

# **Gemeinde Weissach im Tal Oberweissach**

## **Bebauungsplan Hohnweilerstraße III**

### **Begründung Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Umweltbericht**

Textteil,  
Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Fassung für das Verfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) Baugesetzbuch



Büro für Ökologie und Planung, Stefan Rosenbauer, *BVDL*  
Seehofweg 62, 71522 Backnang, Fon/Fax: 07191 341897  
boep@arcor.de, www.boep-online.de  
19.09.2007/15.11.2007/22.11.2007

## Inhaltsverzeichnis

I.	Städtebauliche Begründung	5
1.	Aufgabenstellung	5
1.1	Anlass der Planaufstellung	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	6
2.	Bestand	7
2.1	Eigentumsverhältnisse	7
2.2	Lage und Nutzungen	7
2.3	Baustruktur	7
2.4	Verkehrerschließung	7
2.5	Ver- und Entsorgung	7
2.6	Grünbestand, Natur und Landschaft	7
3.	Vorgaben übergeordneter Planungen	8
3.1	Regionalplan und Landschaftsrahmenplan Verband Region Stuttgart	8
3.2	Flächennutzungsplan der VVG Backnang	9
3.3	Sonstige Planungen	9
4.	Städtebauliches Konzept	10
5.	Planinhalte	10
5.1	Erschließung	10
5.2	Bebauung	11
6.	Ver- und Entsorgung	13
7.	Bodenordnung	14
8.	Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleich	14
II.	Textliche Festsetzungen	15
A	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	15
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)	15
3.	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	16
4.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)	16
5.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	16
6.	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	16
7.	Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)	16
8.	Sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)	16
9.	Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	16
10.	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	17
11.	Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	17
12.	Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	17
13.	Externer Ausgleich	17
B	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO)	18
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	18

2.	Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	18
3.	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	19
4.	Anzahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)	19
5.	Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 38 Abs. 1 Nr. 15 und § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	19
6.	Geländeveränderungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 1 LBO)	19
7.	Retention von Niederschlagswasser (§ 74 (3) LBO)	19
C	Hinweise	20
D	Rechtsgrundlagen	22
III	Umweltbericht	23
1.	Auftrag und Aufgabenstellung	23
2.	Kurzdarstellung der Planinhalte	23
2.1	Lage des Plangebiets	23
2.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)	24
2.3	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	24
2.4	Beschreibung der Festsetzungen des Plans	24
3.	Planerische Vorgaben	25
3.1	Regionalplan, Landschaftsrahmenplan	25
3.2	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	25
3.3	Fachplanungen	26
4.	Notwendigkeit der Durchführung weiterer Prüfungen	26
5.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	26
5.1	Naturräumliche Lage	26
5.2	Lage und Relief	26
5.3	Geologie und Boden	27
5.4	Wasser	28
5.5	Klima/Luft	29
5.6	Biotope, Nutzungstypen, Pflanzen und Tiere	29
5.7	Landschaftsbild und Erholung	31
5.8	Menschen	32
5.9	Kultur- und sonstige Sachgüter	32
5.10	Zusammenfassung der Bestandserhebung	32
6.	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	33
6.1	Baubedingte Wirkungen	33
6.2	Anlagebedingte Wirkungen	33
6.3	Betriebsbedingte Wirkungen	33
6.4	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	33
7.	Grünordnung	34
7.1.	Grünordnerisches Konzept	34
7.2	Grünordnerische Festsetzungen	34
8.	Umweltauswirkungen der Planung, Eingriffsbewertung, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen	34
8.1	Geologie/Boden	34
8.2	Wasser	35

8.3	Klima/Luft	36
8.4	Biotope, Nutzungstypen, Pflanzen und Tiere	36
8.5	Landschaftsbild/Erholung	38
8.6	Mensch	38
8.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	38
8.8	Bilanzierung der Maßnahmen	39
8.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung	39
9.	Emissionsvermeidung, Nutzung regenerativer Energien, Energieeinsparung	39
10.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung von Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)	40
11.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	41
12.	Anhang	42
12.1	Karte Biotopbestand (verkleinert, im Original M = 1:1.000)	42
12.2	Pflanzenlisten	44
12.3	Bewertungsschemata (gekürzt)	45
12.4	Quellen/Literatur	47
	Verfahrensvermerke	48

Auf Wunsch der Gemeinde Weissach im Tal wird der Bebauungsplan, der Anfangs den Namen "Hohnweiler Straße III" trug, nun mit dem Namen "Hohnweilerstraße III" bezeichnet.

Gefertigt und © Büro für Ökologie und Planung  
Backnang, den 19.09.2007/22.11.2007

.....  
Dipl. Agrarbiologe Stefan Rosenbauer

# **I. Städtebauliche Begründung**

## **1. Aufgabenstellung**

### **1.1 Anlass der Planaufstellung**

Die Gemeinde Weissach im Tal beabsichtigt den östlichen Ortsrand des Teilortes Oberweissach zu entwickeln und zu ordnen. Durch die Festsetzung eines dörflichen Mischgebietes, das einen Aussiedlerhof und landwirtschaftlich genutzte Flächen umfasst, soll im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde der Bau eines zusätzlichen Wohngebäudes am östlichen Ortsrand von Oberweissach ermöglicht werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Weissach im Tal hat in seiner Sitzung am 20.09.2007 beschlossen, für das genannte Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

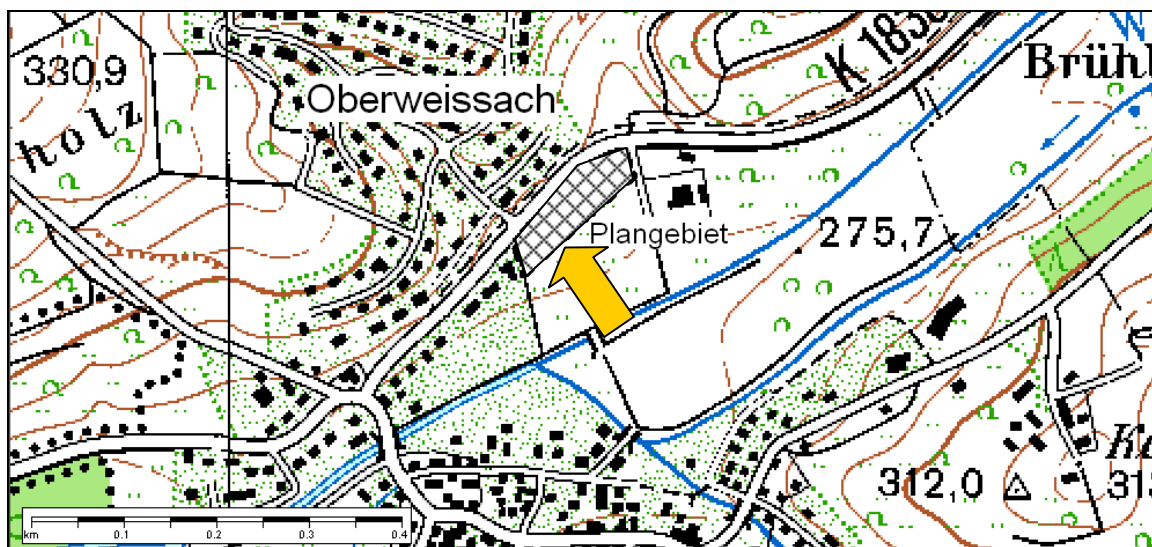
Durch die angrenzende Kreisstraße und die vorhandene Wohnbebauung im Norden und Westen des Gebiets und den durch zwei Wohnhäuser geprägten Aussiedlerhof im Nordosten hat das Gebiet fast den Charakter einer größeren Baulücke, eine einzeilige Bebauung des Bereichs scheint logisch und konsequent.

In Abstimmung mit der Baurechtsbehörde der VVG Backnang und des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis ist es das Ziel der Gemeinde, den östlichen Ortsrand mit einem Bebauungsplan städtebaulich als Gesamtkonzept zu gestalten.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Hohnweilerstraße III“.  
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,465 ha.

Der Gemeinderat hat beschlossen, den Bebauungsplan „Hohnweilerstraße III

“ aufzustellen um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung von neuem Wohnraum zu schaffen und um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern.



**Abb.: Lage des Plangebiets**

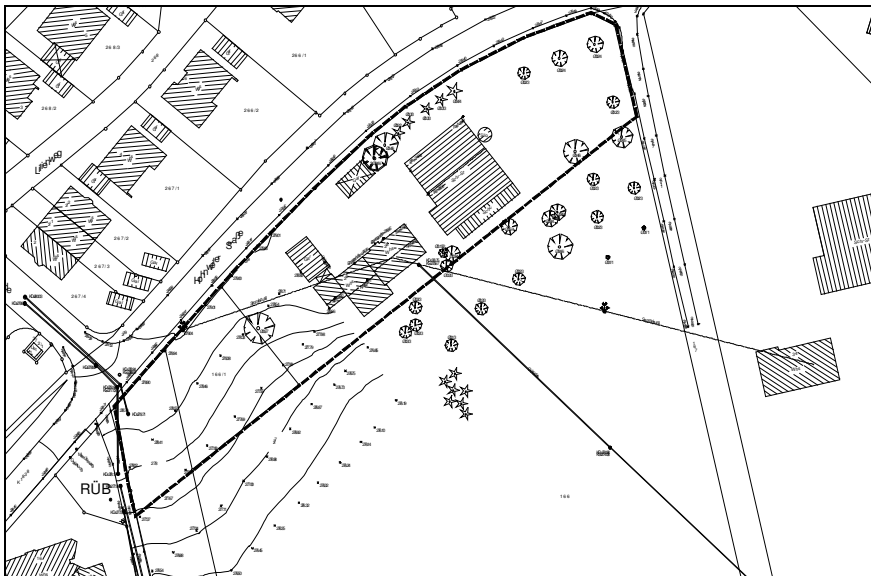
## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die überplante Fläche liegt im Außenbereich und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Aussiedlerhof dargestellt.

Das Plangebiet zieht sich am östlichen Ortsrand von Oberweissach entlang der K 1838 (Hohnweiler Straße) und schließt eine Lücke zwischen Ortslage und einem nahen Aussiedlerhof. Durch die nördlich und westlich angrenzende Bebauung und den im Nordosten liegenden Aussiedlerhof hatte das Plangebiet bisher fast den Charakter einer innerörtlichen Baulücke.

Der räumliche Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:

- im Nordwesten durch die Kreisstraße K 1838, Hohnweiler Straße
- im Osten durch einen asphaltierten Feldweg, Flurstück Nr. 167
- im Südwesten durch die seitliche Verlängerung der südöstlichen Grenze des Flurstücks 166/1
- im Westen durch einen asphaltierten Feldweg, Flurstück 163



**Abb.: Bestandssituation gemäß Kataster mit Plangebietsgrenze**

## **2. Bestand**

### **2.1 Eigentumsverhältnisse**

Alle Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

### **2.2 Lage und Nutzungen**

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Oberweissach. Der Bereich ist leicht südostexponiert und umfasst Bereiche mit landwirtschaftlicher Nutzung (Acker) sowie einen Aussiedlerhof mit zwei Wohngebäuden, Garagen, Wirtschaftsgebäuden und Gartenland. Die bestehenden Gebäude sind durch einen älteren Baumbestand gut eingegrünt. Die bestehende Rinderhaltung soll auch künftig fortgeführt werden.

Östlich des Gebiets liegt in ca. 60 m Entfernung ein weiterer Aussiedlerhof.

Das Gebiet befindet sich im äußersten Randbereich des Tals des Glaitenbachs. Das Gelände steigt hier deutlich zu den nördlich der Hohnweiler Straße liegenden Hügeln an. Der Glaitenbach verläuft etwa 140 m südlich. Das Plangebiet liegt nicht mehr im Auenbereich. Der offene, sich südlich und östlich anschließende Talbereich wird durch Wiesen und Äcker genutzt. Der Glaitenbach wird von einem typischen Bachgehölz begleitet, das die Tallandschaft prägt.

Nördlich wird das Gebiet durch die K 1838 (Hohnweiler Straße) mit anschließendem Wohngebiet "Nordöstlicher Ortsrand" begrenzt. Westlich und östlich wird das Gebiet von asphaltierten Feldwegen eingefasst. Im Westen folgt nach dem Feldweg die Ortslage mit Wohnbebauung (Bebauungsplan Hohnweiler Straße II).

Das Plangebiet erhält eine Tiefe von ca. 30 bis 35 m, die sich an der bestehenden Bebauung des Aussiedlerhofes orientiert und eine einzeilige Bebauung ermöglicht. Im Süden schließt sich Ackerland bzw. Wiese an.

### **2.3 Baustruktur**

Der Aussiedlerhof ist durch ein großes holzverkleidetes Wirtschaftsgebäude (Rinderstall mit Scheune), zwei Wohngebäude und zwei Garagen geprägt, die einen asphaltierten Hof einfassen. Östlich des Wirtschaftsgebäudes steht ein kleines, älteres Silo. Die Zufahrten zur K 1838 und zum östlich angrenzenden Feldweg sind asphaltiert. Der Aussiedlerhof ist durch einen älteren Baumbestand aus Streuobst, Laub- und Nadelbäumen eingegrünt.

### **2.4 Verkehrserschließung**

Der Aussiedlerhof ist von der K 1838 her erschlossen, die entlang der Nordwestgrenze des Plangebiets führt. Eine Nebenzufahrt ist vom östlich angrenzenden Feldweg möglich. Es ist jedoch notwendig, den Ortsetter an den Rand des Bebauungsplangebietes zu verlegen.

### **2.5. Ver- und Entsorgung**

Der Aussiedlerhof ist voll erschlossen. Der Bereich westlich des Aussiedlerhofes kann durch Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen problemlos erschlossen werden.

