in den Mischwasserkanal nicht zulässig. Auf den privaten Grundstücken sind für die Regenwasserversickerung Retentionsmulden nach ATV – A 138 (ca. 2 m^3 pro 100 m^2 Flächenversiegelung) anzulegen. Ein Überlauf in den Vorfluter ist zulässig. Regenwasserspeicher können den Retentionsmulden vorgeschaltet werden. ↳ Zisternen?

Eine zentrale Versickerung des Niederschlagswasser ist aufgrund der Hanglage nicht anzustrebeh.

12.9 Wasserversorgung

Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

12.10 Gewässer

Für die Umgestaltung bzw. Renaturierung des verdolten Grabens ist ein Wasserrechtsgesuch erforderlich.

12.11 Höhenaufnahme

Die im Plan dargestellten Höhenlinien und Einzelkoten sind nur Richtlinien für den Geländeverlauf.

Jedem Genehmigungs- und Kenntnisgabeverfahren sind zwei Geländeschnitte von einem Sachverständigen nach LBOVVO § 5 Abs. 3 beizufügen, aus denen die EFH, die First- und Wandhöhe sowie das vorhandene und geplante Gelände und das Niveau der Erschließungsstrasse ersichtlich ist. Sind Nachbargebäude vorhanden, so sind diese höhenmäßig mit einzubeziehen und darzustellen.

12.12 Immissionen

Im Norden, Osten, und Süden grenzen an das Planungsgebiet intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünland- und Ackerflächen. Die im Osten und Norden ausgewiesen privaten Grünfläche dienen hier noch zusätzlich als Pufferstreifen zwischen der geplanten Wohnbebauung und der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Es wird darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Arbeiten und die damit verbunden Störungen (Geruch, Lärm) zu dulden sind. Auch ist ein Abdriften von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel nicht völlig auszuschließen.

12.13 Stromversorgung

Es ist erforderlich entlang der öffentlichen Straßen und Wege auf privaten Grundstücksflächen in einem Grünstreifen von 0,50 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung zu dulden.

ANLAGEN

Pflanzenliste 1
Heimische und standortgerechte Bäume zur Bepflanzung als Hofbäume

Laubbäume 1. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm als Hofbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzenliste 2
Heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zur Bepflanzung im Pufferstreifen

Laubbäume 1. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm als Hofbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Laubbäume 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm

Obstbäume s. Pflanzenliste 4	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus cerasus	Weichselkirsche
Prunus mahaleb	Stein-Weichsel

Heimische und standortgerechte Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball
verschiedene Wildrosen u. ä.	

Pflanzenliste 3 :
Obst-Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm für die Anlage einer Streuobstwiese und als Einzelbäume in öffentlichen und privaten Grünflächen

Apfelbäume:
Börtlinger Weinapfel
Danziger Kantapfel
Hauxapfel
Jakob Fischer
Rheinischer Bohnapfel
Schöner von Boskoop

Birnbäume:
Bayerische Weinbirne
Kirchensaller Mostbirne
Palmischbirne
Schweizer Wasserbirne

Kirschbäume:
Brennkirsche
Vogelkirsche

Sonstige Obstbäume:

Juglans regia Walnussbaum

Die Pflanzenlisten enthalten nur Kernobstsorten, die als relativ widerstandsfähig bzw. gering anfällig gegen Feuerbrand angesehen werden. Auf Pflanzen, die als anfällig gelten, wird verzichtet.

