

Gemeinde Weissach i. T.





Bebauungsplan und Grünordnungsplan

"Kammerhofweg II"

Textteil

Weissach im Tal, 09.02.1995
geändert: 27.04.1995
22.06.1995

94.011

		PLANUNGSBÜRO HEITZMANN
		• ÖKOLOGIE • PLANUNG • GESTALTUNG •
TEL. 07191/54063 + 59102 FAX 54623		
BRÜDENER STR. 5 71554 WEISSACH IM TAL		

Gemeinde Weissach i. T.

Bebauungsplan und Grünordnungsplan

"Kammerhofweg II"





Textteil

Verfasser:

- Dipl. Ing. Rainer Heitzmann
Freier Landschaftsarchitekt BDLA, Planer SRL

Weissach im Tal, 09.02.1995
geändert: 27.04.1995
22.06.1995

94.011

		PLANUNGSBÜRO HEITZMANN
		• ÖKOLOGIE • PLANUNG • GESTALTUNG •
		TEL. 07191/54063 + 59102 FAX 54623
		BRÜDENER STR. 5 71554 WEISSACH IM TAL

INHALT TEXTTEIL

	Seite
BEGRÜNDUNG	01
BEBAUUNGSPLAN	
A. Planungsrechtliche Festsetzungen	04
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	07
C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen	08
D. Hinweise	09
Rechtsgrundlagen	11
Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke	12
GRÜNORDNUNGSPLAN	
1. Auftrag und Aufgabenstellung	14
2. Der Landschaftsraum, Bestandsaufnahme mit Wertung	15
2.1 Lage und Topographie	15
2.2 Geologie, Boden und Wasser	15
2.3 Geländeklima	16
2.4 Landnutzung, Vegetation und Tierwelt	16
2.5 Erholung und Landschaftsbild	16
3. Das grünordnerische Konzept	17
4. Grünordnerische Festsetzungen	18
4.1 Pflanzbindungen	18
4.2 Pflanzgebote	18
4.3 Weitere grünordnerische Festsetzungen	18
4.4 Pflanzlisten	19
5. Bewertung des Eingriffs und Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 a - c BNatSchG	21

Gemeinde Weissach im Tal

Begründung zum Bebauungsplan "Kammerhof II" in Oberweissach.

Die Gemeinde Weissach im Tal erstellt im Ortsteil Oberweissach ein neues Gebäude für eine Grundschule. Dieses Gebäude bildet den städtebaulichen Abschluß der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten, Bürgerbegegnungsstätte und evang. Gemeindezentrum) und des kleinen Neubaugebiets Kammerhofweg. Alle Einrichtungen sind durch den Kammerhofweg einseitig erschlossen.

Um die Verkehrssicherheit im Bereich der neuen Grundschule zu erhöhen, sollen die beiden Fahrbahnschienen des Kammerhofweges im Zugangsbereich der Schule leicht nach Süden abgeschwenkt werden. In der ehem. Verkehrsachse wird ein großkroniger Laubbaum gepflanzt.

Im nördlichen Teil dieser Straßenverschwengung entsteht ein Hof-Straßen-Raum vor dem Schulhof. Hier können die Kinder gefahrlos ein- und aussteigen.

Dieser Hof-Straßen-Raum ist so angeordnet, daß auf dieser Fläche die PKW's, aber auch ein Bus, vom Kammerhofweg aus wenden können.

Dieser Straßenhof wird gegenüber der Fahrbahn leicht erhöht und erhält als "Straßenraum besonderer Zwecksetzung" einen anderen Belag als die Straßenfläche des Kammerhofweges.

Da der Kammerhofweg mit den bestehenden Wohngebäuden und den Gemeinbedarfseinrichtungen nur einseitig bebaut ist, sollte zur städtebaulichen Abrundung die Möglichkeiten der Anordnung von einigen Wohngebäuden entlang der südlichen Straßenseite untersucht werden. Dadurch kann eine bessere Ausnutzung einer bestehenden Straße und damit auch ein flächensparendes Bauen ohne zusätzliche Straße erreicht werden.

Eine ökologische und landschaftliche Voruntersuchung hat ergeben, daß bei einer Bebauung der landwirtschaftlich genutzten Wiesen keine wertvollen ökologischen Strukturen und Biotope beansprucht werden. Es sind auch keine Biotope nach § 24a des baden-württembergischen Naturschutzgesetzes betroffen.