### **2.6 Grünbestand, Natur und Landschaft**

Der Bereich um den bestehenden Aussiedlerhof ist durch einen älteren Baumbestand (Streuobstbäume, Laub- und Nadelbäume) und den Hausgarten gut eingegrünt. Der Bereich südwestlich des Aussiedlerhofes wird als Acker genutzt.

### 3. Vorgaben übergeordneter Planungen

#### 3.1 Regionalplan und Landschaftsrahmenplan Verband Region Stuttgart

Gemäß **Regionalplan**, (Verband Region Stuttgart 1999) ist Backnang das Weissach im Tal zugeordnete Oberzentrum, Winnenden Unterzentrum. Weissach im Tal ist eine Gemeinde mit Eigenentwicklung. Gemäß Landesentwicklungsplan liegt Weissach im Tal im Verdichtungsraum.

Zwischen Oberweissach und Bruch/Hohnweiler ist mit deutlichem Abstand zum Planungsgebiet eine Grünzäsur ausgewiesen. Das Plangebiet selbst ist als Landwirtschaftlicher Bereich/sonstige Freifläche ausgewiesen.

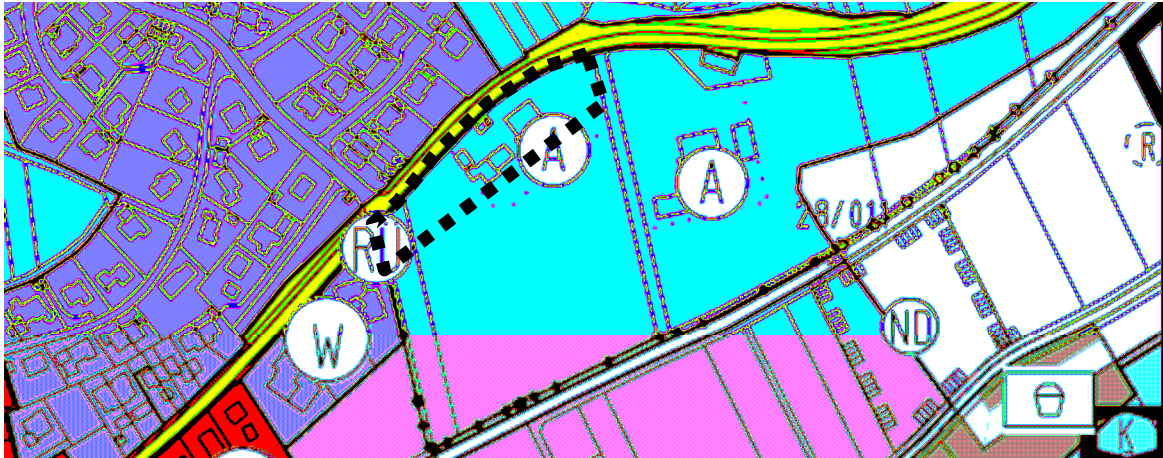
Die Gemeinde Weissach im Tal hatte zum Stichtag 31.12.2006 7.165 Einwohner (Statistisches Landesamt, Baden Württemberg).

Nach der Landschaftsfunktionenkarte des **Landschaftsrahmenplans, Verband Region Stuttgart (1995)** hat das Gebiet eine hohe Bedeutung für Erholung. Direkt angrenzenden Bereiche haben eine hohe Bedeutung für Naturschutz, Landschaftspflege und Artenschutz. Das Plangebiet selbst ist in der Karte bereits als Siedlungsgebiet dargestellt.

Die südlich gelegene Aue des Glaitenbachs ist als Bereich mit sehr hoher Bedeutung für Wasser und Wasserwirtschaft ausgewiesen. Dieser Bereich ist aber durch die Planung nicht betroffen.



### 3.2 Flächennutzungsplan der VVG Backnang



**Abb.: Darstellung des Gebiets im Flächennutzungsplan**

Im **Flächennutzungsplan** der VVG Backnang (2007) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der landwirtschaftliche Betrieb ist als Aussiedlerhof dargestellt. Der geplante Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan muss in einem Änderungsverfahren fortgeführt werden.

### 3.3 Sonstige Planungen

Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet, geschützte Biotope nach § 32 NatSchG sind im Bereich nicht vorhanden. Ein Natura-2000-Gebiet ist von der Planung nicht berührt.

## 4. Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Ziel der Planung ist die Bebauung des Gebiets in einer dem ländlichen Charakter Oberweissachs sowie der Ortsrandlage angemessenen Dimension. Eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude gehört hier ebenso zum Inhalt des Bebauungsplans wie ein Spektrum für Dachneigungen und Festsetzungen zur äußeren Gestaltung.

Für den Bereich des bestehenden Aussiedlerhofes (ca. 1.650 qm) und einen westlich davon gelegenen Bereich (ca. 619 qm) wird dörfliches Mischgebiet festgesetzt. Um die Bestandsgebäude des Hofes und im Bereich der neuen Baufläche werden großzügige Baufenster ausgewiesen. In ihnen wird die künftig mögliche Baudichte durch Obergrenzen von Grundflächenzahlen sowie die Festsetzung maximaler Bauhöhen und Vollgeschosse reguliert.

Die zwischen den Bauflächen rhythmisch eingeschobenen privaten Grünflächen schaffen einen lockeren Übergang der Ortslage zu der freien Landschaft und sichern den bestehenden Baumbestand am neuen Ortsrand.

Die Eingrünung des geplanten neuen Wohngebäudes zur Landschaft hin erfolgt durch flankierende Grünflächen und die Pflanzung einer Reihe hochstämmiger Obstbäume auf der Südostseite. Die Situation des neuen Ortseingangs wird durch die Pflanzung von 10 Laubbäumen entlang der Straße aufgewertet.

Durch die privaten Grünflächen verbleiben reizvolle Sichtbeziehungen aus Richtung der bestehenden Ortslage über das Tal hinweg in die freie Landschaft.

## 5. Planinhalte

Die Planung sieht eine Erweiterung der Siedlungsfläche von Oberweissach durch die Neuausweisung eines Baugrundstücks an der Hohnweiler Straße (K 1838) vor. Der bestehende Aussiedlerhof wird in das neue dörfliche Mischgebiet einbezogen

Entsprechend der bestehenden umgebenden städtebaulichen Struktur ist die Bebauung mit Einzel- bzw. Einzel oder Doppelhäusern vorgesehen. Zur Begrenzung der Höhenentwicklung und Einbindung in die Maßstäblichkeit der bestehenden Bebauung sind Höhenbegrenzungen für die Bebauung vorgesehen.

Die Ausrichtung der Baufenster ermöglichen eine Installation von Solareinrichtungen.

Die Abschirmung der Bauflächen gegenüber der offenen Landschaft erfolgt auf privaten Grünflächen. Zur Einbindung in die Landschaft ist eine Eingrünung des neuen Baugrundstücks durch eine Baumreihe aus hochstämmigen Obstbäumen vorgesehen.

Die bestehenden Gebäude sind durch einen älteren Baumbestand gut in die Landschaft eingebunden.

### 5.1 Erschließung

Die Hohnweiler Straße ist im Gebiet nur einseitig bebaut. Der neue Bauplatz kann direkt von der Hohnweiler Straße aus erschlossen werden. Es besteht hierdurch eine direkte Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Im Zuge des Verfahrens muss der Ortsetter allerdings weiter nach Nordosten an den neuen Ortsrand verlegt werden.

Da die notwendige verkehrliche Erschließung der geplanten Baufläche bereits vorhanden ist, kann die Bebauung flächensparend verwirklicht werden. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde.

## **5.2 Bebauung**

Es ist darauf zu achten, dass die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund erfüllt werden. Die jeweiligen Bauherren tragen hierfür die Verantwortung. Im übrigen ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ein baustatischer Nachweis zu erbringen. Aufgrund der Erfahrungen im benachbarten Baugebiet wird die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens für das konkrete Bauvorhaben empfohlen.

### **5.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hohnweilerstraße III“ wird als Art der baulichen Nutzung „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Emissionen, die von dem landwirtschaftlichen Betrieb ausgehen können, kam eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nicht in Frage.

Nach der Zweckbestimmung des § 5 BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Dabei ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind hier gemäß § 5 (2) BauNVO grundsätzlich

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude.

Die gemäß § 5 (2) BauNVO grundsätzlich ebenfalls zulässigen

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind im Bereich des Bebauungsplanes unzulässig, da sie der Eingangslage am dörflichen Ortsrand im Übergang zu Wohngebieten nicht angemessen wären.

Die nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig, da das Plangebiet solchen Ansprüchen nicht gerecht wird.

## 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung getroffen, die die Höhe der baulichen Anlagen, die Grundflächenzahl, und die überbaubaren Grundstücksflächen zum Inhalt haben.

Die Höhenlage der Gebäude und die Baukörperhöhe wird festgesetzt, um die Höhenentwicklung in Grenzen zu halten und die Gebäude in die bestehende Umgebung einzupassen. Die Farbe der Dacheindeckung wird in Anpassung an die Umgebungsbebauung mit rot bis rotbraun festgesetzt.

Folgende Festsetzungen werden getroffen: maximale Traufhöhe 4,50 m, maximale Firsthöhe 8,00 m, Dachneigung 30-40 °, Satteldach.

Die Höhen werden dabei jeweils wie folgt gemessen:

- Traufhöhe zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,
- Firsthöhe zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante First)

und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt. Als unterer Maßbezugspunkt gilt jeweils der höchste an das Hauptgebäudehöhe angrenzende Punkt der natürlichen Geländehöhe oder die im Plan dargestellte Eingangshöhe bzw. EFH der bestehenden Gebäude.

Eine Verbindung besteht zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden und der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ). Die GRZ (Grundflächenzahl) gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche - einschließlich der Grundflächen aller in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen - je m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche zulässig sind.

Als maximale Grundflächenzahl wird 0,3 festgesetzt.

Die maximale Anzahl von Vollgeschossen wird mit II (I + D) festgesetzt, das zweite Vollgeschoss muss im Dach untergebracht werden.

Der ländliche Charakter von Oberweissach erfordert auch eine Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB. Zulässig sind 2 Wohnungen pro Wohngebäude als Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte. So wird einer Verdichtung, die dem Charakter und der Struktur von Oberweissach nicht entspreche, vorgebeugt.

Eine Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Garagen oder Stellplätze wird ausgeschlossen, da die Grundstücke mit den gemachten Festsetzungen ausreichend Gestaltungsraum haben.

## 5.2.3 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die **offene Bauweise** gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser bzw. Einzel- oder Doppelhäuser. Dies entspricht den örtlich angemessenen Verhältnissen.

Zur Erläuterung: Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude und haben an den beiden seitlichen sowie an den rückwärtigen Nachbargrenzen die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten. Unter einem Doppelhaus versteht man zwei

selbständig benutzbare, an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand aneinandergebaute, im übrigen jedoch freistehende Gebäude. Sie stehen üblicherweise auf zwei aneinandergrenzenden Grundstücken.

#### **5.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Bebauungsplan werden überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Baugrenze darf durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden (§ 23 (3) BauNVO). Die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen ermöglicht einerseits einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken; andererseits wird durch die Baugrenze der städtebaulich erwünschten Anordnung der Gebäude ein Rahmen gegeben. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung der Firstrichtung.

Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baufenster zulässig. Hierdurch soll die Anzahl und Anordnung der Garagen auf den großzügig bemessenen Grundstücken in einem städtebaulich verträglichen Rahmen gehalten werden.

#### **5.2.5 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Wesentlich für die städtebauliche Qualität des Baugebiets ist die Abstimmung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen. Daher werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die insbesondere die Dachgestaltung regeln.

Um eine ansprechende Dachlandschaft in Anlehnung an den Ortskörper von Oberweissach zu sichern, werden im Plangebiet nur Häuser mit geneigten Dächer und Satteldach zugelassen. Somit kann ein gestalterischer Bezug zur Ortslage hergestellt werden. Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 30° - 40° beschränkt.

An Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind stark spiegelnde Materialien und auffallend grelle Farben sowie Verkleidungen aus Kunststoff- oder Faserzementplatten unzulässig, diese würden die dörflich und landwirtschaftlich geprägte Erscheinung des Gebiets unharmonisch stören.

Entsprechend des dörflichen Umfeldes soll die Zaunhöhe in Richtung der öffentlichen Flächen begrenzt werden.

Bei Dachaufbauten und Dacheinschnitten sind die Gestaltungsrichtlinien der Gemeinde vom 11.01.2007 zu berücksichtigen.

### **6. Ver- und Entsorgung**

Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt über den Anschluss an das Ortsnetz von Oberweissach.

Die Wasserversorgung kann für das Plangebiet durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz der Gemeinde Oberweissach sichergestellt werden.

Details der Abwasserbeseitigung werden im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung geklärt. Das Abwasser kann entweder an den bestehenden Abwasserkanal des öffentlichen Kanalnetzes im Feldweg westlich des Plangebiets (Flurstück 163) angeschlossen werden (notwendige Anschlusslänge ca. 35 m), hierzu ist die Eintragung eines entsprechenden Leitungsrechts für Flurstück Nr. 164 notwendig. Möglicherweise kann das Abwasser auch in den privaten Kanal DN 150 der die Bestandsgebäude des Aussiedlerhofs über Flurstück 166 entwässert eingeleitet werden (notwendige Anschlusslänge ca. 65 m). Über die

bestehenden Abwasserkanäle wird das Abwasser zur ordnungsgemäßen Klärung der Kläranlage des Zweckverbandes Weissacher Tal zugeleitet.

Das im Gebiet anfallende Dachwasser wird in einer Regenrückhaltung aufgefangen und gedrosselt abgegeben. Dadurch soll der Wasserabfluss von Starkregenereignissen abgepuffert und der Spitzenabfluss gemindert werden.