Pflanzenliste 4 :

Heimische und standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung und Sträucher zur Bepflanzung des renaturierten Grabens

Bäume:

Alnus incana Grauerle

Fraxinus excelsior Esche

Prunus padus Traubenkirsche

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obst-Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm für die Anlage einer Streuobstwiese und als Einzelbäume in öffentlichen und privaten Grünflächen

Apfelbäume:

Börtlinger Weinapfel

Danziger Kantapfel

Hauxapfel

Jakob Fischer

Rheinischer Bohnapfel

Schöner von Boskoop

Birnbäume:

Bayerische Weinbirne

Kirchensaller Mostbirne

Palmischbirne

Schweizer Wasserbirne

Kirschbäume:

Brennkirsche

Vogelkirsche

Sonstige Obstbäume:

Juglans regia Walnussbaum

Die Pflanzenlisten enthalten nur Kernobstsorten, die als relativ widerstandsfähig bzw. gering anfällig gegen Feuerbrand angesehen werden. Auf Pflanzen, die als anfällig gelten, wird verzichtet.

R2

Regenwasserbewirtschaftung in der Bauleitplanung
LANDRATSAMT BODENSEEKREIS

Gesetzliche Regelungen
Nach dem Wassergesetz von Baden-Württemberg (§ 45 b (3)) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu beseitigen. Der Abfluss aus dem Gebiet darf vom Grundsatz her nicht erhöht werden (vgl. § 3a(2) WG). Die Flächenbefestigung ist somit auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Diese gesetzliche Forderung entspricht modernen ökologischen Erkenntnissen, die bereits seit Jahren in Ansätzen mit vielen Planungsvarianten freiwillig praktiziert wird. Das ermöglicht eine Entkoppelung von Schadstoff- und Wasserströmen mit positiven ökologischen Auswirkungen, die mit dem bisherigen Ableitungsprinzip der Stadtentwässerung nicht erreicht werden konnte. Die Forderung richtet sich sowohl an die Kommune als auch an den einzelnen Eigentümer.

Folgerungen für die Gemeinde
Gefordert sind Verwaltung und Gemeinderat. Am besten weit vor einem Planaufstellungsbeschluss, spätestens mit diesem, ist das planerische Konzept so zu formulieren, dass eine Integration von Fach- und Städteplanung möglich ist. Weiter ist die Entwasserungssatzung an die rechtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Schadlose Niederschlagswasserbeseitigung in Wohngebieten
Niederschlagswasser von Flachen mit geringer Verschmutzung sind möglichst am Anfallort zurückzuhalten und einer Nutzung, Versickerung oder stark verzögert einem oberirdischen Gewässer zuzuführen. Entscheidend ist, dass die Beseitigung schadlos erfolgt. Eine Versickerung muss hierzu grundsätzlich über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Bodenschicht erfolgen. Die Abflussspitzen einer ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sind grundsätzlich durch vorherige Rückhaltung zu kappen. Die Regenwasserbewirtschaftung in Wohngebieten kommt grundsätzlich für Abflüsse von Dach- und Hofflächen sowie von Erschließungsstraßen in Betracht. Die Bewirtschaftung muss außerhalb der engeren Zone eines Wasserschutzgebietes und darf nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenverunreinigungen (Altlasten) erfolgen.

Niederschlagswasserbeseitigung in Gewerbegebieten
In Gewerbegebieten ist die Regenwasserbewirtschaftung i.d.R. auf Niederschlagswasser von Dachflächen beschränkt. Das Niederschlagswasser dieser Dachflächen kann meist als gering verschmutzt eingestuft werden. Starker belastetes Niederschlagswasser wie z.B. aus gewerblichen Hof- und Straßenflachen ist auch künftig einer Regenwasserbehandlung zuzuführen.

Regenwasserbewirtschaftungskonzept, ein Eckpunkt der städtebaulichen Konzeption
Für eine konsequente Entkoppelung der Schadstoff- und Wasserströme mit der Möglichkeit einer Kostenreduzierung bei der Abwasserentsorgung z.B. durch Reduzierung des behandlungsbedürftigen Abwassers ist ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erstellen. Dazu ist der Entwässerungsplaner frühzeitig in den Prozess der Bauleitplanung einzubinden. Für das städtebauliche Konzept ergeben sich neue Pflichtfelder, die Einfluss auf Größe und Gestaltung der privaten Flachen und des öffentlichen Raumes ausüben.

