

## Regenwasserbewirtschaftung im Baugebiet "Öschlesgärten"

### Wichtige Informationen

Sie wollen ein Grundstück in unserem Baugebiet "Öschlesgärten" bebauen. Damit Sie bereits in der Planungsphase für Ihr Gebäude die rechtlichen Vorgaben für die neue und noch ungewohnte "Regenwasserbewirtschaftung" berücksichtigen können, soll Sie dieses Merkblatt über technische Erfordernisse informieren.

Zunächst einige Worte zum Begriff "Regenwasserbewirtschaftung": Bisher wird das unverschmutzte Regenwasser, sei es von Dächern, sei es von befestigten Grundstücksflächen, in die Kanalisation eingeleitet. Dort wird es mit dem Schmutzwasser gemischt, dann mit viel Aufwand in der Kläranlage wieder gereinigt und in die Flüsse geleitet. Dies hat negative Auswirkungen auf die Hochwassersituation am Unterlauf der Flüsse. Gleichzeitig wird durch die Ableitung dieses Regenwassers dem Untergrund das notwendige Wasser entzogen, mit den sich dadurch ergebenden negativen Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel.

Zur Begrenzung dieser negativen Auswirkungen sind im Bebauungsplan „Öschlesgärten“ Festsetzungen enthalten, die bei der Bebauung der Grundstücke zu beachten sind. Ziel dieser Regelungen ist es, das Regenwasser am Entstehungsort versickern zu lassen.

Diese Regelungen und Hinweise werden nachfolgend erläutert:

#### **A: Aus dem Bebauungsplan (Planungsrechtliche Festsetzungen)**

##### **9. Leitungs-, Fahr- und Begehungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 1) *Fahr- und Begehungsrecht zugunsten der Stadt Mössingen entsprechend den Eintragungen im Lageplan zur Betretung und Befahrung des Gewässerrandstreifens. Die Geländegestaltung des Gewässerrandstreifens ist von den Eigentümern so anzulegen und zu unterhalten, dass ein durchgängiges Begehen und Befahren auch zu den Nachbargrundstücken möglich ist. Verboten ist u.a. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, Einfriedigungen und dergleichen. Die Fläche ist als Dauergrünland anzulegen und zu unterhalten.*

Sofern Ihr Grundstück an den neuen Graben zwischen Wilhelm-Röntgen-Straße und Johannes-Gutenberg-Straße angrenzt, haben Sie die Verpflichtung, den Gewässerrandstreifen so anzulegen und zu unterhalten, dass der Graben selbst durch die Stadt gepflegt und unterhalten werden kann.