**Hinweis:** § 45 b Abs. 3 Wassergesetz bestimmt folgendes: "Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist (...)"

## **7. Bodenordnung**

Der vorliegende Planentwurf orientiert sich an den bestehenden Grundstückszuschnitten. Für das geplante neue Wohngebäude wurde eigens das neue Flurstück 166/1 gebildet. Alle Flächen sind in privater Hand.

## **8. Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleich**

Mit der Verwirklichung der Planung sind keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Das Schutzgut Biotop wird deutlich aufgewertet. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Begründung gefertigt:

Backnang, den 19.09.2007/15.11.2007/22.11.2007

.....  
Dipl. Agrbiol. Stefan Rosenbauer

Weissach im Tal, den .....

.....  
Bürgermeister

## **II. Textliche Festsetzungen**

### **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

##### **1.1 Baugebiete (§ 1 (2) und (3) BauNVO)**

Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)

##### **1.2 Unzulässigkeit von Anlagen (§ 1 (5) BauNVO)**

Anlagen im Sinne von § 5 (2) 4-9 BauNVO (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO im Bereich des Bebauungsplanes generell unzulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**

##### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 (2) Nr. 1 und § 19 BauNVO)**

maximal 0,3

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen, Garagen oder Stellplätze nicht überschritten werden.

##### **2.2 Zahl der Vollgeschosse (§16 (2) Nr. 3 BauNVO)**

II (I + D) Vollgeschosse als Höchstmaß

Hinweis: Das zweite Vollgeschoss ist im Dach unterzubringen.

##### **2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO)**

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

**Traufhöhe** maximal 4,5 m

**Firsthöhe** maximal 8,0 m.

Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen:

- **Traufhöhe** am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw.
- **Firsthöhe** am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)

und dem unteren Maßbezugspunkt.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die höchste an das Gebäude angrenzende natürliche Geländehöhe bzw. die Eingangshöhe/EFH gemäß Planeinschrieb im Bereich der bestehenden Gebäude.

### **3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Zulässig sind maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte.

### **4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind gemäß Planeinschrieb nur Einzel bzw. Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

E = offene Bauweise, Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

D = offene Bauweise, Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

### **5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO sind Überschreitungen durch Balkone, Wintergärten, Erker und andere untergeordnete Bauteile nach § 5 (6) LBO zulässig.

### **6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Siehe Einzeichnungen im Plan. Die Hauptfirstrichtung ist entsprechend dem Planeintrag parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Abweichungen von bis zu 10 % von der festgesetzten Hauptgebäuderichtung sind zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen sind davon nicht betroffen.

### **7. Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufenster und der dafür ausgewiesenen Grundstücksfläche zulässig.

### **8. Sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **9. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind mit folgenden Leitungsrechten belastet:

LR Abwasser = Leitungsrecht zur Ableitung von Abwasser zu Gunsten der Oberlieger.



## **10. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die Bereiche der privaten Grünflächen sind dauerhaft als Gartenland oder als Obstwiese zu erhalten bzw. in artenreiches, extensiv gepflegtes Grünland umzuwandeln. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten bzw. gemäß der Pflanzgebote zu ergänzen, bei Verlust von Bäumen sind diese gemäß Pflanzenliste 2 zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen.

Die Grünflächen sind von jeder Bebauung freizuhalten.

## **11. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Anpflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen Laubbäumen. Arten gemäß Planeinschrieb. Bei Verlust Ersatz durch hochstämmige Bäume der gleichen Art. Die festgesetzten Pflanzungen müssen innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung der Bebauung erfolgen.

### **Pflanzenliste 1 (Bereich entlang der K 1838):**

klein- bis mittelkronige, hochstämmige Laubbäume

Acer campestre .....	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten .....	Spitzahorn
Carpinus betulus.....	Hainbuche
Prunus padus .....	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia.....	Vogelbeere
Sorbus intermedia .....	Mehlbeere

### **Pflanzenliste 2 (Bereich nordöstlich und südöstlich der Baufenster):**

hochstämmige Streuobstbäume, bevorzugt regionale Sorten

Apfel
Birne
Walnuss
Kirsche
Zwetschge

### **Pflanzenliste 3 (Gebietseigene Gehölze)**

Naturraum Nr. 123.31, Äußere Backnanger Bucht. Herkunftsgebiet 7, Süddeutsches Hügel- und Bergland (nach: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg (2001), LfU Baden-Württemberg, Landschaftspflege 1): siehe Umweltbericht

## **12. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust sind sie, je nach Lage, durch Bäume gemäß Pflanzenliste 1 oder 2 zu ersetzen.

## **13. Externer Ausgleich**

Die Durchführung externer Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

## **B Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO)**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

##### **1.1.1 Dächer der Hauptgebäude**

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 30 - 40 °

##### **1.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

Hierzu gelten die Gestaltungsrichtlinien der Gemeinde Weissach im Tal über Dachaufbauten und Dacheinschnitte vom 11.01.2007.

#### **1.2 Dacheindeckung**

Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

Die Installation von thermischen Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen ist zulässig.

#### **1.3 Gestaltung der Außenwände (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

An Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind stark spiegelnde Materialien und auffallend grelle Farben sowie Verkleidungen aus Kunststoff- oder Faserzementplatten unzulässig. Die Außenwände sind überwiegend in den Materialien Putz, Holz oder Glas auszuführen.

#### **1.4 Aneinander gebaute Gebäude und Garagen**

Diese sind aneinander in Bezug auf

- Dachrandausbildung
- Dachform und Neigung
- Art und Farbe der Dacheindeckung

anzugleichen.

### **2. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Als Einfriedungen sind in Richtung der öffentlichen Flächen nur die folgenden Alternativen zulässig:

- Drahtzäune bis max. 1,2 m Höhe,
- Holzzäune in naturfarbener, senkrechter Lattung mit max. 1,2 m Höhe,
- geschnittene Hecken aus Laubhölzern bis max. 1,2 m Höhe,

### **3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die unbefestigten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

### **4. Anzahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 21.03.1996 ist zu beachten.

Demnach sind abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Anzahl der notwendigen Stellplätze je Wohnung wie folgt zu ermitteln:

Einfamilienhaus: ..... 2 Stellplätze  
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bis 50 qm: ..... 3 Stellplätze  
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung über 50 qm oder Zweifamilienhaus: ..... 4 Stellplätze

### **5. Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 38 Abs. 1 Nr. 15 und § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Stellplätze und Garagenzufahrten, sowie die Gartenwege sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit Sickerfugen, Schotterrasen u.ä.).

### **6. Geländeänderungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

Aufschüttungen über 1,0 m sowie Abgrabungen und Stützmauern über 1,5 m Höhe bezogen auf das natürliche Gelände sind nicht zulässig.

### **7. Retention von Niederschlagswasser (§ 74 (3) LBO)**

Niederschlagswasser von Dächern ist in Behältern mit einem gedämpften Abfluss auf dem Baugrundstück zurückzuhalten. Die Behälter müssen ein Volumen von mindestens 5 m<sup>3</sup> haben. Dieses Volumen dient der Pufferung von Starkregenereignissen. Der Abfluss erfolgt mit 0,1 l/sek. in das Abwassersystem. Nach Wahl können von den 5 m<sup>3</sup> Speichervolumen 2 m<sup>3</sup> als Vorratszisterne zur Regenwassernutzung in Haus und Garten vorgesehen werden.

## C Hinweise

**1. Denkmalschutz:** Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der 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. Grundwasserschutz:** Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems - Murr - Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems - Murr - Kreis als untere Wasserbehörde (technische Fachbehörde) zu benachrichtigen. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Bei den Baumaßnahmen müssen entsprechende Schutzvorkehrungen gegen Grundwasserbeeinträchtigungen gemäß Rechtsverordnung berücksichtigt werden.

**3. Bodenschutz:** Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (LBodSchAG) wird hingewiesen. Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden - Württemberg. Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Auf die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) wird hingewiesen.

**4. Baugrund und Altlasten:** Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers bekannt. Sollten solche bei der weiteren Planung bekannt oder bei der Ausführung gefunden werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Aufgrund der Bodenverhältnisse in benachbarten Bereichen wird die Durchführung einer geohydrologischen Untersuchung empfohlen.

**5. Einbruchschutz:** Bei der Bauausführung der Gebäude ist auf den Einbruchschutz zu achten. Auf die Möglichkeit einer kostenlosen sicherungstechnischen Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bei der Polizeidirektion Waiblingen, Tel.: 0 71 51/56 25 86 wird hingewiesen.

**6. Naturnahe Pflanzmaßnahmen:** Die Anpflanzung regionaler Obstsorten, sowie gebietsheimischer Sträucher und Bäume wird empfohlen. Auf die Anpflanzung giftiger, fremdländischer Arten (z. B. Thuja, Kirschlorbeer) und von hochwachsenden Nadelbäumen sollte verzichtet werden.

Auf die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

**7. Förderprogramme der Gemeinde:** Es wird auf verschiedene Förderprogramme der Gemeinde hingewiesen, unter Anderem auch für Zisternen und Regenrückhaltebecken. Nähere Informationen über die Fördermodalitäten sind bei der Gemeindeverwaltung erhältlich.

**8. Merkblätter des Landratsamtes:** Auf folgende Merkblätter des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wird hingewiesen:

- Versickerung von Oberflächenwasser
- Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke
- Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser
- Bodenschutz
- Dachbegrünung

## **D Rechtsgrundlagen**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414, geändert durch Artikel 2 des Gesetztes vom 2. Mai 2004 (BGBl. I 2005 S. 1224), Artikel 21 des Gesetztes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I 2005 S. 1818), Artikel 3 des Gesetztes vom 5. September 2006 (BGBl. I 2006 S. 2098), Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I 2006 S. 2878), Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I 2006 S. 3316).

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. mit Gesetz vom 23. September 1990, (BGBl. II Seite 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994).

### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

in der Fassung vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205); geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.06.1990 (BGBl. I S. 1080); zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

### **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**

in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895).

### **Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO)**

in der Fassung vom 08. August 1995 (GVBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521); geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760).

### **Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1995 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Verordnung vom 17. Juni 1997 (GBl. S. 278).

### **Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)**

in der Fassung vom 20.01.2005 (GBl. v. 30.03.2005, S. 219)

### **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)**

vom 09. Dezember 2004

Weitere technische Vorschriften:

**DIN 18.005:** Schallschutz im Städtebau

**DIN 18915:** Bodenlagerung

**DIN 18920:** Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

**DIN 19731:** Verwertung von Bodenmaterial

**Heft 10, Luft - Boden - Abfall,** Ministeriums für Umwelt, Baden - Württemberg

## III Umweltbericht

### 1. Auftrag und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Weissach im Tal beauftragte das **Büro für Ökologie und Planung**, Backnang mit der Erarbeitung des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Hohnweilerstraße III“ in Oberweissach. Das Büro für Ökologie und Planung erstellt auch den Bebauungsplan. Gemäß des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Pkt. 7 und § 1a sowie nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.

Nachdem das Bauplanungsrecht unmittelbar der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegt, sind die Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 21 BNatSchG auszugleichen. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen Belangen in die Abwägung einzustellen. In der Abwägung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

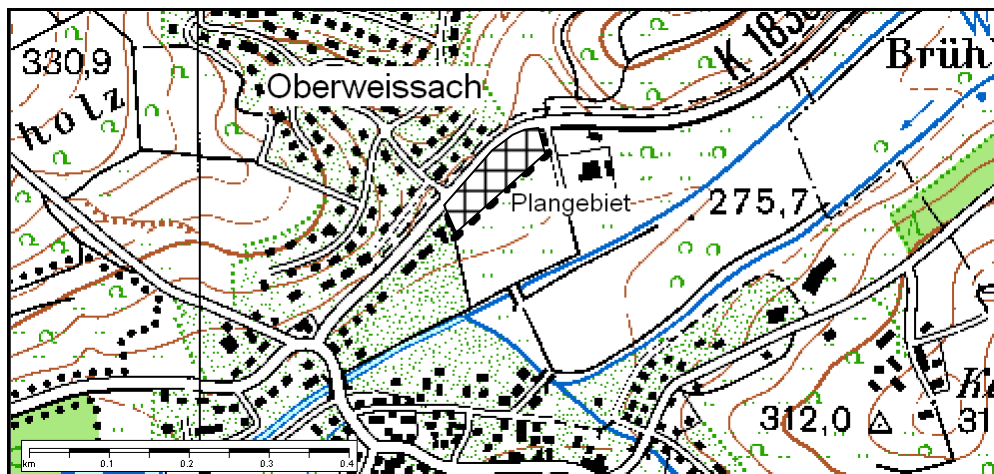
Wegen der Lage des Bebauungsplans im Außenbereich muss der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden. Der Bebauungsplan ist daher genehmigungspflichtig. Der in § 2 Abs. 4 BauGB geforderte Umweltbericht ist als separates Gutachten Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a, sowie § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4.

Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dabei ist maßgeblich, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

### 2. Kurzdarstellung der Planinhalte

#### 2.1 Lage des Plangebiets



**Abb.: Übersichtsplan, Lage des Plangebiets ohne Maßstab**

## **2.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)**

Das Plangebiet liegt im Außenbereich am östlichen Ortsrand von Oberweissach. Der Bereich ist leicht südostexponiert und umfasst Bereiche mit landwirtschaftlicher Nutzung (Acker) sowie einen Aussiedlerhof mit zwei Wohngebäuden, Garagen, Wirtschaftsgebäuden und Gartenland. Die bestehenden Gebäude sind durch einen älteren Baumbestand gut eingegrünt. Die bestehende Rinderhaltung soll auch künftig fortgeführt werden. Das Gebiet befindet sich im äußersten Randbereich des Glaitenbachtals. Das Gelände steigt hier deutlich zu den nördlich der Hohnweiler Straße liegenden Hügeln an. Der Glaitenbach verläuft etwa 140 m südlich. Das Plangebiet liegt nicht mehr im Auenbereich.

