

Gemeinde Weissach im Tal

OT Oberweissach

**eingeschränktes Gewerbegebiet
eGE**

"Zangershalde –

1. Änderung und Erweiterung"

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

Textteil mit Begründung und Umweltbericht

Plan liegt in gesonderter Fertigung vor

Verfasser:

Dipl. Ing. Rainer Heitzmann
Freier Stadtplaner SRL

Dipl. Ing. (FH) Alexander Grauvogl
Landschaftsplaner

Weissach im Tal,
08.07.2010/16.09.2010/25.11.2010
10.013



HEITZMANNPLAN

STADT LANDSCHAFT KOMMUNIKATION

BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL

TEL. 07191.93 04-0 FAX 07191.93 04-29

INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

I	Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB.....	3
	Teil A - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	3
1.	Anlass und Zweck der Planung	3
2.	Beschreibung des Geltungsbereichs	3
3.	Planerische Rahmenbedingungen	4
4.	Städtebauliche und landschaftliche Konzeption	4
5.	Feststellung der UVP-Pflicht	5
6.	Ökologischer Ausgleich und Grünordnung	5
7.	Erschließung	5
8.	Ver- und Entsorgung	5
9.	Altlasten	6
10.	Bodenordnung	6
11.	Flächenbilanz	6
	Teil B - Umweltbericht.....	7
1.	Einleitung	7
1.1	Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigen Zielen des Bauleitplans	7
1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans mit Angaben über Standort, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden.....	7
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	8
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	9
2.1.1	Bestandsaufnahme und Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	9
2.1.2	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	14
2.1.5	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	14
2.1.6	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	14
2.1.7	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	15
2.1.8	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen	15

2.1.9	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach 2.1.1, 2.1.3 und 2.1.4	15
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (sog. Nullvariante)	15
2.3.	Darstellung der dem Plangebiet „Zangershalde - 1. Änderung und Erweiterung“ zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahmen	16
3.	Zusätzliche Angaben	17
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei UP und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben	17
	Es wurden keine speziellen Verfahren angewandt.	17
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitoring	17
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17
II.	Textliche Festsetzungen	19
A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
B.	Örtliche Bauvorschriften	23
C.	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen	23
D.	Hinweise	23
III.	Rechtsgrundlagen	24
IV.	Verfahrensvermerke	25

I Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB

Teil A - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Weissach im Tal ändert und erweitert im Ortsteil Oberweissach das bestehende Mischgebiet „Zangershalde“ in Richtung Osten. Das Gelände ist Teil des Betriebsgeländes der Fa. Talbau GmbH, welches in der vorliegenden Gestaltung und Bebauung von der Fa. Stelly übernommen wurde. Es wird durch den Brucher Bach in zwei Teilbereiche zerschnitten, die mit einer Brücke miteinander verbunden sind. Die südliche Fläche (Fl. St. 52 + 53) ist von der Ebniseestraße erschlossen und mit einem Betriebsgebäude bebaut, welches am 23.06.1994 als Einzelgenehmigung vom Baurechtsamt der Stadt Backnang genehmigt wurde. Über die Brücke, welche für den Schwerlastverkehr ausgelegt ist, wird auch der nördliche Teil des Betriebsgeländes erschlossen.

Auf der nördlichen Teilfläche wurde ein Holzlagerschuppen erstellt und die Fläche asphaltiert; für diese Teilfläche liegt keine Genehmigung vor. Da die Platzfläche und der Holzlagerschuppen von der Fa. Talbau dringend benötigt werden, sollen durch diesen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte Sicherstellung des Platzes und des Holzlagerschuppens geschaffen werden. Im Bebauungsplan wird die Erweiterungsfläche als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Es soll vor allem eine spätere Wohnbaunutzung ausgeschlossen und die Immissionswerte eines Mischgebiets eingehalten werden.

2. Beschreibung des Geltungsbereichs

Lage, Abgrenzung, Größe

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Teilorts Oberweissach der Gemeinde Weissach im Tal.