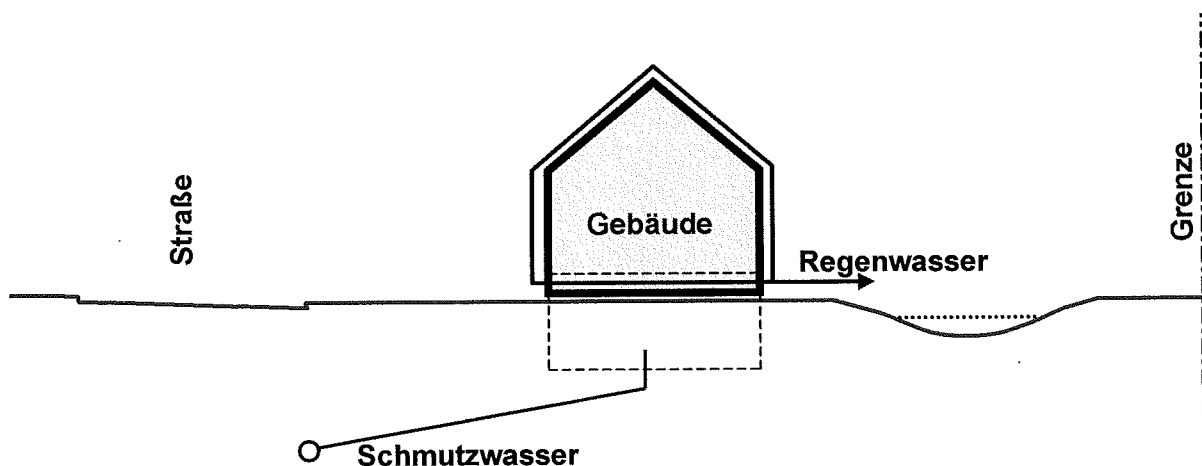
#### **10. Versickerungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 1) *Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser (Dachwasser, Oberflächenwasser von befestigten Flächen) darf nicht in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern ist in auf den Grundstücken anzulegenden Versickerungsmulden abzuführen.*
- 2) *Die Versickerungsmulden müssen als begrünte Geländemulden (belebte Bodenschicht mind. 30 cm dick) mit einer Fläche von i.d.R. 15 % der versiegelten Flächen (Dächer, Vordächer, Balkone, Terrassen u.ä.) und einer Tiefe von mind. 15 cm ausgeführt werden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mind. 2 m betragen. Gemeinschaftsanlagen für Gebäudegruppen können zugelassen werden. Ein Dauerstau ist zu vermeiden.*
- 3) *Nicht versickerndes Oberflächenwasser (Notüberlauf bei Starkregen) ist über den Hauskontrollschacht abzuleiten. Sofern auf angrenzenden öffentlichen Grünflächen Entwässerungsgräben vorhanden sind, ist der Überlauf an diese anzuschließen.*

Die in diesen Festsetzungen dargestellten Regeln lassen sich am besten durch folgende System-Skizzen erläutern:

Zu 1)

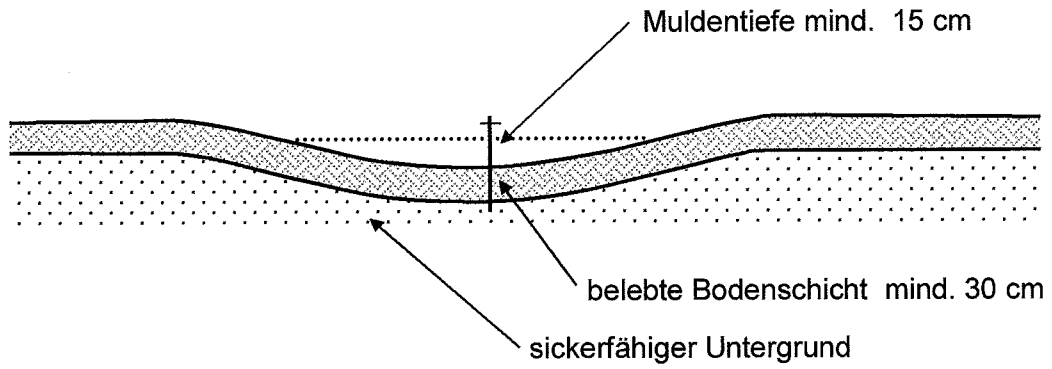
#### **Beispiel:**



Zu 2)