Geplant ist die Ausweisung des Gebiets als dörfliches Mischgebiet. Hierdurch soll der Bau eines Wohnhauses zwischen dem bestehenden Aussiedlerhof und der Ortslage ermöglicht werden. Die zwischen den Bauflächen rhythmisch eingeschobenen privaten Grünflächen schaffen einen lockeren Übergang der Ortslage zu der freien Landschaft und sichern den bestehenden Baumbestand am neuen Ortsrand.

Das Plangebiet erhält eine Tiefe von ca. 30 bis 35 m, die sich an der bestehenden Bebauung des Aussiedlerhofes orientiert und eine einzeilige Bebauung ermöglicht. Im Süden schließt sich Ackerland bzw. Wiese an.

Die Eingrünung des geplanten neuen Wohngebäudes zur Landschaft hin erfolgt durch flankierende Grünflächen und die Pflanzung einer Reihe hochstämmiger Obstbäume auf der Südostseite.

Durch die privaten Grünflächen verbleiben reizvolle Sichtbeziehungen aus Richtung der bestehenden Ortslage über das Tal hinweg in die freie Landschaft.

Durch die Planung ergeben sich konkrete Änderungen nur für die südwestliche Hälfte des Geltungsbereiches. Hier soll Acker in Grünfläche bzw. Baufläche umgewandelt werden (= Änderungsgebiet). Im nordöstlichen Bereich mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, Hofflächen, Garten und Baumbestand sollen keine Veränderungen erfolgen (= Bestandsgebiet).

## **2.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ermöglichung einer Bebauung am vorgesehenen Standort zwischen dem Aussiedlerhof und der Ortslage. Der Ortsrand wird dadurch unter Beibehaltung eines hohen Grünflächenanteils abgerundet. Aus diesem Grund kann die Planung nicht an einem anderen Ort als am vorgesehenen verwirklicht werden.

Die vorgesehene Art und das Maß der Nutzung entsprechen den gemeindlichen Zielen für dieses Gebiet.

## **2.4 Beschreibung der Festsetzungen des Plans**

### **Art der geplanten baulichen Nutzung**

Es wird als Art der baulichen Nutzung "Dorfgebiet" nach § 5 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Emissionen, die von dem landwirtschaftlichen Betrieb ausgehen können, kam eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nicht in Frage. Durch einschränkende Festsetzungen wird erreicht, dass im Gebiet nur land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Kleinsiedlungen und Wohngebäude zulässig sind.

### **Bauweise**

Offene Bauweise mit Einzelhäusern bzw. Einzel- oder Doppelhäusern.



## Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Ausweisung von Baugrenzen für Wohngebäude und Garagen begrenzt.

## Maß der baulichen Nutzung

Folgende Festsetzungen werden getroffen: maximale Traufhöhe 4,50 m, maximale Firsthöhe 8,00 m. Die Höhen beziehen sich auf den unteren Maßbezugspunkt. Als unterer Maßbezugspunkt gilt jeweils der höchste an das Hauptgebäudehöhe angrenzende Punkt der natürlichen Geländehöhe oder die im Plan dargestellte Eingangshöhe bzw. EFH der bestehenden Gebäude. Als maximale Grundflächenzahl wird 0,3 festgesetzt, die maximale Anzahl von Vollgeschossen wird mit II (I + D) festgesetzt. Zulässig sind 2 Wohnungen pro Wohngebäude als Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte. Eine Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Garagen oder Stellplätze wird ausgeschlossen.

## Gestalterische Festsetzungen

Die Dachneigung wird 30-40° betragen. Für die Gebäude ist das Satteldach mit roten oder rotbraunen Ziegeln oder Betonsteinen vorgesehen. An Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind stark spiegelnde Materialien und auffallend grelle Farben sowie Verkleidungen aus Kunststoff- oder Faserzementplatten unzulässig. Die Zaunhöhe in Richtung der öffentlichen Flächen wird auf 1,2 m begrenzt. Bei Dachaufbauten und Dacheinschnitten sind die aktuellen Gestaltungsrichtlinien der Gemeinde zu berücksichtigen.

## 3. Planerische Vorgaben

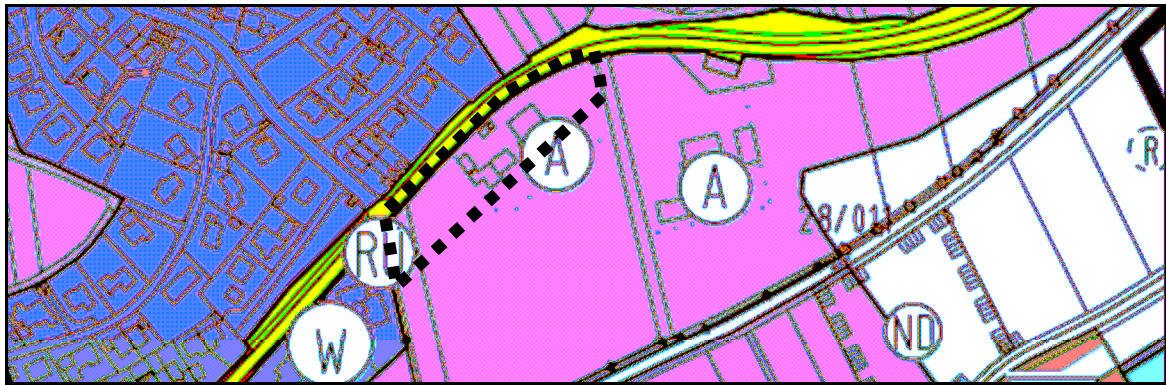
### 3.1 Regionalplan, Landschaftsrahmenplan

Gemäß **Landesentwicklungsplan** liegt Weissach im Tal im Verdichtungsraum. Im **Regionalplan, Verband Region Stuttgart** (1999) ist zwischen Oberweissach und Bruch/Hohnweiler ist mit deutlichem Abstand zum Planungsgebiet eine Grünzäsur ausgewiesen. Das Plangebiet selbst ist als Landwirtschaftlicher Bereich/sonstige Freifläche ausgewiesen. Nach der Landschaftsfunktionenkarte des **Landschaftsrahmenplans, Verband Region Stuttgart (1995)** hat das Gebiet eine hohe Bedeutung für Erholung. Angrenzenden Bereiche haben eine hohe Bedeutung für Naturschutz, Landschaftspflege und Artenschutz. Das Plangebiet selbst ist in der Karte bereits als Siedlungsgebiet dargestellt.

Die Aue des Glaitenbachs ist als Bereich mit sehr hoher Bedeutung für Wasser und Wasserwirtschaft ausgewiesen. Dieser Bereich ist aber durch die Planung nicht betroffen.

### 3.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Im **Flächennutzungsplan** der VVG Backnang (2007) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der landwirtschaftliche Betrieb ist als Aussiedlerhof dargestellt. Der geplante Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan muss in einem Änderungsverfahren fortgeführt werden.



**Abb.: Darstellung des Gebiets im Flächennutzungsplan**

### 3.3 Fachplanungen

Wasserschutzgebiet .....	nicht betroffen
Nationalpark.....	nicht betroffen
Biosphärenreservat .....	nicht betroffen
Naturpark.....	nicht betroffen
Naturdenkmal.....	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiet .....	nicht betroffen
Naturschutzgebiet.....	nicht betroffen
Natura-2000 (Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete).....	nicht betroffen
Geschützte Biotope nach § 32 NatSchG .....	nicht betroffen
Geschützter Grünbestand .....	nicht betroffen

### 4. Notwendigkeit der Durchführung weiterer Prüfungen

FFH-Vorprüfung notwendig? .....	nicht notwendig
UVP-Vorprüfung notwendig?.....	nicht notwendig
UVP notwendig? .....	nicht notwendig

### 5. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

#### 5.1 Naturräumliche Lage

Oberweissach liegt in der Backnanger Bucht. Diese Gäubucht schließt ostwärts an das Neckarbecken an. Klimatisch gehört die Backnanger Bucht zum kontinental getönten Neckarbecken, sie setzt sich dadurch vom Keuperbergland ab.

Die Jahresmitteltemperaturen liegen der äußeren Backnanger Bucht bei ca. 8,5 °. Bei den Niederschlagssummen (ca. 800 mm) zeigt sich mit der Annäherung an den Keuperstufenrand ein Stauereffekt.

Der Untergrund wird von Gipskeuper gebildet. Es treten hier breite, muldenförmige Talungen ohne eigentliche Talsohle auf (Glaitenbach, Weißbach). In Folge der Vernässungen finden sich hier überwiegend Grünlandstandorte.

#### 5.2 Lage und Relief

##### 5.2.1 Lage zum bestehenden Ort, Erschließung

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Oberweissach. Nördlich wird das Gebiet durch die K 1838 (Hohnweiler Straße) mit anschließendem Wohngebiet "Nordöstlicher

Ortsrand" begrenzt. Westlich und östlich wird das Gebiet von asphaltierten Feldwegen eingefasst. Im Westen folgt nach dem Feldweg die Ortslage mit Wohnbebauung (Bebauungsplan Hohnweiler Straße II). Der Aussiedlerhof ist von der K 1838 her erschlossen, die entlang der Nordwestgrenze des Plangebiets führt. Eine Nebenzufahrt ist vom östlich angrenzenden Feldweg möglich.

### **5.2.2 Lage in der Landschaft, Relief**

Das Plangebiet liegt auf einer Meereshöhe von ca. 280 m, es ist leicht südostexponiert und umfasst Bereiche mit landwirtschaftlicher Nutzung (Acker) sowie einen Aussiedlerhof mit zwei Wohngebäuden, Garagen, Wirtschaftsgebäuden und Gartenland. Die bestehenden Gebäude sind durch einen älteren Baumbestand gut eingegrünt.

Das Gebiet befindet sich im äußersten Randbereich des Tals des Glaitenbachs. Das Gelände steigt hier deutlich zu den nördlich der Hohnweiler Straße liegenden Hügeln an. Der Glaitenbach verläuft etwa 140 m südlich. Das Plangebiet liegt nicht mehr im Auenbereich. Der offene, sich südlich und östlich anschließende Talbereich wird durch Wiesen und Äcker genutzt. Der Glaitenbach wird von einem typischen Bachgehölz begleitet, das die Tallandschaft prägt.

## **5.3 Geologie und Boden**

### **5.3.1 Geologie**

Der Untergrund wird von Gipskeuper gebildet.

Nach der geologischen Karte befindet sich im Bereich der Fortsetzung der Ginsterhalde nach Südosten ein Schwemmfächer mit Bachablagerungen (Lehm, Sand, Steine).

### **5.3.2 Boden**

Nach der Bodenübersichtskarte CC7118 (1993) finden sich im Gebiet (unterer Teil des Anstiegs der Keuperberge im Gipskeuperhügelland) Braunerde-Pelosole und Pelosol-Braunerden, auf wechselfeuchten Standorten auch Pseudogleye, auf nassen Standorten auch Gleye. Der Boden besteht aus Tonsteingrus- und mergelsteingrusführendem lehmigen Ton mit meist dünner Decke aus grushaltigem Lehm.

Die Baugrunduntersuchung von Voigtmann im benachbarten Plangebiet Hohnweiler Straße II hat dort als Fließerden anzusprechende tonig-schluffige Bildungen bis 1,50 m Tiefe unter Gelände festgestellt. Diese seien aufgrund ihrer teils weichplastischen Konsistenz als Baugrund nur bedingt geeignet. Unter diesen Lagen wurden weiche, nasse, torfhaltige Talsedimente und unter dieser Talfüllung ältere Fließerden festgestellt.

Vorbelastungen (Altlasten) sind im Gebiet nicht bekannt.

Eine besondere Bedeutung des Bodens als landschaftsgeschichtliche Urkunde besteht nicht.

#### **Bedeutung der Bodenfunktionen im Änderungsbereich:**

Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	Stufe 3: "mittel"
Filter und Puffer für Schadstoffe:	Stufe 3: "mittel"
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	Stufe 3: "mittel"
Standort für natürliche Vegetation:	Stufe 2: "gering"

## Bewertung der Bodenfunktionen nach LfU (2005)

Bestand Boden	Fläche (F) [ha]	Bewertungsklasse vor dem Eingriff (BvE)				Bestandswert in Hektarwerteinheiten [haWe]		
		NB	FP	AW	(NV)*	NB	FP	AW
Bestandsbereich	0,3085	X	X	X	X	X	X	X
Acker	0,0941	3	3	3	2	0,2823	0,2823	0,2823
Acker	0,0186	3	3	3	2	0,0558	0,0558	0,0558
Acker	0,0433	3	3	3	2	0,1299	0,1299	0,1299
Summe	0,4645					0,468	0,468	0,468

**x** = Im Bestandsbereich ohne Änderungen wurde der Einfachheit wegen keine Wertstufen vergeben. Es treten hier keine Veränderungen der Wertigkeit auf.

$F \text{ (ha)} \times (BvE - BnE) = KB \text{ (haWe)}$

F (ha) = Eingriffsfläche in ha

BvE = Bewertungsklasse vor dem Eingriff

**NB** = natürliche Bodenfruchtbarkeit

**FP** = Filter und Puffer für Schadstoffe

**AW** = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

**NV\*** = Standort für natürliche Vegetation (bei der weiteren Berechnung werden nur Böden der Bewertungsklasse 4 oder 5 berücksichtigt)

Die aggregierte Bewertung ergibt, dass es sich bei dem Erweiterungsgebiet um einen Standort mit der Wertstufe "bedeutend" für das Schutzgut Boden handelt.

## 5.4 Wasser

### 5.4.1 Oberflächengewässer

Das Gebiet liegt nicht mehr im Auen- und Überschwemmungsbereich des Glaitenbachs, Oberflächengewässer oder Gräben sind von der Planung nicht berührt.