In nördlicher Richtung grenzt eine gemischte Baunutzung mit Wohngebäuden an das Plangebiet an. Nach Osten wird es begrenzt durch freie Wiesenflächen. Im Süden grenzt das Gebiet an die Ebniseestraße an (K 1908). Es umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha. Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke:

52 + 53	mit einem genehmigten Betriebsgebäude bebaut
79/1	Betriebshof mit Holzlagerschuppen
	dazwischen fließt der Brucher Bach

Topographie

Bei der Fläche des Plangebiets handelt es sich um eine ebene Fläche in Tallage. Nach Norden, ab der Straße In der Zangershalde steigt das Gelände an.

3. Planerische Rahmenbedingungen

Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2005 - 2015 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang (rechtsgültig seit 07.04.2007) als gemischte Baufläche M (nördlicher Teil) und als Gewerbegebietsfläche (G), südlicher Teil dargestellt.

Regionalplan (1998) des Verbands Region Stuttgart (VRS)

In ca. 80 – 100 m östlich verläuft eine regionale Grünzäsur; diese ist von der Planung nicht tangiert.

4. Städtebauliche und landschaftliche Konzeption

Städtebauliche Konzeption

Mit der jetzt dargestellten Abgrenzung wird der östliche Ortsrand von Oberweissach in Tallage abschließend ausgeformt. Aufgrund einer Festlegung des Gemeinderats, dass der jetzt vorhandene Lagerschuppen zu einem späteren Zeitpunkt kein Wohnhaus werden soll, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) festgesetzt, bei dem Wohnungen ausgeschlossen sind und die Immissionswerte eines Mischgebietes eingehalten werden. Damit entspricht dieser Bebauungsplan der gesamten Umgebungsbebauung.

Landschaftliche Konzeption

Südlich des Holzlagerschuppens verläuft der Brucher Bach, an dessen Ufer ein „Galeriewald am Brucher Bach oberhalb Oberweissach“ verläuft. Diese Ufergehölze sind nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotope. Die Biotop-Nr. ist 170231. Nach Absprache mit dem Naturschutz des Landratsamtes vor Ort werden Teilflächen entlang des Baches von Asphalt befreit und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Zur Stärkung des Artenschutzes werden am Holzschuppen 3 Vogelnistkästen für Höhlenbrüter, 2 Fledermauskästen und ein Hornissenkasten angebracht. Im Giebel wird eine Öffnung als potentieller Einflug für Fledermäuse oder Schleiereule hergestellt.

5. Feststellung der UVP-Pflicht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert. Das Vorhaben ist nicht Bestandteil der Anlage 1 zum UVPG. Auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) kann gemäß §§ 3 b bis 3 f UVPG verzichtet werden.

6. Ökologischer Ausgleich und Grünordnung

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht dokumentiert.

Als Ausgleich werden zusätzlich zu den Maßnahmen im Plangebiet drei planexterne Maßnahmen umgesetzt.

7. Erschließung

Die Haupteerschließung für beide Teilbereiche erfolgt über einen Anschluss an die Ebenseestraße (K 1908). Eine weitere Zufahrt besteht über die Straße „In der Zangershalde“.

8. Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Ein Wasseranschluss ist vom bestehenden Wassernetz vorhanden.

Gasversorgung

Im näheren Umfeld sind keine Gasleitungen vorhanden.

Stromversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist gewährleistet.

Schmutzwasserableitung

Das Schmutzwasser (Abwasser und Hofflächenwasser) wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Regenwasserableitung

Das Dachflächenwasser wird in den Brucher Bach eingeleitet.

9. Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor.