Planungsansätze
Zur Reduzierung der Abflüsse sollten Flächen so wenig wie möglich versiegelt und die Verwendung von durchlässigen Befestigungen angestrebt werden
Sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich sind Maßnahmen der Abflussreduzierung planerisch umzusetzen. Natürlich vorhandene Geländetiefpunkte sind z. B. von der Bebauung freizuhalten. Für die dezentrale Muldenversickerung werden mind. 10 % der Größe der angeschlossenen abflusswirksamen Fläche benötigt.

Eine Notentlastung ist einzuplanen. Vorrangig bietet sich eine Anbindung an ein Fließgewässer an.
Zwischen Versickerungs-/Retentionsanlagen und unterkellerten Gebäuden sollte der Mindestabstand das 1,5-fache der Baugrubentiefe nicht unterschreiten.
Die Zuordnung der Versickerungs-/Retentionsanlagen zu den abflusswirksamen Flächen sollte möglichst direkt erfolgen, um aufwendige Ableitungswege zu vermeiden. Für die Ableitung sind offene Gräben optimal. Versickerungs-/Retentionsmulden sollten bei Vollfüllung einen Wasserstand von 30 cm nicht überschreiten.

Kostenreduzierung bei der Abwasserbeseitigung
Kosteneinsparungen im Bereich von Entwässerungsanlagen sind mit den neuen Entwässerungssystemen möglich. Sofern Niederschlagswasser dem direkten Abfluss entzogen wird, kann die Aufweitung von hydraulisch überlasteten Kanalstrecken entfallen. Auch ergeben sich Einsparungen bei der konventionellen Regenwasser- und Abwasserbehandlung. Grundlage ist eine ganzheitliche Betrachtung von Kanalisationssystem, Regenwasserbehandlung, Kläranlage und Gewässer.

Öffentliche Regenwasserbewirtschaftung
Je nach Grundstücksgröße und bei einem geplanten Anschluss von Straßenflächen an die Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung empfiehlt es sich, die Anlagen für die Versickerung bzw. Retention als öffentliche Anlagen zu planen. Um die Tiefenlage der Anlagen zu begrenzen, ist das erforderliche Zuleitungssystem möglichst in offener Form mit Rinnen und Gräben herzustellen. Gerade hier ist Umdenken erforderlich: Regenwasser kann in einem Wohngebiet auch offen "auf der Straße" abgeführt werden.

Begrenzung von Schadstoffen
Zur Vermeidung von Schwermetalleintragen in die Umwelt soll bei den Dach- und Fassadenmaterialien auf Kupfer, Blei, Zink möglichst verzichtet, oder die Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen ausgeschlossen werden. Hierzu sind entsprechende Regelungen im Bebauungsplan erforderlich. Wasserrechtliche Behandlung (Vereinfachung und Beschleunigung) Nach der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 22. März 1999 ist für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser aus öffentlichen Anlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis dann nicht erforderlich, wenn das Entwässerungskonzept auch formaler Inhalt des Bauleitplanverfahrens ist.

Weitere Informationen
Weitere Informationen zum Thema Regenwasserbewirtschaftung erhalten Sie beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, Telefon (0 75 41) 2 04- 2 65.
Das Thema wird sehr umfassend und anschaulich in dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" dargestellt. Der Leitfaden kann gegen eine Schutzgebühr von 30 DM beim Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg, Kernerplatz 9, 70182 Stuttgart bezogen werden.

Regenwasserbewirtschaftung bei Bauvorhaben (LANDRATSAMT BODENSEEKREIS)

Wassergesetz
Nach dem Wassergesetz von Baden-Württemberg (§ 4-5b (3)) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu beseitigen. Der Abfluss vom Baugrundstück darf durch die Bebauung nicht erhöht werden (vgl, § 3a (2) WG). Diese gesetzliche Forderung entspricht modernen hydrologischen Erkenntnissen. Die Trennung des gering belasteten Niederschlagswasser von behandlungsbedürftigem Abwasser ermöglicht eine Entkoppelung von Schadstoff- und Wasserströmen. Dies konnte mit dem bisherigen Ableitungsprinzip der Stadtentwässerung nicht erreicht werden.