Das Gebiet hat keine Bedeutung für das Schutzgut Oberflächengewässer.

### 5.4.2 Grundwasser

Ein Wasserschutzgebiet ist von der Planung nicht berührt.

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Grundwasser ergibt sich im wesentlichen aus der Durchlässigkeit der oberen grundwasserführenden hydrogeologischen Einheit. Der Untergrund des Gebiets wird aus Gipskeuper (km1) im Bestandsbereich und aus tertiärem Auensediment (h) im Bereich eines Schwemmfächers in Fortsetzung der Ginsterhalde (Änderungsbereich) gebildet.

Im Gebiet wurden keine Anzeichen von hoch anstehendem Grundwasser festgestellt.

Bei der Bodenerkundung im benachbarten Baugebiet Hohnweiler Straße, das näher am Glaitenbach im Auenbereich liegt, wurden Grundwasserstände bis unmittelbar unter der Geländeoberkante ermittelt. Um zu erkunden wie die Situation im Plangebiet ist, sollte eine hydrogeologische Untersuchung erfolgen.

#### **Bedeutung des Schutzgutes Grundwasser:**

im Änderungsgebiet:

Stufe B: "hoch"

im Bestandsgebiet

Stufe C: "mittel"

<b>Bestand Grundwasser</b>			
<b>Untergrund</b>	<b>Fläche (ha)</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>haWE</b>
<b>Änderungsbereich, Acker, Auensedimente h (Schwemmächer in Fortsetzung der Ginsterhalde)</b>	0,156	2	0,312
<b>Bestandsbereich, Gipskeuper km1 (ohne Änderung)</b>	0,309	x	x
<b>Summe</b>	<b>0,465</b>		<b>0,312</b>

x = Im Bestandsbereich ohne Änderungen wurde der Einfachheit wegen keine Wertstufen vergeben. Es treten hier keine Veränderungen der Wertigkeit auf.

Der Änderungsbereich hat eine hohe Bedeutung (Wertstufe B) für das Schutzgut Grundwasser.

## 5.5 Klima/Luft

### 5.5.1 Vorbelastungen

Es besteht im Gebiet eine gewisse Vorbelastung durch die nordwestlich angrenzende Kreisstraße K 1838 und dem entsprechenden Kraftfahrzeugverkehr (Abgase, Staub). Von dem landwirtschaftlichen Betrieb im Gebiet gehen durch die Rinderhaltung und Betriebsabläufe mit Maschinen und Fahrzeugen ebenfalls Emissionen aus (Staub, Geruch, Abgase). Im Bereich der angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen kann es durch die Bewirtschaftung bei der Bodenbearbeitung, Ernte und Düngung zu Emissionen von Abgasen, Lärm und Geruch kommen.

### 5.5.2 Geländeklima

Das Plangebiet hat eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Die im Gebiet entstehende Kaltluft hat jedoch keine Siedlungsrelevanz. Die Kaltluft des Gebiets fließt in Richtung Südosten zum Glaitenbach und folgt dann dem Talverlauf der Weißach in Richtung Südwesten.

Bewertung der bioklimatischen Ausgleichsleistung des Gebiets: Wertstufe C "mittel"

## 5.6 Biotope, Nutzungstypen, Pflanzen und Tiere

### 5.6.1 Nutzungstypen, Biotope

Im Bestandsgebiet kommen neben asphaltierten Hofflächen und versiegelten Gebäudeflächen auch Gartenflächen mit Nutz- und Ziergarten (mit Sträuchern und einigen Bäumen), sowie eine Obstwiese mit mittelstämmigen Apfelbäumen vor. Das ganze Bestandsgebiet ist als landwirtschaftliche Betriebsfläche bzw. Gartenfläche stark anthropogen geprägt.

Im Bestandsgebiet kommen sowohl Nutzungstypen ohne naturschutzfachliche Bedeutung als auch Biotope mit bis zu mittlerer Bedeutung vor.

Das Änderungsgebiet besteht aus einer artenarmen Ackerfläche, auf der ein einzelner, älterer Apfelbaum steht. Dabei handelt es sich um ein Biotop mit geringerer (Apfelbaum mittlerer) naturschutzfachlicher Bedeutung. Die intensive Ackernutzung kann als Vorbelastung des Gebiets angesehen werden.

Die Geländeerhebung fand im Juli 2007 statt. Die Nummerierung der Biotope erfolgt gemäß Datenschlüssel der Naturschutzverwaltung Baden-Württemberg (LfU, 2001). Ein Bestandsplan mit Darstellung der Nutzungs- und Biotoptypen ist im Anhang wiedergegeben.

**Im Gebiet kommen folgende Nutzungs- und Biotoptypen vor:**

**Bauwerke (60.10):** Wohnhäuser, Garagen, Nebengebäude und Wirtschaftsgebäude mit Schrägdach (Bestandsgebiet).

**versiegelte Plätze (60.21):** asphaltierte Hofflächen, Zufahrten, kleine Zierpflanzungen (Bestandsgebiet).

**Fettwiese mittlerer Standorte (33.41):** Im Bereich der Obstwiese liegt eine 2-3 mal im Jahre gemähte Fettwiese. Vorkommende Arten sind unter anderem *Holcus lanatus*, *Dactylis glomerata*, *Poa pratense*, *Taraxacum officinale*, *Ranunculus acris*, *Lathyrus pratense*, *Galium mollugo*, *Trifolium pratense* und *Vicia sepium* (Bestandsgebiet).

**Garten (60.60):** Der Garten ist geprägt von Rasenflächen, Rabatten und Zierpflanzungen aus Stauden und Sträuchern, daneben kommen einige hochgewachsene Bäume (Fichten, Kiefer, Birken) vor. Im Gartenbereich sind auch Spielgeräte, kleine Holzlager und kleinere befestigte Flächen gelegen (Bestandsgebiet).

**Acker (37.10):** Der Acker wird konventionell landwirtschaftlich bewirtschaftet und weist lediglich eine unspezifische, artenarme Unkrautflora mit Arten wie *Polygonum aviculare*, *Myosotis arvensis*, *Convolvulus arvensis* auf (Änderungsgebiet).

Bestand Biotope (Flächen)	Fläche (qm)	Grundwert (Gw)	Wertschance	Biopwert (Biow)	Bilanzwert (Bilw)
Bauwerke (60.10), versiegelte Plätze (60.21)	1.485		1 (1)	1,0	1.485
Fettwiese mittlerer Standorte (unter Obstbäumen) (33.41)	968	13	(8-19)	13,0	12.584
Garten (60.60)	632	6	(6-9)	6,0	3.792
Acker (37.10)	1.560	4	(4-8)	4,0	6.240
<b>Summe</b>	<b>4.645</b>				<b>24.101</b>

Bestand Biotope (Bäume)	Anzahl	Grundwert (Gw)	Wertschance	Faktoren (F) zutreffender Prüfmerkmale			Biopwert (Biow)	BHD (cm)	Stammumfang (cm)	Bilanzwert (Bilw)
Apfelbaum (45.30a), auf Acker	1	6	(+4-6)	1	1	1	6,0	50,0	157,1	942,5
Birken (45.30b), im Garten	2	5	(+3-5)	1	1	1	5,0	40,0	125,7	1.256,6
Kirsche (45.30b), im Garten	2	5	(+3-5)	1	1	1	5,0	30,0	94,2	942,5
Fichte (45.30b), im Garten	1	5	(+3-5)	1	1	1	5,0	20,0	62,8	314,2
Fichte (45.30b), im Garten	2	5	(+3-5)	1	1	1	5,0	30,0	94,2	942,5
Fichte (45.30b), im Garten	1	5	(+3-5)	1	1	1	5,0	40,0	125,7	628,3
Kiefer (45.30b), im Garten	1	5	(+3-5)	1	1	1	5,0	30,0	94,2	471,2
Apfelbäume (45.30b), Mittelstamm, im Garten	4	5	(+3-5)	0,6	1	1	3,0	20,0	62,8	754,0
Nussbaum (45.30b), im Garten	1	5	(+3-5)	1	1	1	5,0	40,0	125,7	628,3
<b>Summe</b>	<b>15</b>									<b>6.880</b>

Erläuterung der angewendeten Faktoren: Apfelbäume (45.30b), Mittelstämme = (x 0,6)

**Bilanzwert Gesamtbestand Biotope: 30.981**

**6.6.2 Pflanzen, geschützte Pflanzen**

Im Gebiet kommen nur weit verbreitete und anspruchslose Pflanzenarten vor.

Es herrschen Rasenflächen, Wiesenflächen sowie Zierarten bei Sträuchern und Stauden vor.

Bei den größeren Bäumen sind neben Obstbäumen einige Fichten und Birken die prägenden Grünstrukturen, sie stellen einen Lebensraum besonders für Vögel, Insekten und andere Tiere dar.

Geschützte oder seltene Pflanzenarten kommen im Gebiet nicht vor.

Das Gebiet hat eine geringe Bedeutung für die Artenschutzfunktion von Pflanzen.



## 5.6.2 Tiere, geschützte Tiere

### Geschützte und seltene Arten im Gebiet:

Es können in diesem anthropogen überprägten Gebiet nur anspruchslose Arten mit weiter Verbreitung vorkommen. Detaillierte Erhebungen zur Fauna des Gebiets wurden nicht durchgeführt. Bei der Geländebegehung konnten neben den Rauchschnalben (3 Nester im Rinderstall) Vögel wie Amsel, Hausrotschnalzan, Kohlmeisen beobachtet werden.

Art	RL BRD	RL B.-W.	bes. Schutz BNatSchG
Rauchschnalbe	V	3	X

RL = Rote Liste, BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz

V-Vorwarnliste, 2-stark gefährdet, 3-gefährdet, 4- potentiell gefährdet, x = besonders geschützt, ! = streng geschützt  
Nach Vogelschutzrichtlinie stehen alle Vogelpopulationen unter Schutz.

Es gibt sonst keine Hinweise auf das Vorkommen von geschützten oder seltenen Tierarten im Gebiet.

Der landwirtschaftliche Betrieb hat durch die Rinderhaltung eine besonderer Bedeutung als Lebensraum für Rauchschnalben.

Das sonstige Gebiet hat eine geringe Bedeutung für die Artenschutzfunktion von Tieren.

## 5.7 Landschaftsbild und Erholung

**Landschaftsbild:** Die bestehende Bebauung ist sowohl zur freien Landschaft nach Süden und Osten als auch zur Straße nach Nordwesten hin durch Bäume und Sträucher eingegrünt. Bestandsbereich ist durch Gebäude, Betriebsflächen und Garten vom Landschaftsbild her der Ortslage zuzurechnen. Prägnant ist die Obstwiese im Nordosten der Scheune und die Baumreihe entlang der Kreisstraße.

Das Änderungsgebiet liegt als Acker zwischen dem Ortsrand und dem Aussiedlerhof. Ein einzelner, überalterter Apfelbaum ist der Überrest ehemaliger Streuobstnutzung im Randbereich von Oberweissach.



**Abb.: Blick auf das Plangebiet von Süden**



**Abb.: Blick auf das Bestandsgebiet von Nordwesten**

**Erholung:** Sowohl westlich als auch östlich außerhalb des Plangebiets führen zwei asphaltierte Feldwege in die freie Landschaft des Glaitenbachtals. Beide Wege haben eine große Bedeutung für die ortsnahe Naherholung. Der westliche Weg hat zusätzlich eine Bedeutung als Verbindungsweg zur Ortsmitte für Fußgänger und Radfahrer. Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild, Erholung: Wertstufe C "mittel "

### **5.8 Menschen**

Das Bestandsgebiet hat eine hohe Bedeutung als Wohn- und Arbeitsbereich für die dortigen Bewohner. Der Acker des Änderungsbereichs wird vom Betriebsinhaber des Aussiedlerhofes landwirtschaftlich bewirtschaftet. Erhebliche Belastungen für die umliegenden Anwohner gehen vom landwirtschaftlichen Betrieb mit Rinderhaltung zur Zeit nicht aus.

Das Plangebiet ist nicht durch öffentliche Wege erschlossen, die beiden randlichen Feldwege haben eine hohe Bedeutung für die örtliche Naherholung.

### **5.9 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Besondere Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.

Am Straßenrand der K 1836 steht ein Holz-Strommast, der eventuell im Rahmen der Bauarbeiten versetzt werden muss.

### **5.10 Zusammenfassung der Bestandserhebung**

Das Plangebiet liegt am Rande des Neckarbeckens im Übergang zum Keuperbergland. Der Untergrund wird durch Gipskeuper bzw. Alluviales Schwemmland gebildet. Das Plangebiet liegt am Hangfuß, am Rande des breiten Tales des Glaitenbachs. Der Boden ist lehmig bis tonig mit Gleyen und Pseudogleyen. Es kann mit hoch anstehendem Grundwasser gerechnet werden, eine hydrogeologische Untersuchung wird empfohlen.

Das Änderungsgebiet ist ein Standort mit Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Der Änderungsbereich hat eine hohe Bedeutung (Wertstufe B) für das Schutzgut Grundwasser.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Klima ist mittel (Wertstufe C).

Die Bedeutung des Erweiterungsgebietes für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist gering, die Bedeutung des Bestandsgebietes sehr gering bis mittel. Es kommen weder geschützte, noch seltene Arten vor. Die Standorte sind landwirtschaftlich oder gärtnerisch überprägt.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung ist mittel (Wertstufe C).