10. Bodenordnung

Die Grundstücke sind im Besitz der Fa. Talbau GmbH.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche	2.951 m²
2 Baufenster (Bestand) 646 + 118 m ²	764 m ²
Hofflächen und Zufahrt	1.691 m ²
Private Grünflächen	107 m ²
Flächen für Naturschutz	58 m ²
Bach mit Brücke	331 m ²

Zusammengestellt: Weissach im Tal, 08.07.2010/16.09.2010/25.11.2010

Gemeinde Weissach im Tal 09. Dez. 2010



.....
Ian Schölzel
Bürgermeister

HEITZMANNPLAN
Brüdener Straße 5
71554 Weissach im Tal



.....
Dipl. Ing. Rainer Heitzmann
Planverfasser

Teil B - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigen Zielen des Bauleitplans

Der Bebauungsplan dient einer örtlichen Firma zur Bestandssicherung eines genehmigten Betriebsgebäudes und eines bereits erstellten Holzlagerschuppens mit Hoffläche. In westlicher Richtung grenzt ein Mischgebiet an. Die Haupteerschließung erfolgt im Süden von der K 1908 (Ebniseestraße) aus. Eine weitere Erschließung erfolgt über die Straße „In der Zangershalde“.

1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans mit Angaben über Standort, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Angaben über den Standort	Gebietscharakterisierung Betriebsgelände einer bestehenden Firma am Ortsrand von Oberweissach Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (eGE) Erschließung von Süden über die K 1908, von Norden über die Straße „In der Zangershalde“
Art und Umfang	eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) 764 m ² (Baufenster) Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 58 m ² , Private Grünflächen 107 m ² , Verkehrsfläche und Platzfläche 1.691 m ² / Bach 331 m ²
Festsetzungen	Art und Maß der baulichen Nutzung sind gemäß der planungsrechtlichen Festsetzungen § 9 (1) BauGB und BauNVO in den Nutzungsschablonen festgesetzt: eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) mit einer max. GRZ von 0,6. Zugelassen sind Satteldächer mit einer maximalen Traufhöhe von max. 5,00 m bzw. 10,00 m ab EFH und einer maximalen Firsthöhe von max. 7,50 m bzw. 12,50 m ab EFH. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Uferrandgehölz Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze und Fachpläne	Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung bei der Planaufstellung
Bodenschutz (§ 1 a BauGB)	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungsmaßnahmen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Bodenversiegelung wurde in Teilbereichen entfernt.
Abfall- und Immissionsschutz	-
Wassergesetz für Baden-Württemberg (2005)	Das Dachflächenwasser wird in den Bach geleitet.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)	Sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Es wurden im Untersuchungsgebiet Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich festgesetzt, ebenso werden dem Baugebiet externe Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 a sowie § 1 a BauGB zugeordnet.
Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz NatSchG)	Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen zu kompensieren. Es wurden im Untersuchungsgebiet Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, ebenso werden dem Baugebiet externe Maßnahmen BauGB zugeordnet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB und § 1 a BauGB.
Regionalplan (1998) des Verbands Region Stuttgart (VRS)	In ca. 80 – 100 m östlich verläuft eine regionale Grünzäsur; diese ist von der Planung nicht tangiert.
Flächennutzungsplan der vVG Backnang (2005 - 2015) (rechtswirksam seit 07.04.2007)	Das Plangebiet ist als geplantes Mischgebiet bzw. als geplantes Gewerbegebiet dargestellt.
Landschaftsplan der vVG Backnang (2005 - 2015)	Das Plangebiet ist als geplantes Mischgebiet bzw. als geplantes Gewerbegebiet dargestellt.
Berücksichtigung bei der Planaufstellung	Ein Teil der Bodenversiegelung ist zu renaturieren und standortgerecht zu bepflanzen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.1.1 Bestandsaufnahme und Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Gebietscharakterisierung:

Das Untersuchungsgebiet des Bebauungsplans (2.951 m²) wird überwiegend als Betriebsgelände genutzt. Ein Bach quert das Gebiet in Ost-West-Richtung. Entlang des Baches wächst eine Ufervegetation aus Bäumen und Sträuchern. Im Südosten ist das Ufergehölz als Galeriewald gem. § 30 BNatSchG besonders geschützt.