Betroffen sind eine Obstplantage und ca. 7 hochstämmige Apfelbäume. Mit dem Anpflanzen von hochstämmigen Obstbäumen in den Randbereichen der Grundstücke sind die Verluste auszugleichen.

Da lediglich eine Gebäudereihe am Hangfuß des Nordhanges angeordnet wird und die gesamte Hangflanke nicht bebaut wird, ist die Änderung des Landschaftsbildes nicht nachhaltig gestört.

Um diesen städtebaulich und landschaftlich begründeten Charakter zu gewährleisten und zur Sicherung der beabsichtigten offenen Gartenzone, wird die Zahl der Wohnungen pro Haus auf max. 2 festgelegt. In die Untersuchung wurde auch ein Eckbereich des alten Ortskerns an der Zangershalde mit einbezogen. Hier können zusätzlich 3 neue Wohngebäude errichtet werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können somit 12 neue Wohngebäude entstehen, die sich in der beabsichtigten eingeschossigen Bauweise gut in die Hanglage einfügen lassen.

Bei der Festlegung der EFH wurde darauf geachtet, daß sich die Gebäude dem Hanggelände anpassen und der Erdaushub so gering wie möglich ist. Ein geringer Teil wird jedoch nicht auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen sein und muß deshalb abgefahren werden.

In der UMWELTBILANZ 1990 der Gemeinde Weissach im Tal, welche auch die ökologische Grundlage für die bauliche Entwicklung der Gemeinde darstellt, ist die vorgesehene Bebauung nicht enthalten. Entsprechend wurde sie auch nicht in den Vorentwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Da sich aber in der Zwischenzeit mit dem Bau der Grundschule die städtebaulichen und landschaftlichen Rahmenbedingungen geändert haben, und keine ausschließenden, wertvollen ökologischen Strukturen betroffen sind, kann eine weitere Häuserzeile entlang des Kammerhofweges verantwortet werden.

In seiner Sitzung am 24.11.1994 hat der Gemeinderat einer Änderung der Flächendisposition zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang zugestimmt. In diese Flächenausweisung sind neben dem Verzicht an anderer Stelle auch ca. 0,5 ha bebaubare Wohnbaufläche entlang des Kammerhofweges neu enthalten, zusätzlich ca. 0,1 ha an der Zangershalde.

Am 26.01.1995 hat der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der örtlichen Bevölkerung. Es wird deshalb das Verfahren nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch durchgeführt.

Den Bürgern wird in Anwendung des § 2 Abs. 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGBMaßnahmenG) im Rahmen der öffentlichen Auslegung die Gelegenheit zur Erörterung der Planung gegeben. Eine vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB findet nicht statt.

Es sollen nun die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Errichtung von Wohngebäuden auf der südlichen Seite des Kammerhofweges bis zur Zangershalde geschaffen werden.

Gleichzeitig wird damit auch die Zufahrt sowie die Wendemöglichkeit und das Parken vor dem neuen Gebäude der Grundschule geregelt.

Die landschaftlichen Belange werden im Grünordnungsplan dokumentiert, dessen Inhalte in den Bebauungsplan mit aufgenommen und realisiert werden.

Nach dem Stand der Grunderwerbsverhandlungen ist davon auszugehen, daß die Umlegung des Gebiets, wie vorgesehen, vorgenommen werden kann. Lediglich ein Grundstücksbesitzer ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bereit, sein Grundstück an die Gemeinde zu veräußern. Dieses Grundstück wird zunächst als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet. Eine spätere städtebauliche Gestaltung wird in einem Deckblatt dargestellt.

Die Wasserversorgung ist vorhanden. Zur Abwasserbeseitigung wird ein Abwasserkanal in die Straße gelegt; die Ableitung kann ohne Probleme erfolgen.

Der nördlich der Straße verlaufende Gehweg (1,5 m) wird erhalten, die Straßenbreite auf 5,50 m nach Süden ausgebaut.

Die Energieversorgung durch die KAWAG ist von der neu errichteten Station am Kammerhofweg im angrenzenden Neubaugebiet aus gewährleistet.