## **6. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung**

### **6.1 Baubedingte Wirkungen**

Während der Bauzeit erfolgen umfangreiche Erdbewegungen, Boden wird ausgehoben und abgefahren, durch die Baumaschinen kann es zu Bodenverdichtungen kommen, es werden Geländeabgrabungen und Auffüllungen erfolgen. Möglicherweise wird im Rahmen der Baumaßnahmen Grundwasser freigelegt. (Auf den entsprechenden Hinweis hierzu im Bebauungsplan wird verwiesen.) Eingriffe in die vorhandene Vegetation sind nicht notwendig. Durch die Baumaschinen und Fahrzeuge tritt während der Bauzeit eine entsprechende Lärmentwicklung, sowie Staubemission und Erschütterungen auf. Durch das Aufreißen des Bodens, Baumaschinen, abgelagerte Baustoffe usw. findet während der Bauzeit eine Störung des Landschafts- und Ortsbildes am Ortsrand statt.

### **6.2 Anlagebedingte Wirkungen**

Das neue Wohnhaus wird das Ortsbild am Ortseingang von Oberweissach verändern und den Aussiedlerhof durch die eingestreuten Grünflächen locker an den Ort binden. Der Änderungsbereich, der bisher als Acker intensiv bewirtschaftet wurde erhält nun durch die Bebauung die festgesetzten 7 hochstämmigen Laubbäume und die gärtnerische Eingrünung ein völlig neues Gepräge. Die neue Vegetation mit ihrer großen Blattoberfläche wird die Staubbindung und die Sauerstoffproduktion im Gebiet erhöhen. Gleichzeitig geht ein Bereich der landwirtschaftlicher Nutzung endgültig verloren. Bodenfläche wird versiegelt, dadurch gehen die Bodenfunktionen verloren und die Versickerung wird unterbunden. Es kommt auf den versiegelten Flächen zu einem erhöhten und beschleunigten Wasserabfluss.

### **6.3 Betriebsbedingte Wirkungen**

Mit dem neuen Wohnhaus sind voraussichtlich die entsprechenden Abgas-Emissionen durch den Heizbetrieb und durch den hinzukommenden Fahrzeugverkehr verbunden.

### **6.4 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen**

Die wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung sind:

- Dauerhafte Inanspruchnahme von Freiflächen
- Veränderungen der Lebensraumbedingungen für die freilebende Tier- und Pflanzenwelt
- Bodenversiegelung, Bodenumlagerung, Aufschüttung, Abgrabung
- Veränderung des Landschaftsbildes
- Veränderungen des Wasserhaushalts
- Veränderungen kleinklimatischer Verhältnisse

## 7. Grünordnung

### 7.1. Grünordnerisches Konzept

Am Ortsrand von Oberweissach soll eine aufgelockerte, rhythmisch von Grünflächen gegliederte Bebauung entstehen. Hierdurch bleiben die bestehenden Sichtachsen aus der vorhandenen Bebauung weitgehend erhalten. Die für die Naherholung wichtigen Feldwege verschwinden nicht zwischen Bebauung, sondern sind weiterhin sofort als Zugang zur freien Landschaft erlebbar.

Die vorhandenen Gebäude sind durch einen älteren Baumbestand gut eingegrünt, diese Bäume sollen erhalten und langfristig gesichert werden. Auf der südlichen Seite der Hohnweiler Straße soll eine neu entwickelte Baumreihe die Eingangssituation der Straße aufwerten.

Das neue Gebäude wird zur freien Landschaft durch eine hochstämmige Obstbaumreihe eingegrünt. Zwischen Wohnhaus und Straße wird die Pflanzung von drei mittelkronigen, hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt. Dies ist dem dörflichen Umfeld und der Grundstücksgröße angemessen. Die Bereiche beiderseits der Baufenster werden als private Grünfläche festgesetzt. Hierdurch wird die starke Durchgrünung des Gebiets und der Bezug zur freien Landschaft hergestellt.

### 7.2 Grünordnerische Festsetzungen

#### 7.2.1 Pflanzgebote gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

1. Anpflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen, mittelkronigen Laubbäumen gemäß Pflanzenliste 1 (10 Stück)
2. Anpflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen Obstbäumen gemäß Pflanzenliste 2 (4 Stück)

#### 7.2.2 Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) 25 b BauGB

Erhaltung und dauerhafte Pflege der Bäume, bei Verlust je nach Standort Ersatz gemäß Pflanzenliste 1 bzw. Pflanzenliste 2 (15 Stück).

#### 7.2.3 Sonstige Festsetzungen

Herstellung und dauerhafte Pflege bzw. dauerhafte Pflege von extensiv bewirtschafteten Wiesen im Bereich der privaten Grünflächen.

## 8. Umweltauswirkungen der Planung, Eingriffsbewertung, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

### 8.1 Geologie/Boden

**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:** Die GRZ wird auf maximal 0,3 festgesetzt, eine Überschreitung durch Nebengebäude wird ausgeschlossen. Die Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen Belägen zu befestigen. Die Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesen anzulegen.

**Auswirkungen der Planung:** Im Bereich der Bestandsfläche wird es zu keiner Änderung kommen. Falls Neubauten oder Nutzungsänderungen vorgenommen werden, ist aufgrund der festgesetzten GRZ nur eine geringere Nutzung als die derzeitige möglich.

Im Bereich der Änderungsfläche wird Ackerfläche (ca. 1.560 qm) in Grünland (ca. 941 qm), Garten (ca. 433 qm) und versiegelte/befestigte Fläche (ca. 186 qm) umgewandelt.

Im Bereich der neuen Grünlandflächen werden die Einträge in den Boden vermindert, der Humusgehalt wird erhöht und das Bodenleben gefördert. Es kann sich eine natürliche Bodenschichtung ausbilden. Durch die ganzjährige Begrünung wird der Boden am Oberhang vor Erosion geschützt.

Die Bodenfunktionen gehen im Bereich der versiegelten und befestigten Flächen vollständig verloren, in den übrigen Bereichen bleiben sie voll erhalten oder werden leicht verbessert.

Planung Boden	Fläche (F) [ha]	Bewertungsklasse nach dem Eingriff (BnE)			Planungswert in Hektarwerteeinheiten [haWe]		
		NB	FP	AW	NB	FP	AW
Boden- Teilfunktion		NB	FP	AW	NB	FP	AW
Bestandsbereich	0,3085	X	X	X	X	X	X
Grünland	0,0941	3	3	3	0,282	0,282	0,282
Gebäude	0,0186	1	1	1	0,019	0,019	0,019
Garten	0,0433	3	3	3	0,13	0,13	0,13
Summe	0,46				0,431	0,431	0,431

$$F \text{ (ha)} \times (\text{BvE} - \text{BnE}) = \text{KB (haWe)}$$

F (ha) = Eingriffsfläche in ha

BnE = Bewertungsklasse nach dem Eingriff

**NB** = natürliche Bodenfruchtbarkeit

**FP** = Filter und Puffer für Schadstoffe

**AW** = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

### Eingriffsbewertung:

Aufgrund der relativ kleinen neu versiegelten Fläche und der Aufwertung im Bereich der festgesetzten Grünflächen handelt es sich nicht um einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden.

Bilanz Boden	Bestandswert in Hektarwerteeinheiten [haWe]	Planungswert in Hektarwerteeinheiten [haWe]			Kompensations- bedarf = Bestandswert - Planungswert [haWe]					
		NB	FP	AW	NB	FP	AW			
Boden- Teilfunktion		NB	FP	AW	NB	FP	AW	NB	FP	AW
		0,468	0,468	0,468	0,431	0,431	0,431	0,037	0,037	0,037

Der Kompensationsbedarf für den Boden ist sehr gering, in Verbindung mit dem Überschuss beim Schutzgut Biotop entsteht in der Gesamtschau kein Ausgleichsbedarf.

**Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:** Für dieses Schutzgut ist die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht notwendig.

## 8.2 Wasser

### 8.2.1 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht berührt

### 8.2.2 Grundwasser

**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:** Die GRZ wird auf maximal 0,3 festgesetzt, eine Überschreitung durch Nebengebäude wird ausgeschlossen. Die Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen Belägen zu befestigen. Das Dachwasser muss gesammelt und gedrosselt an das Abwassernetz abgegeben werden. Die Regenwassernutzung wird empfohlen und gefördert.

**Auswirkungen der Planung:** Im Bereich der Bestandsfläche wird es zu keiner Änderung kommen. Falls Neubauten oder Nutzungsänderungen vorgenommen werden, ist aufgrund der festgesetzten GRZ nur eine geringere Nutzung als die derzeitige möglich.

Im Bereich der Änderungsfläche wird Ackerfläche (ca. 1.560 qm) in Grünland (ca. 941 qm), Garten (ca. 433 qm) und versiegelte/befestigte Fläche (ca. 186 qm) umgewandelt. Die Umwandlung in extensives Grünland stellt eine Aufwertung dar, da hier durch eine extensive Bewirtschaftung und ganzjährige Begrünung die Einträge in das Grundwasser geringer sind außerdem ist die Filter- und Pufferwirkung erhöht. Die Verdunstung im Bereich der Grünflächen ist erhöht und der Oberflächenabfluss erniedrigt.

**Eingriffsbewertung:** Auf Grund der Minimierung und auf Grund der relativ kleinen neu versiegelten Fläche sowie der Aufwertung im Bereich der festgesetzten Grünflächen handelt es sich nicht um einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Wasser.

**Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:** Für dieses Schutzgut ist die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht notwendig.

### 8.3 Klima/Luft

**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:** Die GRZ wird auf maximal 0,3 festgesetzt, eine Überschreitung durch Nebengebäude wird ausgeschlossen. Die Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen Belägen zu befestigen. Hierdurch wird eine zu starke Versiegelung des Gebiets mit negativen lokalklimatischen Folgen vermieden.

**Auswirkungen der Planung:** Die Planung wird keine merklichen Veränderungen des Lokalklimas zur Folge haben.

**Eingriffsbewertung:** Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft.

**Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:** Für dieses Schutzgut ist die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht notwendig.

### 8.4 Biotope, Nutzungstypen, Pflanzen und Tiere

**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:** Die Versiegelung im Gebiet wird auf das mindeste Maß beschränkt. Die restlichen Bereiche des Änderungsbereichs werden gärtnerisch begrünt oder als extensives Grünland gepflegt. Im Gebiet werden 14 hochstämmige Laub- bzw. Obstbäume gepflanzt.

Falls die Rinderhaltung in der Zukunft einmal aufgegeben wird, geht Lebensraum für Rauchschwalben (Stall und Umfeld als Nistbereich und Jagdrevier) verloren. Es bestehen hierzu aber keine konkreten Absichten. Andererseits könnte die Rinderhaltung auch ohne den Bebauungsplan eingestellt werden. Insofern geht von dem Bebauungsplan keine zusätzliche Beeinträchtigung auf die Rauchschwalben aus.

**Auswirkungen der Planung:** Durch Überbauung und Gartennutzung geht der freien Landschaft Fläche verloren. Der Änderungsbereich wird nicht mehr intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet, sondern teils als extensives Grünland, teils als Wohngrundstück mit Gebäuden und Gartenland.

**Eingriffsbewertung:** Für viele Vögel, Insekten, sowie andere Tiere und Pflanzen kann dieser Plan eine Verbesserung ihrer Lebensmöglichkeiten bedeuten.

Planung Biotoptypen	Fläche (qm)	Bestands- wert bzw. (Planungs- wert (Pw))	Bilanzwert (Bilw)
Bauwerke (60.10), versiegelte Plätze (60.21) (Bestand)	1.485	1,0	1.485
Fettwiese mittlerer Standorte (unter Obstbäumen) (33.41) (Bestand)	968	13,0	12.584
Garten (60.60) (Bestand)	632	6,0	3.792
Wirtschaftswiese mittlerer Standorte (33.41) (neu, Grünflächen)	844	13,0	10.972
Bauwerke (60.10), versiegelte Plätze (60.21) (neu) (Baufläche 619 qm x 0,3 = 186 qm)	186	1,0	186
Garten (60.60) (neu) (Baufläche 619 qm x 0,7 = 433 qm)	433	6,0	2.598
Fettwiese mittlerer Standorte (unter Obstbäumen) (33.41) (neu, Landschaftseingrünung)	97	13,0	1.261
<b>Summe</b>	<b>4.645</b>		<b>32.878</b>

Obwohl bei Nutzungsänderungen oder Neubau nur eine deutlich geringere Versiegelung im Bestandsbereich zulässig wäre, wird bei der Betrachtung der Planung von einer Erhaltung der vorhandenen Versiegelung ausgegangen.

Planung Einzelbäume	Anzahl	Grundwert (Gw) bzw. Planungs- wert	Wert- spanne	Faktoren (F) zutreffender Prüfmerk- male			Biotopwert (Bilw)	BHD (cm)	Stamm- umfang (cm)	Bilanzwert (Bilw)
Apfelbaum (45.30b), Bestand	1	5	(+4-6)	1	1	1	5,0	50	157	785
Birken (45.30b), Bestand	2	5	(+3-5)	1	1	1	5,0	40	126	1.257
Kirsche (45.30b), Bestand	2	5	(+3-5)	1	1	1	5,0	30	94	942
Fichte (45.30b), Bestand	1	5	(+3-5)	1	1	1	5,0	20	63	314
Fichte (45.30b), Bestand	2	5	(+3-5)	1	1	1	5,0	30	94	942
Fichte (45.30b), Bestand	1	5	(+3-5)	1	1	1	5,0	40	126	628
Kiefer (45.30b), Bestand	1	5	(+3-5)	1	1	1	5,0	30	94	471
Apfelbäume (45.30b), Mittelstamm, Bestand	4	5	(+3-5)	0,6	1	1	3,0	20	63	754
Nussbaum (45.30b), Bestand	1	5	(+3-5)	1	1	1	5,0	40	126	628
hochstämmige, mittelkronige Laubbäume (14-16) (45.30b)(Planung)	10	5	-	-	-	-	-	-	95	4.750
hochstämmige Obstbäume (8-10) (45.30b) (Planung)	4	5	-	-	-	-	-	-	90	1.800
<b>Summe</b>	<b>22</b>									<b>13.273</b>

Für die Bestandsbäume wurde der BHD aus der Bestandsbewertung auch für die Planungstabelle übernommen.