Bewertung gemäß:

- Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung, Teil A: Bewertungsmodell, abgestimmte Fassung, Oktober 2005 (Landesanstalt für UMWELTSCHUTZ Baden-Württemberg 2005)
- Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung, Teil B: Beispiele (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg 2005)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit - Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Heft 31 aus der Reihe "Luft, Boden, Abfall" (Ministerium für Umwelt Baden-Württemberg 1995)
- Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Arbeitshilfe (Umweltministerium Baden-Württemberg 2006)
- Für die Schutzgüter Wasser, Klima, Landschaftsbild erfolgt eine verbal-argumentative ergänzende Bewertung.

Im Folgenden werden die einzelnen Schutzgüter zunächst in ihrem **Zustand** dargestellt und bewertet. Die **Auswirkungen der Planung** auf die einzelnen Schutzgüter werden unmittelbar nach der Bewertung des Bestands dargestellt. Daran schließt sich eine vergleichende Gegenüberstellung an, in der eventuelle Kompensationsüberschüsse oder -defizite dargestellt sind.

Die Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter sind in der Anlage **A I** dargestellt.

In die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung wird lediglich die Fläche des Grundstücks 79/1 = 1.067 m² einbezogen.

Vereinbarung mit dem Naturschutz vor Ort:

Als Ausgleich für den nicht genehmigten Lagerschuppen in Nähe zu einem besonders geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG werden für den Artenschutz folgende Maßnahmen durchgeführt:

1. Im Abstand von 1,5 m zum Lagerschuppen wird bis zum Beginn der Brücke der gesamte Asphalt (ca. 58 m²) und der Unterbau (ca. 35 m³) entfernt und mit Boden aufgefüllt.
2. Die renaturierte Fläche wird mit 2 Bäumen und Ufergehölzen bepflanzt (siehe Pflanzplan) und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB planungsrechtlich gesichert.
3. Am Lagerschuppen werden an den östlichen und südlichen Wandflächen 3 Vogelnistkästen für Höhlenbrüter, 2 Fledermauskästen und 1 Hornissenkasten angebracht. Im östlichen Giebel wird eine Öffnung als potentieller Einflug für Fledermäuse oder Schleiereule hergestellt.

Für den weiteren Eingriff der Versiegelung auf FL. St. 79/1 = 1.067 m² wird die folgende Eingriff-Ausgleichsbewertung durchgeführt:

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bei der versiegelten Fläche handelte es sich um eine Wirtschaftswiese in Tallage, die – wie die angrenzende Wiese – gedüngt und landwirtschaftlich intensiv genutzt wurde. Auf der privaten bestehenden Grünfläche werden zusätzlich 2 hochstämmige Obstbäume gepflanzt.

Bewertung Bestand:

- Wirtschaftswiese mittlere Standorte (33.41)
- Grundwert 13
- Biotopwert 13
- Fläche 1.067 m²
- Bilanzwert: $1.067 \times 13 =$ **13.871 BWP**

Bewertung Planung:

- Versiegelte Flächen (60.21) und von Bauwerken bestandene Flächen (60.10) zusammen $1.067 \text{ m}^2 \times 1$ **1.067 BWP**
- Pflanzung von 2 hochstämmigen Obstbäumen $2 \times 475 \text{ BWP} =$ **950 BWP**

Bilanz:

- | | | |
|------------------------------|---|-------------------|
| • Biotopwert Bestand | | 13.871 BWP |
| • Biotopwert Planung | - | 2.017 BWP |
| • Kompensationsbedarf | - | 11.854 BWP |

Das Kompensationsdefizit von 11.854 BWP wird durch eine externe Maßnahme ausgeglichen (siehe Kap. 2.3).

Schutzgut Boden

Kompensation für die Funktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“

Wertstufe B verschlechtert sich um 3 Wertstufen auf Wertstufe E (versiegelte Flächen).

Berechnung: $1.067 \text{ m}^2 \times (-3) = -3.201 \text{ m}^2 \text{ WE}$

Kompensation für die Funktion „Standort für Kulturpflanzen“

Wertstufe C (Wirtschaftswiese) verschlechtert sich um 2 Wertstufen auf Wertstufe E (versiegelte Flächen).