Grundprinzip
Das Grundprinzip einer Entwässerung im Sinne der gesetzlichen Forderung ist, gering belastete Abflüsse aus Niederschlägen am Entstehungsort zu vermeiden, durch Versickerung zu verringern oder stark verzögert einem oberirdischen Gewässer zuzuführen. Eine Vermischung mit behandlungsbedürftigem Abwasser soll hierbei vermieden werden. Stärker verschmutzte Niederschlagswasserabflüsse bedürfen auch künftig einer Behandlung.

Schadlose Beseitigung
Entscheidend ist, dass die Beseitigung schadlos ist. Eine Versickerung muss hierzu grundsätzlich über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Bodenschicht erfolgen. Die Bodenschicht wirkt als Filter für Schwermetalle und viele organische Schadstoffe. Die Abflussspitzen einer ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sind grundsätzlich durch vorherige Rückhaltung zu dämpfen. Dies gilt für Abflüsse von Dach, Hof und Zufahrtsstraße einer Wohnbebauung, soweit dies außerhalb der engeren Zone eines Wasserschutzgebietes oder von Flächen mit schädlichen Bodenverunreinigungen (Altlasten) erfolgt. Bei gewerblichen Bauvorhaben ist diese Voraussetzung i.d.R. auf Niederschlagswasser von Dachflächen beschränkt. Um die Niederschlagswasserqualität nicht zusätzlich zu belasten, soll auf Dach- und Fassadenmaterialien aus Kupfer, Zink und Blei möglichst verzichtet oder die Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen ausgeschlossen werden.

Folgerungen für den Bauherrn und Architekten
Bereits in die ersten Planungsüberlegungen ist die Entwässerungskonzeption einzubeziehen, um eine Integration von Architektur. Freiflächen und Entwässerungsplanung zu ermöglichen.

Regenwasserbewirtschaftungsanlagen
Die einfachste Art der Versickerung erfolgt über eine flache Grünmulde. Bei gering durchlässigen Böden kann die Mulde um ein Dränsystem ergänzt werden. Mit dieser Retentionsraumversickerung wird ein verzögerter Ablauf zu einem oberirdischen Gewässer hergestellt. Falls auf eine detaillierte Bemessung der Regenwasserbewirtschaftungsanlagen verzichtet wird, wird für die Retentions- /Versickerungsmulde ein Volumen von mindestens $3 m^3/100 m^2$ befestigte Fläche angesetzt. Die Mulde hat eine Tiefe von max. 30 cm.

Ist kein geeignetes oberirdisches Gewässer vorhanden, sollte in Abstimmung mit der Wasserbehörde geprüft werden. ob Niederschlagswasser, das über eine bewachsene Bodenschicht gefiltert wurde, über einen Sickerschacht einem tiefer liegenden wasserdurchlässigen Untergrund zugeführt werden kann. Dies gilt auch für Niederschlagswasser von Gründächern.

Bei beengten Verhältnissen kann ein Mulden-Rigolen-System hergestellt werden. Um die Tiefenlage der Regenwasserbewirtschaftungsanlagen zu begrenzen, ist immer anzustreben. das erforderliche Zuleitungssystem in offener Form mit Rinnen und Gräben herzustellen. Ist eine Verbindung der Anlagen mit dem Kanalsystem nicht zu vermeiden (z.B. zur Notentlastung), muss die Rückstauebene der Kanalisation sehr sorgfältig untersucht werden. Durch geeignete Maßnahmen ist zu verhindern. dass Schmutzwasser in die Regenwasseranlagen gelangt.