**Erläuterung der angewendeten Faktoren:** Apfelbäume (45.30b), Mittelstämme = x 0,6

## Bilanzwert Planung (Flächen und Bäume): 38.219

### Gesamtbilanz:

	Bilanzwert
<b>Bilanzwert Bestand</b>	30.981
<b>Bilanzwert Planung</b>	46.151
<b>Gesamtbilanz</b>	<b>15.170</b>

Der Bilanzwert Biotoptypen erhöht sich im Gebiet um 15.170 Einheiten.

### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Für das Schutzgut Biotope, Pflanzen, Tiere sind keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen notwendig.

## 8.5 Landschaftsbild/Erholung

### 8.5.1 Landschaftsbild

**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:** Die im Gebiet vorhandenen Bäume werden erhalten und gesichert. Zur freien Landschaft wird das neue Wohngebäude durch eine hochstämmige Obstbaumreihe eingegrünt. Die unbebauten Freiflächen um das Haus werden gärtnerisch angelegt. Die privaten Grünflächen werden als extensive Wiesen gepflegt. Entlang der Straße wird durch die Pflanzung von Bäumen die Ortseingangssituation aufwertet.

**Auswirkungen der Planung:** Ein Wohngebäude entsteht auf der Südseite der einseitig bebauten K 1836. Hierdurch erhält der Ortsrand eine Abrundung, das Haus ragt nicht in die freie Landschaft hinaus. Die Sichtachsen von der K 1836 und von der bestehenden Bebauung nördlich der K 1936 bleiben weitgehend erhalten.

**Eingriffsbewertung:** Das Landschaftsbild wird sich geringfügig ändern, das neue Wohngebäude wird sich gut in den vorhandenen Ortsrand einfügen. Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild.

**Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:** Für dieses Schutzgut ist die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht notwendig.

### 8.5.2 Erholung

**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:** Die im Gebiet vorhandenen Bäume werden erhalten und gesichert. Zur freien Landschaft wird das neue Wohngebäude durch eine hochstämmige Obstbaumreihe eingegrünt. Die unbebauten Freiflächen um das Haus werden gärtnerisch angelegt. Die privaten Grünflächen werden als extensive Wiesen gepflegt. Entlang der Straße wird durch die Pflanzung von Bäumen die Ortseingangssituation aufwertet.

**Auswirkungen der Planung:** Für die ortsnahe Erholung hat das Vorhaben keine Auswirkungen

**Eingriffsbewertung:** Kein Eingriff in das Schutzgut

**Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:** Für dieses Schutzgut ist die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht notwendig.

## 8.6 Mensch

**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:** Das Wohngebäude muss entsprechend der aktuellen gesetzlichen Bestimmungen erstellt werden.

**Auswirkungen der Planung:** Es wird ein Wohngebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten erstellt. Hierdurch wird neuer Wohnraum zur Eigenentwicklung von Weissach im Tal geschaffen. Die Bebauung kann flächenschonend durchgeführt werden, da eine Erschließung über die vorhandene Hohnweiler Straße erfolgt.

**Eingriffsbewertung:** Für die Anwohner der Umgebung oder die neuen Bewohner ergeben sich durch die Planung keine Nachteile.

**Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:** Für dieses Schutzgut ist die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht notwendig.

## 8.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planbereich bestehen keine besonderen Kultur- oder sonstigen Sachgüter, die gegebenenfalls zu berücksichtigen wären.

## 8.8 Bilanzierung der Maßnahmen

### 8.8.1 Tabellarische Eingriffs- Ausgleichsübersicht (Änderungsgebiet)

Schutzgut	Bestand	Planung	Eingriffsbewertung
<b>Geologie/Böden</b>	NB: Stufe C "mittel" FP: Stufe C "mittel" AW: Stufe C "mittel"	geringfügige Beeinträchtigung auf kleiner Fläche, langfristig ist eine Rücknahme der Versiegelung möglich	nicht erheblich
<b>Klima, Luft</b>	Wertstufe C "mittel"	sehr geringfügige Beeinträchtigung	nicht erheblich
<b>Wasser</b>	Oberflächenwasser: nicht betroffen Grundwasser: Wertstufe B "hoch"	geringfügige Beeinträchtigung durch Versiegelung, langfristig ist ein Rückgang der Versiegelung möglich	nicht erheblich
<b>Biotope, Pflanzen, Tiere</b>	Wertstufe C-D "gering-mittel"	Bilanzwertgewinn von 7.238 Werteinheiten (23 %)	Aufwertung
<b>Erholung, Landschaftsbild</b>	Wertstufe C "mittel"	Veränderung, keine Beeinträchtigung	nicht erheblich

### 8.8.2 Übersicht der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Gebiet

- Flächensparendes Bauen durch Ausnutzen vorhandener Erschließung.
- Begrenzung der überbaubaren Fläche und der Baukörper durch entsprechende Festsetzungen.
- Sammlung und gepufferte Abgabe des Dachflächenwassers.
- Offenporige Beläge bei Zufahrten und Stellplätzen.
- Anpflanzung von 14 hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen.
- Umwandlung von Acker in extensives Grünland.
- Sicherung des vorhandenen Baumbestandes.

### 8.8.3 Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Durchführung von externen Kompensationsmaßnahmen ist nicht notwendig.

## 8.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Die unmittelbaren Folgen der Verwirklichung dieser Planung sind vorstehend umfassend beschrieben. Weitere Entwicklungen sind im Moment nicht abzusehen. Bei Nichtdurchführung der Planung wird die bisherige Nutzung beibehalten. Gestalterische Maßnahmen im Bereich des Ortseingangs werden möglicherweise nicht verfolgt. Im Bereich des Aussiedlerhofes wird der landwirtschaftliche Betrieb und die Wohn- und Gartennutzung fortgeführt, im restlichen Bereich wird die landwirtschaftliche Ackernutzung weiter betrieben.

## 9. Emissionsvermeidung, Nutzung regenerativer Energien, Energieeinsparung

Wohngebäude müssen bezüglich Isolierung und Heizung den aktuellen gesetzlichen Anforderungen genügen. Durch die Süd- bzw. Südwestausrichtung der Baufenster ist eine Nutzung der Solarenergie gut möglich.

Auf bestehende Förderprogramme der Gemeinde wird unter den Hinweisen im Bebauungsplan verwiesen.

## 10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung von Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

<b>Überwachungsmatrix Bebauungsplan Hohnweilerstraße III, Weissach im Tal, Oberweissach</b>			
<b>Überwachungsgegenstand</b>	<b>Zeitpunkt</b>	<b>Aufgabenträger</b>	<b>Art des Monitoring</b>
Einhaltung der städtebaulichen und gestalterischen Festsetzungen (z.B. Baugrenze, max. Versiegelung, Gebäudehöhe, Dach- und Fassadengestaltung)	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung, Dokumentation der Ergebnisse
ordnungsgemäße Funktion der Dachwassersammlung und der gepufferten Abgabe	Kontrolle nach Fertigstellung, Nachkontrolle alle 10 Jahre	Fachbehörden, Fachplaner	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung, Dokumentation
Ordnungsgemäße Erhaltung der Bäume mit Pflanzbindung, sowie Pflanzung und Pflege der festgesetzten Laub- und Obstbäume und Anlage sowie Bewirtschaftung der privaten Grünflächen	grünordnerischer Ausführungsplan zum Bauantrag, Kontrolle 2 Jahre nach Fertigstellung der Bebauung, Nachkontrolle alle 10 Jahre	Fachbehörden, Fachplaner	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung, Dokumentation der Ergebnisse

Sofern im Rahmen der normalen Tätigkeit den jeweils zuständigen Fachbehörden erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen bekannt werden, sind diese der Gemeinde mitzuteilen (vgl. § 4c Satz 1 BauGB)



## **11. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

### **Bestand**

Das Gebiet „Hohnweilerstraße III“ in Weissach-Oberweissach umfasst einen Aussiedlerhof mit Stallgebäude, Wirtschaftsgebäuden, Garagen und zwei Wohnhäusern, außerdem zugehörige Gartenflächen und Ackerland.

Die Gesamtfläche des Gebiets beträgt etwa 4.645 qm. Davon sind ca. 1.560 qm Ackerland, ca. 1.485 qm Wirtschafts- und Gebäudefläche des Aussiedlerhofes und ca. 1.600 qm Gartenfläche und Obstwiese des Aussiedlerhofes.

Neben kleineren Bäumen und Sträuchern stehen im Gebiet 15 größere Bäume, die erhalten werden sollen.

### **Planung**

Im Bereich des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs sind unmittelbar keine Veränderungen geplant, die Festsetzungen lassen bei Nutzungsänderungen oder Neubau künftig nur eine flächenmäßig geringere Nutzung zu.

Im Bereich des Ackers soll ein Baugrundstück für ein Einzelhaus entstehen.

### **Minimierung**

Zur Minimierung des Eingriffs dienen folgende Festsetzungen: Die Ackerflächen und ein Streifen in Richtung zur offenen Landschaft werden als private Grünfläche in extensiv genutzte Wiese umgewandelt. Die hochwüchsigen Bäume im Gebiet werden dauerhaft erhalten und gesichert. Es sind 4 hochstämmige Obstbäume und 10 hochstämmige Laubbäume neu zu pflanzen. Das Dachwasser ist aufzufangen und gedrosselt abzugeben. Die zulässige Grundflächenzahl darf auch durch Nebengebäude nicht überschritten werden. Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind offenporig anzulegen.

### **Eingriff**

Durch die Bebauung kommt es zu einer Bodenversiegelung bzw. Bodenbefestigung auf ca. 186 qm, zu einer Umwandlung von Ackerflächen in Gartenland, sowie zu einer Umwandlung von Acker zu extensiv genutzter Wiese.

FFH-Gebiete, sonstige Schutzgebiete, geschützte Biotope oder geschützte Arten sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, Biotope, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Erholung, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Der Bilanzwert der Biotope des Plangebiets wird durch die Planung um 15.170 Einheiten auf 46.151 Einheiten verbessert.

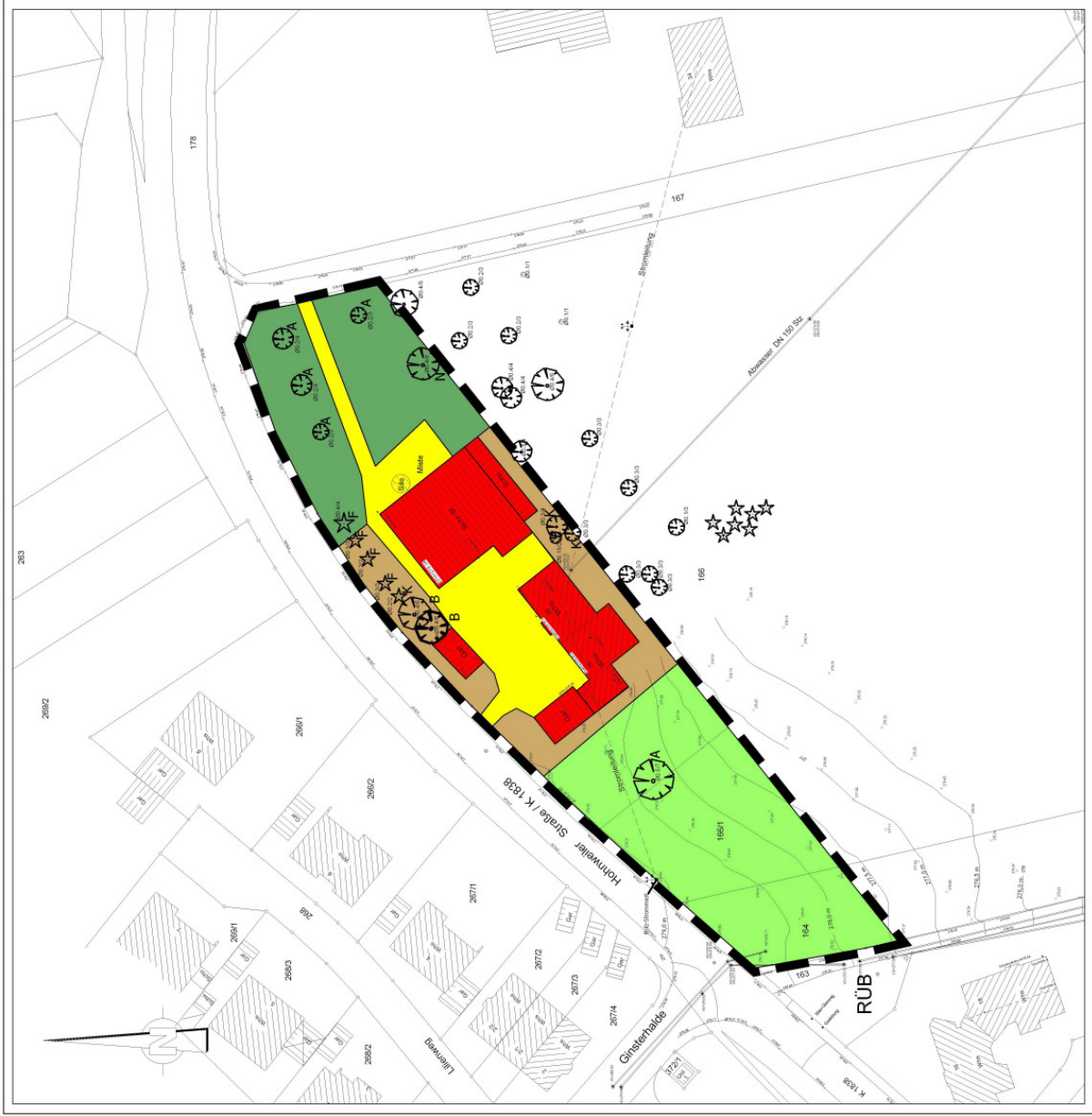
### **Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Die Durchführung von externen Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