Berechnung: $1.067 \text{ m}^2 \times (-2) = -2.134 \text{ m}^2 \text{ WE}$

Kompensation für die Funktion „Filter und Puffer“

Wertstufe B verschlechtert sich um 3 Wertstufen auf Wertstufe E (versiegelte Flächen).

Berechnung: $1.067 \text{ m}^2 \times (-3) = -3.201 \text{ m}^2 \text{ WE}$

In der Addition aller 3 Funktionen ergibt sich ein Kompensationsbedarf von $8.536 \text{ m}^2 \text{ WE} = \mathbf{0,85 \text{ haWE}}$. Der Ausgleich wird über eine monetäre Bewertung angestrebt. Auf der Grundlage des Bewertungsmodells ist von einer Summe von 4.167 € je haWE auszugehen. Im vorliegenden Fall beträgt die Geldwertsumme $4.167 \text{ €} \times 0,85 \text{ haWE} = \mathbf{3.542 \text{ €}}$.

Dieses Geld wird dafür eingesetzt, im westlichen Randbereich außerhalb des Plangebiets eine asphaltierte Fläche ($26,5 \times 12 = 318 \text{ m}^2$) zu entsiegeln und eine Teilfläche zu renaturieren.

Bewertung:

Verbesserung durch die Entsiegelung:

- Wasserhaushalt 1 Pkt.
- Filter/Puffer 1 Pkt.

Berechnung der Aufwertung: $318 \text{ m}^2 \times 2 = 636 = 0,06 \text{ haWE}$

Weiterer Kompensationsbedarf: $0,85 \text{ haWE} - 0,06 \text{ haWE} = 0,79 \text{ haWE}$. Dies wird mit einer schutzgutübergreifenden Maßnahme wie folgt ausgeglichen:

- Da nach Überprüfung der 4 Kompensationsregeln für die Regeln 1 – 3 keine Realisierung besteht, wird die 4. Kompensationsregel (4KR) angewandt und eine schutzgutübergreifende Maßnahme mit Bezug zum Boden wie folgt ausgeführt:
- Die Parkplatztiefe – jetzt 12 m – wird auf 7 m reduziert; die am Bachufer liegenden 5 m werden vollständig renaturiert:

- Entfernung des Schotter: 135 m^2 , 60 cm tief, = $81 \text{ m}^3 \times 25 \text{ Euro} =$	2.055,00 Euro
- Verfüllung mit Oberboden = $81 \text{ m}^3 \times 18 \text{ Euro} =$	1.458,00 Euro
- 135 m^2 pflanzfertig herrichten = $135 \text{ m}^3 \times 1,50 \text{ Euro} =$	202,50 Euro
- Pflanzung von 22 Sträucher der Pflanzenliste 2 sowie Fertigstellungspflege = $22 \times 21 \text{ Euro} =$	462,00 Euro
zusammen	4.177,50 Euro
- zuzüglich Planungs- und Nebenkosten	626,50 Euro
	4.804,00 Euro
- zuzüglich 19 % MWSt.	912,76 Euro
	5.716,76 Euro
- Auszugleichen wäre eine Maßnahme von
 $0,79 \text{ haWE} \times 4.167 \text{ Euro} =$ 3.291,93 Euro

Mit dieser schutzgutübergreifenden Maßnahme (K4) sind die Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Verbesserung der Schutzgüter Boden, Vegetation und Tierwelt mit Gewässerrandstreifen, Landschaftsbild und Kleinklima deutlich ausgeglichen. Die interne Maßnahme zur Renaturierung einer asphaltierten Fläche wirkt sich zusätzlich auch auf die Bodenfunktionen aus.

Schutzgut Wasser

Mit der Versiegelung ist auch der Landschaftswasserhaushalt, vor allem die Grundwasserneubildungsrate unter dieser Fläche vermindert. Aufgrund der geringen Flächengröße sind die Auswirkungen auf das Grundwasser nicht erheblich. Der Eingriff wird minimiert durch die im Plangebiet und auf der externen Maßnahme M2 durchgeführte Entsiegelung, Humisierung und Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Ebenso verbessert die Entfernung einer externen Asphaltfläche (ca. 318 m²) den Landschaftswasserhaushalt, ebenso wurde beim Schutzgut Boden die Funktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ bereits berücksichtigt.