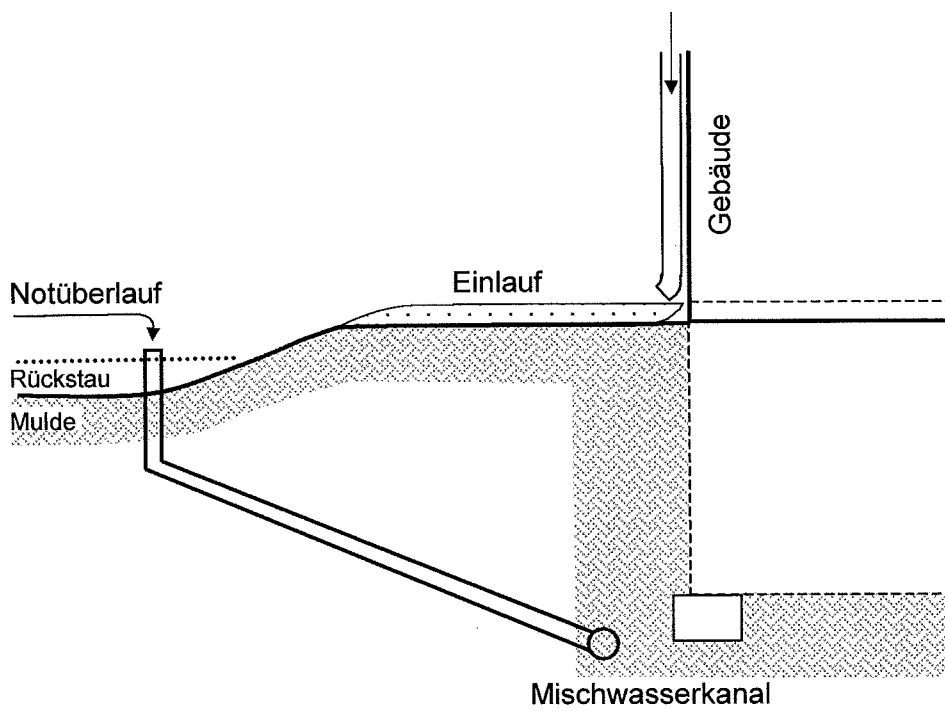
**Beispiel:**

Muldenfläche ca. 15 % der versiegelten Flächen

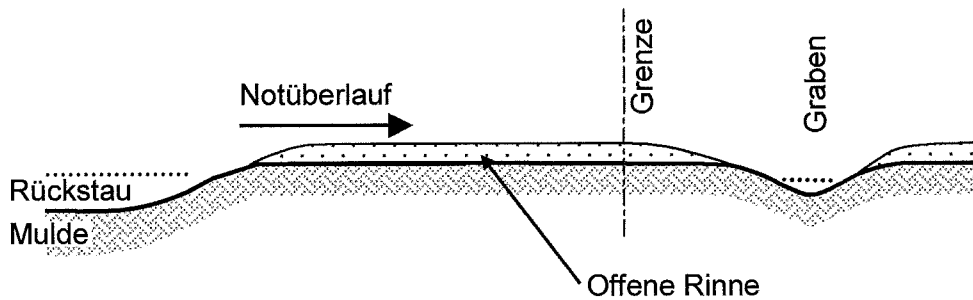


Zu 3)

**Beispiel:**



**Alternative:**



**Hinweise:**

- ◆ *Die Sickerfähigkeit des Bodens im Baugebiet ist grundsätzlich nachgewiesen. Dennoch wird empfohlen, im Einzelfall die Sickerfähigkeit der geplanten Versickerungsmulde zu untersuchen und ggf. durch entsprechende Bodenverbesserungsmaßnahmen sicher zu stellen. Während der Bauzeit sollte der vorgesehene Standort vor Verdichtungen geschützt werden.*
- ◆ *Entsprechend DIN 1054 hat sich der jeweilige Bauherr oder ein von ihm beauftragter Planer über die Eignung des Baugrunds kundig zu machen (z.B. Baugrundgutachten).*

Bei den Untersuchungen hat sich gezeigt, dass die sickerfähige Bodenschicht eine deutlich unterschiedliche Stärke aufweist. Dies hat Auswirkungen zum einen auf die Anforderungen bezüglich der Dichtigkeit der Kellerwände, zum anderen auf die Gründung der Gebäude. Diese kann ggf. im Bereich einer wasserundurchlässigen Schicht liegen, die durch die Versickerung von Regenwasser u. U. in ihrer Tragfähigkeit negativ beeinflusst werden kann. Zumindest in den Fällen, in denen in der Baugrube die wasserundurchlässige Schicht angetroffen wird, sollte unbedingt ein Geologe zu Rate gezogen werden.