Für den zusätzlichen Ausbau der Erschließung des Baugebiets entstehen folgende Kosten:

- | | |
|-----------------|------------|
| • Straßenausbau | 484.000 DM |
| • Kanalisation | 149.000 DM |
| • Wasserleitung | 21.000 DM |
| • Nebenkosten | 25.000 DM |

Die erforderlichen Mittel sind in der mittelfristigen Finanzplanung der Gemeinde enthalten.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung - entsprechend den Einschrieben im Plan -

WA - allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. (2) Nr. 1 Bau NVO - Wohngebäude und § 4 Abs. (2) Nr. 2 - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden.

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 Bau NVO sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 + 3 Bau NVO: Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Einliegerwohnungen im Untergeschoß oder im Dachgeschoß werden nicht auf die Geschoßfläche angerechnet, wenn sie keine Vollgeschosse sind.

Ausnahmen i. S. v. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und so mit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO]
entsprechend Planeinschrieb; es bedeuten:

GRZ Grundflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze

GFZ Geschoßflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 20 (2) BauNVO als Höchstgrenze.

3. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO und § 2 Abs. 5 LBO)
Entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstgrenze.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Entsprechend dem Einschrieb im Plan, wird die offene Bauweise für das gesamte Plangebiet (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die im Plan dargestellten First- und Gebäudehaupttrichtungen sind zwingend.

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude § 2 (2) LBO handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

7. **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
Die zeichnerische Darstellung der Verkehrsflächen gibt die max. Ausdehnung wieder. Die Gestaltung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird in gesonderten Plänen dargestellt
8. **Garagen und Stellplätze** [§ 9 (1) Nr.4 BauGB und § 12 BauNVO]
Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen oder in den gekennzeichneten Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Stellplätze [§ 31 (1) BauGB] zugelassen werden. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m vorzusehen.
9. **Höhenlage der baulichen Anlagen** [§ 9 (2) BauGB, § 16 (2) Nr.4 und § 18 BauNVO]
Die Höhenlage wird festgesetzt durch:
Festlegung der EFH als Bezugshöhe - siehe Planeinschrieb (EFH = EG - Rohfußbodenhöhe)
- Eine Veränderung der EFH ist um + 0,20 m und - 0,20 m möglich. Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) beträgt 3,40 m, gemessen von der im B-Plan festgelegten EFH.
10. **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - Pflanzbindungen** - [§ 9(1) Nr.25 b BauGB]
Die im Lageplan gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu erneuern. Während der Bauphase ist auf geeignete Schutzmaßnahmen zu achten.
11. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Pflanzgebote** - [§ 9(1) Nr.25a BauGB]

Pflanzgebote

Anpflanzung von hochstämmigen großkronigen oder kleinkronigen Laubbäumen auf privaten Gartenflächen und öffentlichen Grünflächen entlang der Straßen und in den Gärten:

Pflanzliste 1

Großkronige und kleinkronige Laubbäume

Großkronige Bäume

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudo- platanus	-	Bergahorn
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platiphyllos	-	Sommerlinde

Kleinkronige Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus torminalis	-	Elsbeere

Pflanzenliste 2

Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Sträucher, z. B.:

Cornus sanguinea	-	roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	gem. Liguster
Lonicera xylosteum	-	gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Viburnum opulus	-	gem. Schneeball

Pflanzenliste 3

Hochstämmige Streuobstbäume

• Bittenfelder	• Hauxapfel	
• Bohnapfel	• Jakob Fischer	
• Boskoop	• Schwaikheimer Rambur	
• Brettacher	• Josef Musch	
• Engelsberger	• Kardinal Bea	
• Börtlinger Weinapfel	• Linsenhofer	• Teuringer Rambur

Lokalsorten: z. B.