Hochwasserschutz

Die Hochwassergefahrenkarte (HWGK) wurde im Bereich des Brucher Baches ausgewertet. Die Linie des 100-jährlichen Hochwasserereignisses wurde im Bebauungsplan dargestellt. Es ergibt sich folgendes Bild:

- Rechts des Brucher Baches (Nordseite) tritt das HQ 100-Wasser nicht über die Ufer und verbleibt in der Böschung.
- Links des Brucher Baches (Südseite) tritt das HQ 100-Wasser nur geringfügig über die Ufer bis max. 2 m auf die Hoffläche; das Gebäude wird nicht erreicht, der Abstand zum Hochwasser beträgt 8 – 11 m. Im Betrieb werden weder wassergefährdende Stoffe gelagert noch verwendet.

Schutzgut Luft und Klima

Eine ehemalige Wiesenfläche entfällt als Frisch- und Kaltluftproduzent. Da diese Fläche unmittelbar an die freie Landschaft mit einem großen Frisch- und Kaltluftpotential angrenzt, sind die Auswirkungen auf das Siedlungsgebiet nicht messbar und somit nicht erheblich.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild einer ebenen Wiesenfläche wird durch die Asphaltierung und den Holzlagerschuppen grundlegend verändert. Die Erheblichkeit ist gegeben. Von Süden her sind die Flächen durch die vorhandene Ufervegetation abgedeckt; ebenso ist der Schuppen durch die vorhandene und noch zu ergänzende Ufervegetation nach Süden gut eingebunden. Eine weitere Eingrünung im Plangebiet ist nicht möglich. Durch den Ausgleich für das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird mit den externen Maßnahmen das Landschaftsbild an anderer Stelle aufgewertet.

2.1.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet)	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete	
Naturschutzgebiet/Naturdenkmal	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiet	nicht betroffen
Naturpark	nicht betroffen
Besonders geschützte Tiere und Pflanzen (§ 30-Biotop)	grenzt unmittelbar als Ufergehölz im Süden an den Holzschuppen an
Wasserschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen

2.1.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Gesundheitsschädigende Auswirkungen auf Menschen und Bevölkerung sind nicht gegeben.

2.1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

2.1.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Das Regenwasser der Dächer wird in den Bach eingeleitet. Das Schmutzwasser (Abwasser und Hofflächenwasser) wird in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Abfälle werden - wie in der Gemeinde Weissach im Tal üblich - getrennt gesammelt und durch die AWG entsorgt.

2.1.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist anzustreben. Solaranlagen sind insbesondere auf den nach Süden, Südwesten und Südosten geneigten Dachflächen wirkungsvoll, werden empfohlen und sind von der Gemeinde erwünscht.

2.1.7 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Flächen sind im Landschaftsplan 2005 - 2015 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Mischgebietsfläche (nördlich des Baches) und Gewerbegebietsfläche (südlich des Baches) dargestellt. Östlich des Plangebiets verläuft eine regionale Grünzäsur.

2.1.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen

Solche Gebiete sind nicht betroffen.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach 2.1.1, 2.1.3 und 2.1.4

Dem Verlust eines Teils einer ortsnahen landwirtschaftlich genutzten Wiese steht die Nutzung als Lagerfläche und Holzschuppen für eine ortsansässige Firma gegenüber. Durch die Bebauung wird die Grundwasserneubildung und die Kalt- und Frischluftproduktion unerheblich eingeschränkt. Die Eingriffe in die Bodenfunktionen sind erheblich und werden extern ausgeglichen (Stärkung des Landschaftswasserhaushalts durch Entsiegelung und Renaturierung einer Teilfläche von 135 m² außerhalb des Plangebiets).

Durch die Renaturierung einer Asphaltfläche am südlichen Rand des Gebietes kann mit der Sicherung und Entwicklung dieses Bereiches als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans minimiert und ein Teil-Ausgleich für den Artenschutz erbracht und somit gleichzeitig eine landschaftsgerechte Teil-Eingrünung des Gebiets garantiert werden.