**B: Aus der örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung)**

**3. Dachfläche (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- 1) *Auf jeder Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dach-einschnitte zulässig. Die Dachflächen dürfen weder mit dunklem (z.B. schwarz, anthrazit), noch mit hellem (z.B. hellgrau), noch mit glänzendem Material eingedeckt werden.  
Metalldächer sind unzulässig.  
Sonnenkollektoren sind zulässig.*
- 2) *Die Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Neben-Gebäuden sind zu begrünen.*

Zu 1) Metaldächer sind deshalb nicht zulässig, weil dies zu einer Erhöhung des Schwermetallgehalts im Regenwasser bzw. im Bereich der Versickerungsmulde führen würde. Dies ist mit der gesetzlichen Verpflichtung zum Bodenschutz nicht vereinbar. Gegen die Verwendung von Regenrinnen und Fallrohren aus Metall bestehen dagegen keine Bedenken.

Zu 2) Begrünte Dächer tragen mit ihrem Rückhaltevolumen zur Entlastung der Versickerungsanlagen bei und sind darüber hinaus als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme bewertet.

#### **9. Außenanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 1) *Die Vorgärten sind – soweit sie nicht als Stell- und Verkehrsfläche genutzt werden – gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.*
- 2) *Zufahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind so herzustellen, dass Oberflächenwasser unmittelbar versickern kann.*

Zu 2) Durch diese Bestimmung wird erreicht, dass bereits ein Teil des Oberflächenwassers an Ort und Stelle versickert und nicht erst über die Versickerungsmulde geleitet werden muss. Geeignet sind hier z.B. lediglich wassergebundene oder gekieste Flächen, Pflaster mit breiter Rasenfuge, Rasenziegel oder auch Drainpflaster.

#### **Hinweise:**

- ◆ *Um die einzelnen Gebäude geführte Drainagen mit Anschluss an die Kanalisation sind nicht zulässig, um die Funktionsfähigkeit der Versickerungsflächen nicht zu beeinträchtigen (vergl. § 6 Abs. 3 Abwassersatzung v. 10.04.2000). Untergeschosse sind daher dicht (als sog. weiße Wanne) auszuführen.*

Die Regenwasserbewirtschaftung wäre natürlich sinnlos, wenn versickertes Oberflächenwasser über die Gebäude-Drainage dem Kanal zugeführt würde. Darüber hinaus würde dies zu einer ständigen, unzulässigen Absenkung des Grundwasserspiegels führen. Deshalb ist der Anschluss von Drainagen verboten.

Dagegen bestehen keine Bedenken gegen die Ausführung einer Ringdrainage um die Umströmung des Kellers für auftretendes Schichtenwasser zu erleichtern. Wie der Keller wegen der erforderlichen Dichtigkeit im Detail ausgeführt wird, muss von Ihrem Architekten, Geologen oder Bauunternehmer entschieden werden.

### **C. Weitergehende Maßnahmen**

Über die im Bebauungsplan bzw. in den örtlichen Bauvorschriften geregelten Punkte sind noch weitere Maßnahmen denkbar, die zu einer zusätzlichen Verbesserung der Regenwassersituation führen.

#### **z.B. Zisternen:**

Das von den Dächern abgeleitete Regenwasser kann in einer Zisterne aufgefangen werden, deren Überlauf dann an die oben beschriebene Versickerungsmulde angeschlossen wird. Auf diese Weise steht Wasser zur Verfügung, mit dem z.B. die Gartenbewässerung im Sommer erfolgen kann.

#### **z.B. Gründach**

Ein zumindest extensiv begrüntes Dach ist auf den Nebengebäuden vorgeschrieben. Der Effekt der Rückhaltung von Regenwasser ist natürlich um ein Wesentliches höher, wenn auch das Dach des Hauptgebäudes entsprechend begrünt wird. Systeme, die dies auch auf geneigten Dächern erlauben, sind auf dem Markt erhältlich.

Bei weiteren Fragen beraten wir Sie gerne.

Stadt Mössingen, Bauamt

Stand 1.1.2002