Herrmannsapfel, Sonnenwirtsapfel, Sulzbacher Liebling, Blutstreifling, Wendäckerle, Erbachhöfer

• Schweizer Wasserbirne	• Oberösterreichische Weinbirne
• Champagner Bratbirne	• Gelbmöstler
• Grüne Jagdbirne	• Kirchensaller Mostbirne
• Kirchensaller Mostbirne	• Wildling von Einsiedeln
• Palmischbirne	• Wilde Eierbirne
• Walnuß, Wildling, Veredelungen	• Hauszwetsche
• Süßkirsche, in Sorten	

12. **Leitungsrecht** [§ 9(1) Nr.21 BauGB]
Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde; ein bestehender Abwasserkanal vom Kammerhof verläuft über ein Gartengrundstück.
13. **Flächen für Versorgungsanlagen** [§ 9(1) Nr.14 BauGB]
- keine -
14. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen** [§ 9(1) Nr. 11 BauGB]
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen der Zufahrt zur Grundschule mit Ein- und Aussteigen aus PKW oder Bus.
15. **Aufschüttungen und Abgrabungen** [§ 9(1) Nr.17 BauGB]
Aufschüttungen von mehr als 1,00 m und Abgrabungen von mehr als 0,50 m sind unzulässig. Geländebedingte Ausnahmen sind möglich.
16. **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** [§ 9(1) Nr. 6 BauGB]
Beschränkung der Zahl der Wohnungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
a) bei Einzelhäusern sind pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig;

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 73 LBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
a) **Dachform und Dachneigung**
- entsprechend den Einschrieben im Plan - SD = Satteldach
Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind Abweichungen zulässig.

Satteldach mit 35° - 42° Neigung

Garagen mit SD und 22° - 28° Dachneigung

Wenn Garagen nicht in Grenzbauweise erstellt werden, können analog der Gebäudedächer die Garagendächer auch mit 35° - 42° Neigung gebaut werden. Werden Garagendächer in Grenzbauweise mit 35° - 42° Neigung gewünscht, sind für diese Ausnahmen im Rahmen der Bestimmungen der LBO bis zu einer Traufhöhe von 2,50 m und Firsthöhe von 4,30 m - jeweils bezogen auf die Garagenfußbodenhöhe - zugelassen.

Garagen, die vollständig im Hang liegen, sind als begrünte Flachdächer auszubilden.

b) **Dachaufbauten** (Dachgaupen)

sind bis 1/2 der Trauflänge zulässig. Bei Gaupen beträgt der Abstand vom Giebel mind. 2,0 m, von den Aussenwänden mind. 0,50 m. Einschnitte sind in den selben Maßen zulässig.

c) **Dacheindeckung**

Es sind nur rote bis rotbraune Dachziegel oder Pfannen zugelassen.

Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen.

d) Außenwandflächen

sind überwiegend als Putzflächen in erdgebundenen Farbtönen auszuführen. Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material (Holzverschalung, Glas) zulässig.

Stark glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien sowie Asbestzementplatten und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

2. **Werbeanlagen und Automaten** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO)
sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
3. **Antennenanlagen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Pro Gebäude ist maximal eine Gemeinschaftsantenne und eine Sat.- Anlage zulässig.
4. **Niederspannungszuleitungen** (§ 73 (1) Nr. 4 LBO)
sind nach Abstimmung der KAWAG und Telekom mit der Gemeindeverwaltung nach Möglichkeit im Erdreich zu verlegen.
5. **Einfriedungen** (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)
In den Vorgartenzonen sind Einfriedungen nur zulässig aus Staketenzäunen, Natursteinmauern oder geschnittenen Hecken bis 0,80 m Höhe. Zum Nachbargrundstück sind nur freiwachsende Hecken mit eingezogenem Maschendrahtzaun zulässig.
6. **Solaranlagen** (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)
Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig, jedoch nicht als Dachaufbauten, die von der festgesetzten Dachneigung abweichen.
Von den Gestaltungsvorschriften nach Ziff. B 1. b) sind beim Einbau von Solaranlagen grundsätzlich Ausnahmen zulässig.
7. **Gestaltung der unbebauten Flächen, Außenanlagen** (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu nutzen.
Befestigte Flächen innerhalb der Vorgärten entlang der Erschließungsstraße, z.B. Stellplätze und Garagenzufahrten mit Ausnahme des Hauseingangs, sind aus Gründen der Minimierung von versiegelten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Pflasterrasen, Rasengittersteine, Spurplatten usw.).
Mit dem Bauantrag ist ein Plan zur Gestaltung der Freiflächen/Gartenanlagen mit Geländeschnitten im Maßstab 1 : 100 einzureichen (§ 3(6) BauVorl. VO).

C. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Keine

D. HINWEISE:

1. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
3. Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen. Jede Grundwassererhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf, unabhängig von der Menge und Dauer, der behördlichen Zustimmung.

Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluß der Bauarbeiten ist nicht zulässig.

4. **Mutterboden**, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Bereich der Pflanzflächen einzubauen (§ 202 BauGB).
5. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.
6. Der Eigentümer hat das Anbringen von :
 - Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich des Zubehörs und
 - Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. (§ 126(1) BauGB)

7. Es wird empfohlen, geeignete Teile der Fassaden zu begrünen.
Kletternde oder rankende Pflanzen für Fassadenbegrünung:

Ohne Rankhilfe:

Hedera helix	-	Efeu
Hydrangea petiolaris	-	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	-	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	-	Wilder Wein

Mit Rankhilfe:

Actinidia arguta	-	Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenwinde
Clematis spec.	-	Waldrebe
Lonicera spec.	-	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein
Polygonum aubertii	-	Knöterich
Wisteria sinensis	-	Blauregen
Kletterrosen		

8. Um eine ressourcenschonende Bewässerung der Aussenanlagen und die Entlastung der Kläranlage mit Regenwasser sicherzustellen, wird der Einbau und die Benutzung Regenwasserauffangbehältern (Zisternen) empfohlen (siehe Förderprogramm der Gemeindeverwaltung).
9. Der Einbau von Energiegewinnungsanlagen (z.B. Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung) ist erwünscht. Sie müssen, sofern solche vorgesehen sind, mit einer detaillierten Beschreibung in den Baugenehmigungsunterlagen dargestellt werden (siehe Förderprogramm der Gemeindeverwaltung).

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988, durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V.m. Gesetz vom 23. September 1990, geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs - und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau - erleichterungsgesetz - WoBauerlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) Artikel 2 - Maßnahmengesetze zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (Bl.GBl. I S. 466) - Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) bekanntgemacht am 06.05.1993 (BGBl. I 623)
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983, geändert durch Gesetze vom 01.04.1985, vom 22.02.1988, und vom 17.12.1990

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke:

Aufstellungsbeschluß § 2 (1) BauGB	am 26.01.1995
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 (1) BauGB	am 01.02.1995 / 8.2.1995
Öffentliche Auslegung § 3(2) BauGB Auslegungsbeschluß	am 09.02.1995 27.4.1995
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung Auslegung	am ..10..5..1995 vom 18.5.1995 bis1..6..1995
Beschluß über die eingegangenen Bedenken und Anregungen § 3 (2) BauGB	am ..22..6..1995
Als Satzung beschlossen § 10 BauGB	am ..22..6..1995

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen, und daß die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Weissach im Tal, den 28.6.1995

Deuschle
Bürgermeister



Anzeigeverfahren § 11 (3) durchgeführt beim Landratsamt *Deems-Murr-Kreis* und bestätigt mit Verfügung vom *14.07.1995* Nr. *4016 ru/Kc*
Durchführung des Anzeigeverfahrens bekanntgemacht § 12 BauGB am *02.08.1995* durch *Nachr. Blatt*, in Kraft getreten § 12 BauGB am *02.08.1995*

GRÜNORDNUNGSPLAN - Textteil

1. Auftrag und Aufgabenstellung

Das Ökologie- und Planungsbüro HEITZMANN, 71554 Weissach im Tal, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplans und gleichzeitig mit der Erarbeitung des GRÜNORDNUNGSPLANS von der Gemeindeverwaltung Weissach im Tal beauftragt. Der Bearbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ging eine landschaftliche und städtebauliche Voruntersuchung voraus.

Gem. § 9 des Landesnaturschutzgesetzes ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Grünordnungsplan zur Verwirklichung von Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes erforderlich, zumal das Gebiet einer nachhaltigen Landschaftsveränderung ausgesetzt ist.

Nachdem das Bauplanungsrecht unmittelbar der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegt, müssen alle Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 a-c des BNatSchG ausgeglichen werden.

Die entsprechende Bewertung und Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt das Verhältnis notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Landschaftsraum, Bestandsaufnahme mit Wertung

2.1 Lage und Topographie

Das Gebiet liegt am Ortsrand von Oberweissach oberhalb der breiten Talaue des Glaitenbaches und des Däfernaches und unterhalb der Kammerhofsiedlung. Es ist ein nordwestliche exponierter Hang mit steileren und flacheren Hangbereichen. Im südwestlichen Teil ist ein Randbereich des alten Ortskerns an der Zangershalde zur städtebaulichen Gesamtordnung mit einbezogen.