Regenwassernutzung
Grundsätzlich, insbesondere aber in Gebieten mit gering durchlässigen, mächtigen Böden ohne Ableitungsgräben, ist die Möglichkeit einer Regenwassernutzung. z.B. für die Toilettenspülung. in die Überlegungen einzubeziehen. Soweit eine Zisterne ausschließlich zur Gartenbewässerung genutzt wird, wird eine wirksame Entlastung für die öffentliche Abwasseranlagen i. d. R. nicht erreicht.

Regenwasserbewirtschaftung, ein Eckpunkt für den Planer
Bei Hofflächen und Zufahrtstraßen einer Wohnbebauung ist durch Minimierung versiegelter Flächen der Abfluss von Niederschlagswasser so gering wie möglich zu halten. herzu bietet sich eine Vielzahl von durchlässigen Materialien z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster. Porenpflaster usw. zur Oberflächenbefestigung an.
Knapp bemessene Flächen oder stark genutzte Gebäudeseiten (z.B. Erschließungsseite) können durch entsprechend gewählte Dachformen bzw. geführte Dachrinnen von Regenwasserbewirtschaftungsanlagen freigehalten werden.
Die Anordnung von Fallrohren und die Dachrinnenführung ist den Erfordernissen einer oberflächigen Ableitung des Regenwassers in dezentrale Regenwasserbewirtschaftungsanlagen anzupassen.
Die Anzahl der Fallrohre ist zu minimieren, um die erforderlichen Zuleitungen nach Länge und Anzahl zu begrenzen.
Bei innenliegender Dachentwässerung, z.B. bei Flachdächern, sind die Fallrohre oberhalb der Geländeoberkante aus dein Gebäude herauszuführen. um den Anschluss an eine oberirdische Regenwasserbewirtschaftungsanlage zu ermögliche.
Flachdächer und flach geneigte Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen. Das dient der Verdunstung, der Zwischenspeicherung und der verzögerten Ableitung des Niederschlags. Ein effektiver Ansatz zur Vermeidung!
Die Regenwasserableitung ist in die bauliche und freiraumplanerische Gestaltung zu integrieren. So ist eine Ableitung auch gegen das Geländegefälle z.B. in Rohrbrücken. aufgeständerten Transportschalen, auf Gartenmauern etc. möglich.