## 12. Anhang

### 12.1 Karte Biotopbestand (verkleinert, im Original M = 1:1.000)

<p><b>Gebäude, Dachflächen (60.10)</b></p> <p><b>Hofflächen, versiegelt (60.20)</b> (mit kleinen Zierbäumen)</p> <p><b>Gartenfläche (60.60)</b></p> <p><b>Obstwiese (33.41 und 45.30b)</b></p> <p><b>Acker, intensiv (37.10)</b> (= Änderungsbereich)</p> <p><b>Einzelbaum (45.30)</b> A - Apfel B - Birke F - Fichte K - Kiefer N - Nuss</p>	<p>Nummerierung der Biotope nach LfU (2001)</p> <p><b>Gemeinde Weissach im Tal</b> <b>Oberweissach</b></p> <p><b>Umweltbericht</b> <b>zum Bebauungsplan</b> <b>Hohnweiler Straße III</b> <b>Bestand Biotope, Nutzungstypen</b></p> <p>M = 1:1.000 Projekt: 06.024 Verfahren: § 3 (1), § 4 (1) BauGB Stand: 19.09.2007</p> <p><b>Büro für Ökologie und Planung</b> Stefan Rosenbauer, BVdL, Seehorweg 62, 71522 Backnang, T/F: 07191-341897 boep@arcor.de, www.boep-online.de</p>
---	--



## 12.2 Pflanzenlisten

### Pflanzenliste 1 (Bereich zwischen den Baufenstern und der K 1838):

klein- bis mittelkronige, hochstämmige Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Mehlbeere

### Pflanzenliste 2 (Bereich nordöstlich und südöstlich der Baufenster):

hochstämmige Streuobstbäume

#### Apfelhochstämme auf Wildlingsunterlage z. B.:

Jakob Fischer	Oldenburg	Pionier
Boskoop	Zabergäu Renette	Brettacher
Hauxapfel	Hilde Öhringer	Rhein. Bohnapfel
Winterrambour	Blutstreifling	Bittenfelder
Champagner Renette	Landsberger Renette	Gewürz Luiken

#### Birnenhochstämme auf Wildlingsunterlage z.B.

Schweizer Wasserbirne	Wahl'sche Schnapsbirne	Metzer Bratbirne
Gelbmöstler	Palmischbirne	Champagner Bratbirne

**Zwetschen** auf Unterlage Myrobalane oder GF 8/1

**Kirschen** auf Unterlage Vogelkirsche F 12/1

**Walnussbäume**, veredelt und unveredelt

### Pflanzenliste 3 (gebietseigene Gehölze für den Bereich Oberweissach)

Für den Naturraum Nr. 123.31, Äußere Backnanger Bucht. Herkunftsgebiet 7, Süddeutsches Hügel- und Bergland (nach: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg (2001), LfU Baden-Württemberg, Landschaftspflege 1)

Acer campestre	Feldahorn	Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides	Spitzahorn	Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Rosa canina	Hundsrose
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Rosa rubiginosa	Weinrose
Betula pendula	Birke	Salix alba	Silberweide
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix caprea	Salweide
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Salix cinerea	Grauweide
Corylus avellana	Hasel	Salix purpurea	Purpurweide
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	Salix rubens	Fahlweide
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Salix triandra	Mandelweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix viminalis	Korbweide
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Frangula alnus	Faulbaum	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Fraxinus excelsior	Esche	Sorbus domestica	Speierling
Ligustrum vulgare	Liguster	Sorbus torminalis	Elsbeere
Populus tremula	Zitterpappel	Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Prunus padus	Traubenkirsche	Ulmus glabra	Bergulme
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Quercus petraea	Traubeneiche	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

## 12.3 Bewertungsschemata (gekürzt)

### 12.3.1 Bewertungsschema Boden

(Bewertungsklassen nach "Heft 31: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, (1995) Ministerium für Umwelt Baden-Württemberg" und "Das Schutzgut Boden in der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Entwurf 2005, Umweltministerium Baden-Württemberg" Der Boden des Gebiets wird getrennt nach den Eigenschaften Standort für Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe (und gegebenenfalls landschaftsgeschichtliche Urkunde) in Bewertungsklassen von 1 bis 5 eingeteilt.

Wertstufe	Funktionserfüllung der Teilfunktion	Bewertungsklasse
<b>A</b>	sehr hoch	5
<b>B</b>	hoch	4
<b>C</b>	mittel	3
<b>D</b>	gering bis mäßig	2
<b>E</b>	Böden ohne natürliche Bodenfunktion	1

In der Zusammenschau der Teilfunktionen wird die endgültige Bewertung des Standorts generiert:

Orientierungsrahmen	aggregierte Bewertung
≥ 1 x Bewertungsklasse 5	Standort von <b>sehr hoher Bedeutung</b> (= Schutzwürdigkeit) für den Bodenschutz
≥ 2 x Bewertungsklasse 4	Standort von <b>hoher Bedeutung</b>
1 x Bewertungsklasse 4 oder ≥ 2 x Bewertungsklasse 3	Standort <b>bedeutend</b>
< 2 x Bewertungsklasse 3	Standort <b>wenig bedeutend</b>

### 12.3.2 Bewertungsschema Wasser

#### Bewertungsrahmen für das Teilschutzgut Grundwasser

Wertstufe
<b>A</b> sehr hoch
<b>B</b> hoch
<b>C</b> mittel
<b>D</b> gering
<b>E</b> sehr gering

### 12.3.3 Bewertungsschema Luft/Klima

Wertstufe	Bewertungskriterien
<b>A</b> sehr hoch	<ul style="list-style-type: none"> <li>siedlungsrelevante Kaltluftleitbahnen</li> <li>Steilhänge in Siedlungsnähe (&gt; 5 ° bzw. 8 % Neigung)</li> <li>Lufthygienisch und/oder bioklimatisch besonders aktive Flächen (z.B. Wald, große Streuobstkomplexe);</li> <li>Klimaschutzwald, Immissionsschutzwald</li> </ul>
<b>B</b> hoch	<ul style="list-style-type: none"> <li>siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete (Neigung 2° bis 5° bzw. 3,5 bis 8,5 %, dort gebildete Kaltluft kann direkt in die Siedlungen einströmen oder wird über Kaltluftleitbahnen gesammelt und dabei in Siedlungsflächen fortgeleitet)</li> <li>alle übrigen Kaltluftleitbahnen (ohne direkte Siedlungsrelevanz); lufthygienisch und/oder bioklimatisch aktive Flächen (z.B. kleine Waldflächen, vereinzelte Streuobstwiesen);</li> <li>Immissionsschutzpflanzungen</li> </ul>
<b>C</b> mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kaltluftentstehungsgebiete mit geringer Neigung (nicht siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete)</li> <li>Flächen, auf denen weder eine nennenswerte Kalt- bzw. Frischluftentstehung gegeben ist noch wesentliche Belastungen bestehen.</li> <li>.</li> </ul>

<b>D gering</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• klimatisch und lufthygienisch wenig belastete Gebiete, z.B. durchgrünte Wohngebiete</li> </ul>
<b>E sehr gering</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• klimatisch und lufthygienisch stark belastete Gebiete, von denen Belastungen auf angrenzende Bereiche ausgehen, z.B. Industriegebiete, belastende Gewerbegebiete.</li> </ul>

### 12.3.4 Bewertungsschema Arten und Biotope

#### Biotoptypenbewertung

(Die Einstufung erfolgt gem. Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, LfU Baden-Württemberg, Stand August 2005)

Wertstufe	Bewertung	Wertspanne	Basismodul
<b>A</b>	<b>sehr hohe</b> naturschutzfachliche Bedeutung	<b>33-64</b>	<b>V</b>
<b>B</b>	<b>hohe</b> naturschutzfachliche Bedeutung	<b>17-32</b>	<b>IV</b>
<b>C</b>	<b>mittlere</b> naturschutzfachliche Bedeutung	<b>9-16</b>	<b>III</b>
<b>D</b>	<b>geringe</b> naturschutzfachliche Bedeutung	<b>5-8</b>	<b>II</b>
<b>E</b>	<b>keine bis sehr geringe</b> naturschutzfachliche Bedeutung	<b>1-4</b>	<b>I</b>

Über die formale Bewertung der Biotoptypen des Eingriffsgebietes durch Biotopwertpunkte hinaus erfolgt eine verbal-argumentative Beschreibung und Eingriffsbilanzierung. Dies betrifft besonders die konkreten Biotopausprägungen, die vorkommenden geschützten oder seltenen Arten, Gesellschaften und die Eignung des Gebiets als Lebensraum für diese Arten.

### 12.3.5 Bewertungsschema Landschaftsbild/Erholung

Wertstufe, Bedeutung	Hauptkriterien	
	Vielfalt	Eigenart/ Historie
<b>A sehr hohe</b>	viele, verschiedenartige Strukturen und/oder Nutzungen und/oder hohe Artenvielfalt	ausschließlich Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter, keine störenden anthropogenen Überformungen
<b>B hohe</b>	viele Strukturen und /oder Nutzungen, aber weniger verschiedenartig; hohe Nutzungs- und/oder Artenvielfalt	viele Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter, kaum störende anthropogene Überformungen
<b>C mittlere</b>	wenige bis einige Strukturen und/oder Nutzungen, mäßige Nutzungs- und/oder Artenvielfalt	wenige Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter, kaum störende bis störende anthropogene Überformungen
<b>D geringe</b>	wenige Strukturen und/oder Nutzungen; geringe Nutzungs- und/oder Artenvielfalt	wenige bis keine Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter, anthropog. Überformung deutlich
<b>E sehr geringe</b>	Struktur- und/oder artenarme, ausgeräumte Landschaftsteile, kaum verschiedenartige Nutzungen	(so gut wie) keine Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter, anthropogene Überformungen stören stark

Die Kriterien Eigenart und Vielfalt sind die Hauptkriterien. Deren Einstufungen werden für die Gesamtbewertung gemittelt. Weitere Nebenkriterien fließen ergänzend als Auf- oder Abwertung ein.

## 12.4 Quellen/Literatur

**Arbeitsgruppe Bodenkunde** (1982): Bodenkundliche Kartieranleitung, Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe

**Bodenübersichtskarte Blatt CC 7118**, Stuttgart-Nord (1993), Geologisches Landesamt, Freiburg

**Deutscher Wetterdienst** (1953): Klimaatlas von Baden-Württemberg

**Dongus, Hansjörg** (1961): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 171 Göppingen, Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Bad Godesberg

Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald (2001), 1:50.000

**Gemeindeentwicklungsplan Weissach im Tal (1998)**: Gemeindeentwicklungsplan mit Teilfortschreibung der Umweltbilanz, Planungsbüro Heitzmann

**Hansel, H.** (o.J.), Deckenpfronn: Geohydrologische Untersuchung im Baugebiet Hohnweiler Straße II, zitiert nach Bebauungsplan Hohnweiler Straße II

**Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg** (2001): Geologische Karte **Landesvermessungsamt** Baden Württemberg, Topografische Karte 7123, Murrhardt 1:25.000

**Landratsamt Rems-Murr-Kreis**, Informationsblätter des Rems-Murr-Kreises unter [www.rems-murr-kreis.de](http://www.rems-murr-kreis.de) (Umwelt/Umweltschutz/Merkblätter): Nr. 9 "Versickerung von Oberflächenwasser", Nr. 8 "Speicherung des Regenwassers für Brauchwasserzwecke", Nr. 25 "Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser"

**LfU** (2001): Arten, Biotope, Landschaft, Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten - 3. Auflage 2001 Naturschutz Praxis, Allgemeine Grundlagen 1

**LfU** (2002): Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002

**LfU** (Oktober 2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, StadtLandFluss, Küpfer, C.

**LUBW** (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, IBL, Karlsruhe, P. Vogel, T. Breunig (August 2005)

**MfUV** (2000), Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg, Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, Leitfaden für Planer und Ingenieure, 40 S.

**Umweltbilanz Weissach im Tal** (1990): Erläuterungsbericht, Zusammenfassende Dokumentation, Planungsbüro Heitzmann

**Verband Region Stuttgart** (1998), Regionalplan

**Verband Region Stuttgart** (1999), Landschaftsrahmenplan

**Voigtmann, H.** (o.J.), Winnenden: Detaillierte Untersuchung des Baugrunds, zitiert nach "Bebauungsplan Hohnweiler Straße II"

## Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB) und Billigung des Vorentwurfs am..... 20.09.2007
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) im Amtsblatt am ..... 04.10.2007
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 3 BauGB) vom ..... 08.10.2007 bis ..... 07.11.2007 öffentliche Informationsveranstaltung am..... 24.10.2007
4. Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) am ..... 22.11.2007
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) am ..... 13.12.2007
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 (2) BauGB) und Beteiligungsverfahren gemäß (§ 4 (2) BauGB) vom..... 21.12.2007 bis ..... 22.01.2008
7. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB, § 74 LBO) am ..... 10.04.2008
8. Erneuter Satzungsbeschluss aus formalen Gründen..... 26.11.2009
9. Genehmigung des Bebauungsplanes (§ 10 Bau GB, § 74 LBO) am .....
10. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 8 (§ 10 Bau GB, § 74 LBO) am .....
11. Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Veröffentlichung im Amtsblatt (§ 10 (3) BauGB) .....
12. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB erlöschen am .....

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Weissach im Tal, den .....

.....  
Bürgermeister



**Ausfertigung:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt, und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Weissach im Tal, den.....

.....  
Bürgermeister