Die Höhenlage erstreckt sich von 276 m üNN im Südwesten bis ca. 299 m üNN im Nordosten; die Höhendifferenz beträgt somit ca. 23 m.

2.2 Geologie, Boden und Wasser

Die geologischen Schichten sind der Keuperformation zuzuordnen: GIPSKEUPER.

Da die Böden in Hanglage nicht sehr fruchtbar sind (fruchtbare Lösböden sind erst oberhalb auf der Hochfläche des Kammerhofes anzutreffen), werden sie als Wiesen, Streuobstwiesen oder Obstplantagen und Beerensträuchergärten genutzt.

Im Gebiet verläuft kein Gewässer, auch kein wasserführender Graben. Es sind auch keine Oberflächenvernässungen und keine Quellen anzutreffen.

Beim Aushub der Baugruben ist jedoch nicht auszuschließen, daß wasserführende Schichten angeschnitten werden. Sollte dies der Fall sein, darf das Grundwasser nicht dauerhaft abgeleitet werden, es muß dem Grundwasser wieder zugeführt werden (siehe hierzu auch den Hinweis im Textteil des Bebauungsplanes).

Durch die Oberflächenversiegelung der Gebäude reduziert sich die Fläche zur Grundwasserneubildung. Es ist zu überprüfen, ob das Regenwasser der Dächer in Zisternen gesammelt und das Überschußwasser auf dem Grundstück wieder dem Grundwasser zugeführt werden kann.

Sollte Dachwasser in Zisternen gesammelt werden, sind folgende Bedingungen zu beachten:

1. Alle frei zugänglichen Entnahmestellen für Dachablaufwasser sind mit einem Schild "Kein Trinkwasser" zu versehen.
2. Eine Verbindung zum Trinkwassernetz ist nach § 17 Trinkwasserverordnung verboten; die Leitungen der Regenwassernutzungsanlage sind farblich zu kennzeichnen.

2.3 Geländeklima

Der Hangbereich stellt ein Kalt- und Frischluft Entstehungsgebiet dar. Durch die Stellung der neuen Gebäude ist darauf zu achten, daß keine geschlossene Bebauung mit Riegelwirkung entsteht. Die abfließende Kaltluft soll zwischen den Gebäuden hindurch die Tallage ungehindert erreichen.

Durch die minimale Reduktion der Kaltluftentstehungsfläche entstehen für den Ortskern von Oberweissach keine klimatischen Nachteile.

2.4 Landnutzung, Vegetation und Tierwelt

Die Flächen werden überwiegend als Wiesen, Streuobstwiesen oder Obstplantagen genutzt. Die ökologische Wertigkeit der gedüngten Wiesen ist aufgrund der mittleren Artenzahl nicht sehr hoch.

Von sehr hoher ökologischer Wertigkeit ist jedoch die gesamte Umgebung mit dem vielfältigen Wechsel von Wiesen und Streuobstwiesen, deren Ausläufer in das Gebiet hineinreichen.

Durch die erforderliche Grünordnung ist zwingend auf einen Ausgleich durch Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen, Heckengehölzen und von hochstämmigen Laubbäumen, besonders für die Vogelwelt und für die Gestaltung des Landschaftsbildes zu achten.

Durch die Schaffung von neuen Lebensräumen für die freilebende Tier- und Pflanzenwelt, sind Eingriffe ausgeglichen.

Da im angrenzenden Däfernachtal Fledermausquatiere und Fluggebiete bekannt sind, sollte bei Abrissarbeiten an alten Gebäuden an der Zangershalde darauf geachtet werden.

2.5 Erholung und Landschaftsbild

Der Bereich hat Bedeutung für die Ortsranderholung. Ein wichtiger Verbindungsweg führt von der Ortsmitte von Oberweissach hinaus in die freie Landschaft. Der Weg wird auch als Fuß- und Radweg von Bruch nach Oberweissach genutzt (zusätzlich zum Fuß- und Radweg in Tallage).