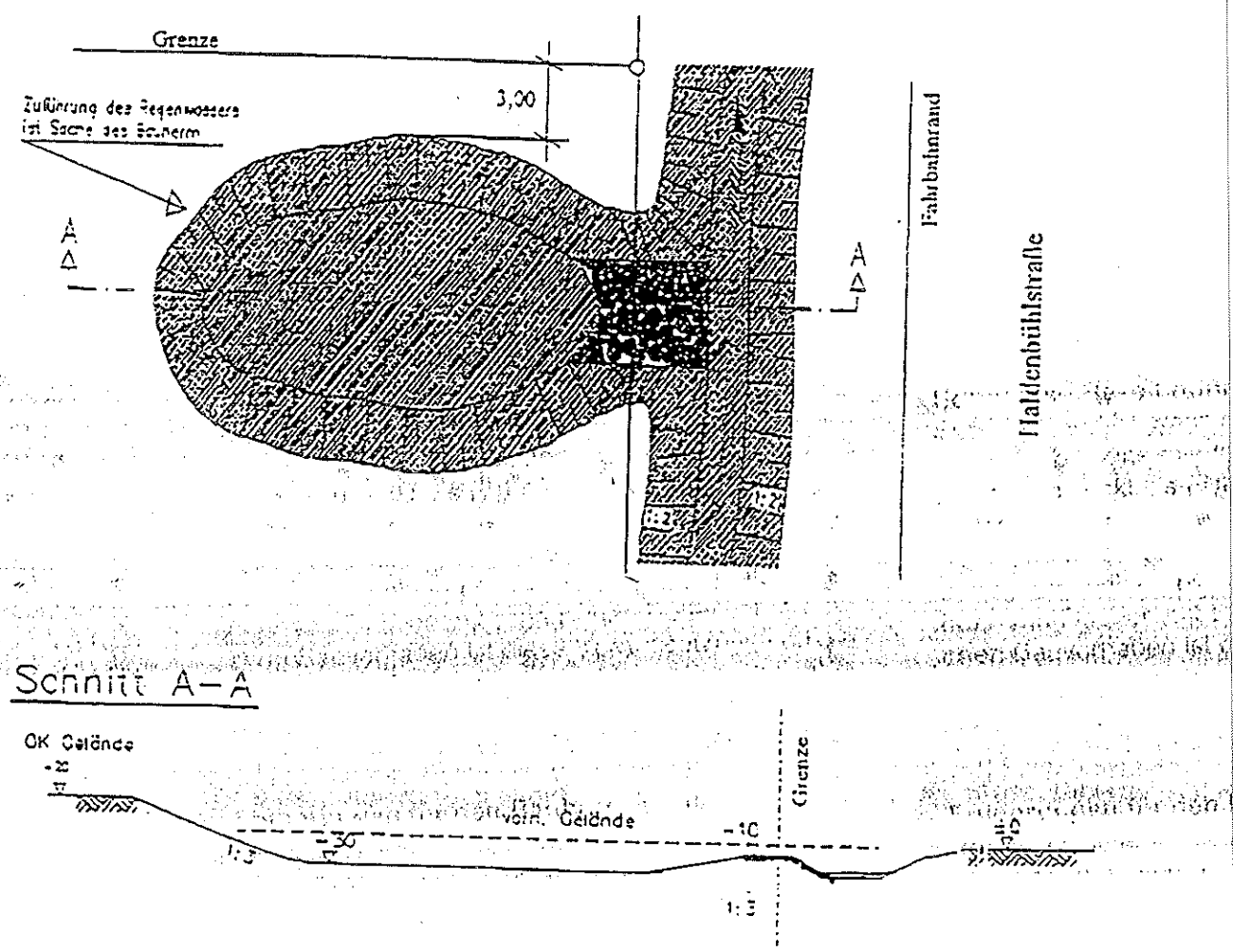
Wasserrechtliche Aspekte
Niederschlagswasser aus befestigten Flächen einer Wohnbebauung von weniger als 1200 m^2 kann bei Einhaltung der o. g, Anforderungen ohne wasserrechtliche Erlaubnis versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden.

Genehmigungsverfahren nach LBO
In den Bauvorlagen für das Genehmigungsverfahren nach LBO ist die Grundstücksentwässerung darzustellen. Die Regenwasserbewirtschaftungsanlagen müssen im Lageplan dargestellt werden (§4 Abs.4 Nr. 11 LBOVVO). Voraussetzung für eine kostengünstige Regenwasserbewirtschaftung ist eine frühzeitige Abstimmung auf die Planvorhaben. Bei nachträglicher Planung, die sich aus der Option gem. §2 LBOVVO ergibt, kann dies in der Regel nicht erreicht werden.

Weitere Informationen
Weitere Informationen zum Thema Regenwasserbewirtschaftung erhalten Sie beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, Telefon (0 75 41) 2 04-2 65. Das Thema wird sehr umfassend und anschaulich in dem Leitfaden "Naturverträgliche Regen-

wasserbewirtschaftung" dargestellt. Der Leitfaden kann gegen eine Schutzgebühr von 30 DM beim Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg. Kernerplatz 9, 70182 Stuttgart bezogen werden.

SCHEMASKIZZE RETENTIONSMULDE AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN
(Ingenieurbüro Reckmann)



Aufgestellt vom Planfertiger.

Salem, den 17/12/2002

.....

Dipl.-Ing.(FH) Norbert Maaß
Beratender Ingenieur

Gebilligt vom Gemeinderat:

Salem, den 17/12/2002

.....

Bürgermeister Allgaier
Gemeinde Salem