Durch den Bau der Grundschule ist zeitweise mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Aufgrund der Hanglage wirken die neuen Gebäude nach Norden in die freie Landschaft. Sie bilden jedoch mit den gegenüber der Straße liegenden größeren Baukörpern (Gemeindezentrum, Kindergarten, Schule) eine städtebauliche Einheit.

Durch eine standortgerechte Eingrünung und eine Höhenfestsetzung, die sich am bestehenden Gelände orientiert, sind die Gebäude in die Landschaft einzubinden.

3. Das grünordnerische Konzept

Das grünordnerische Konzept beabsichtigt neben der landschaftlichen Integration der Gebäude auch eine ökologische Aufwertung der Randbereiche und eine Sicherung vorhandener wertvoller ökologischer Strukturen.

Im einzelnen ist es durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- o **Zur Durchgrünung ist in besonderer Weise auf eine Bepflanzung mit großkronigen oder kleinkronigen standortgerechten Laubbäumen sowie hochstämmigen Obstbäumen zu achten.**
- o **Bestehende Obstbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten und zu ergänzen.**
- o **Auf Böschungen und in Randbereichen sind heimische, standortgerechte Sträucher als Vogelschutzgehölze zu pflanzen.**
- o **In den Gärten sind zur Biotopvernetzung weitere standortgerechte heimische Sträucher zu pflanzen.**
- o **Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit offenporigen Materialien anzulegen.**
- o **Der gem. § 8 a - c des BNatSchG erforderliche Nachweis eines ökologischen Ausgleichs für den Eingriff der Bebauung in den landschaftlichen Bereich wird im letzten Abschnitt dieses Textteils dargestellt.**

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Pflanzbindungen gem. § 9 (1), 25 b BauGB

- o Die vorhandenen und gekennzeichneten Streuobstbäume sind zu erhalten und zu pflegen.
- o Der Strauchmantel am Eichenwäldle ist auf den Stock zu setzen und so langfristig zu erhalten; die Ablagerungen im Strauchmantel sind zu entfernen.
- o Der im Geltungsbereich des Grünordnungsplans liegende Teilbereich des Eichenwäldles ist als Steilhangwald zu erhalten.

4.2 Pflanzgebote gem. § 9 (1), 25 a BauGB

- o Pflanzung von großkronigen oder kleinkronigen Laubbäumen in den privaten Gärten und auf der öffentlichen Grünfläche gem. **Pflanzliste 1.**
- o Pflanzung von standortgerechten heimischen Sträuchern in den privaten Gärten und auf der öffentlichen Grünfläche gem. **Pflanzliste 2.**
- o Pflanzung von hochstämmigen Streuobstbäumen gemäß Pflanzliste 3

4.3 Weitere grünordnerische Festsetzungen

- o Die Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.
- o Das Dachflächenwasser soll in Zisternen gesammelt und das Überschußwasser auf dem Gelände versickert werden.

4.4 Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Großkronige und kleinkronige Laubbäume

Großkronige Bäume:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudo-platanus	-	Bergahorn
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platiphyllus	-	Sommerlinde

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Sorbus domestica	-	Speierling

Pflanzliste 2

Sträucher, z. B.:

Cornus sanguinea	-	blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	gem. Liguster
Lonicera xylosteum	-	gem. Heckenkirsche

Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Viburnum opulus	-	gem. Schneeball

Pflanzliste 3
Hochstämmige Streuobstbäume

SORTEN:

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| ● Bittenfelder | ● Hauxapfel |
| ● Bohnapfel | ● Jakob Fischer |
| ● Boskoop | ● Schwaikheimer Rambur |
| ● Brettacher | ● Josef Musch |
| ● Engelsberger | ● Kardinal Bea |
| ● Börtlinger Weinapfel | ● Linsenhofer |
| ● Teuringer Rambur | |

Lokalsorten: z. B.

**Herrmannsapfel, Sonnenwirtsapfel, Sulzbacher Liebling, Blutstreifling,
 Wendäckerle, Erbachhöfer**

- **Schweizer Wasserbirne**
- **Oberösterreichische Weinbirne**
- **Champagner Bratbirne**
- **Gelbmöstler**
- **Grüne Jagdbirne**

- **Kirchensaller Mostbirne**
- **Wildling von Einsiedeln**
- **Palmischbirne**
- **Wilde Eierbirne**

- **Walnuß**
- **Süßkirsche**
- **Hauszwetsche**

**Wildling, Veredelungen
 in Sorten**

5. Bewertung des Eingriffs und Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen

Nachdem das Investitionserleichterungsgesetz und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 das Bundesnaturschutzgesetz durch die §§ 8 a-c ergänzte, unterliegt das Bauplanungsrecht unmittelbar der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Danach müssen alle Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Folgende Bewertung und Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt das Verhältnis notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf:

o Bewertung und Gegenüberstellung von BESTAND und PLANUNG:

Die Bewertung nach Biotopwertpunkten erfolgte nach einer 10-teiligen Punkte-Liste, nach der versiegelte Flächen die Wertzahl 0,0 erhalten und die höchste ökologische Wertstufe bei 1,0 liegt.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Diejenigen Restpunkte, die im Gebiet nicht ausgeglichen werden können, werden in den Randbereichen auf der Grundlage der Maßnahmen zur Biotopvernetzung realisiert.

Gemeinde Weissach im Tal, geplantes Baugebiet "Kammerhofweg II" in Oberweissach
Ermittlung der Biotopwertigkeit gem. § 8a-c BNatSchG

Bestand

	Wertfaktor	x qm	Wertpunkte
Gesamtfläche		14.525	
<hr/>			
Versiegelte Flächen (Straße, Gebäude)	0,0	02.318	00.000
Grasweg	0,4	00.160	00.064
Gartenflächen	0,4	01.920	00.768
Wiesen, gedüngt	0,5	04.285	02.142
Obst-Halbstammanlagen	0,6	05.074	03.044
Streuobstreihe	0,8	00.768	00.614
<hr/>			
Biotopwertpunkte, Gesamtsumme			06.632

Planung:

Versiegelte Flächen (Straße, Gebäude)	0,0	05.013	00.000
Parkplätze, gepflastert	0,1	00.239	00.024
Rasengitterflächen	0,2	00.525	00.105
Schotterrasen	0,3	00.100	00.030
Grasweg	0,4	00.750	00.300
Hausgärten ohne Pflanzgebote	0,4	04.100	01.640
Grünflächen mit Pflanzgeboten	0,7	03.800	02.660
<hr/>			
Biotopwertpunkte, Gesamtsumme			04.759

Bilanz:

Biotopwertpunkte BESTAND		06.632
Biotopwertpunkte PLANUNG	-	04.759
<hr/>		
Differenz		01.873

AUSGLEICHSMASSNAHMEN: auszugleichen sind ca 1.873 Biotopwertpunkte, das entspricht einer Neuanpflanzung von Streuobstbäumen oder Hecken und Feldgehölzen auf einer Wiesenfläche von ca 4.600 qm.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Gemäß Ermittlung der Biotopwertigkeit sind weitere ca. 1.873 Biotopwertpunkte auszugleichen.

Als **AUSGLEICHSMASSNAHMEN** sind von der Gemeinde auf den gemeindeeigenen Flurstücken Nr. 1017 und 1018 am Rande des Baugebiets folgende Biotopmaßnahmen vorgesehen:

- | | | |
|---|---|----------|
| o | Anpflanzung einer Streuobstwiese
mit hochstämmigen, lokalen Obstbaumarten
ca. 3.325 qm
= Umwandlung einer Wiese (0,4 Wertpunkte/qm)
in eine Steuobstwiese (0,8 Wertpunkte/qm) = | 1.330 WP |
| o | Anpflanzung einer Feldhecke mit
standortgerechten, heimischen Gehölzen
5 m breit, 60 m lang = 300 qm
= Umwandlung einer Wiese (0,4 WP/qm)
in eine Feldhecke (0,8 WP/qm) = | 120 WP |
| o | Anpflanzung von Ufergehölzen mit
standortgerechten, heimischen Gehölzen
auf ca. 150 lfm x 5 = 750 qm
0,4 WP x 750 = | 300 WP |
| o | Anlegen eines Feuchtbereichs (Sumpfbiotop)
auf 450 qm x 0,4 WP = | 180 WP |

AUSGLEICHSMASSNAHMEN, zusammen

1.930 WP

Mit der Durchführung der Maßnahme im Jahre 1995 ist die Biotopwertpunktdifferenz von **1.873 WP** ausgeglichen.