Durch externe Ausgleichsflächen – Pflanzung von Streuobstbäumen - werden neue Biotop geschaffen und das Plangebiet landschaftlich abschließend aufgewertet. Der Bodenausgleich erfolgt schutzgutübergreifend durch Entsiegelung und einer Renaturierungsmaßnahme.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (sog. Nullvariante)

Die Planung ist bereits umgesetzt.

Bei Durchführung der Planung (Nullvariante)

Die Planung ist bereits umgesetzt.

2.3. Darstellung der dem Plangebiet „Zangershalde - 1. Änderung und Erweiterung“ zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme M 1: Pflanzung von hochstämmigen Streuobstbäumen

Es sind ca. 11.854 Biotopwertpunkte auszugleichen. Durch Pflanzung von 18 hochstämmigen Obstbäumen auf Fl. St. Nr. 577 (Gemarkung Bruch) 2.066 m², werden 18 x 475 BWP = 8.550 BWP erzielt. Der Rest wird auf Maßnahme M 3 ausgeglichen. Die Pflanzarbeiten werden nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes im darauf folgenden Herbst gepflanzt und dauerhaft gepflegt (M 1 + M 3).

Maßnahme M 2: Entsiegelung von Asphaltflächen am westlichen Rand des Plangebiets mit Renaturierung einer Teilfläche.

- Entsiegelung der Gesamtfläche durch Entfernung des Asphalts (318 m²).
- Die Parkplatztiefe – jetzt 12 m – wird auf 7 m reduziert; die am Bachufer liegenden 5 m werden vollständig renaturiert:
 - Entfernung des Schotters: 135 m², 60 cm tief,
= 81 m³ x 25 Euro = 2.055,00 Euro
 - Verfüllung mit Oberboden
= 81 m³ x 18 Euro = 1.458,00 Euro
 - 135 m² pflanzfertig herrichten
= 135 m³ x 1,50 Euro = 202,50 Euro
 - Pflanzung von 22 Sträucher der Pflanzenliste 2
sowie Fertigstellungspflege = 22 x 21 Euro = 462,00 Euro

zusammen 4.177,50 Euro

 - zuzüglich Planungs- und Nebenkosten 626,50 Euro

4.804,00 Euro

 - zuzüglich 19 % MWSt. 912,76 Euro

5.716,76 Euro
- Auszugleichen wäre eine Maßnahme von
0,79 haWE x 4.167 Euro = 3.291,93 Euro

Maßnahme M 3: Pflanzung von hochstämmigen Streuobstbäumen auf Fl. St. 51/1 auf dem Betriebsgelände der Fa. Talbau GmbH in Oberweissach. Durch Pflanzung von 7 hochstämmigen Obstbäumen werden 7 x 475 BWP = 3.325 BWP erzielt. Zusammen mit M 1 (8.550 BWP) sind die erforderlichen Biotopwertpunkte ausgeglichen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei UP und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Es wurden keine speziellen Verfahren angewandt.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitoring

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Weissach im Tal ändert und erweitert im Ortsteil Oberweissach das bestehende Mischgebiet „Zangershalde“ in Richtung Osten. Das Gelände ist Teil des Betriebsgeländes der Fa. Talbau GmbH, welches in der vorliegenden Gestaltung und Bebauung von der Fa. Stelly übernommen wurde. Es wird durch den Brucher Bach in zwei Teilbereiche zerschnitten, die mit einer Brücke miteinander verbunden sind. Die südliche Fläche (Fl. St. 52 + 53) ist von der Ebnoisestraße erschlossen und mit einem Betriebsgebäude bebaut, welches am 23.06.1994 als Einzelgenehmigung vom Baurechtsamt der Stadt Backnang genehmigt wurde. Über die Brücke, welche für den Schwerlastverkehr ausgelegt ist, wird auch der nördliche Teil des Betriebsgeländes erschlossen.

Auf der nördlichen Teilfläche wurde ein Holzlagerschuppen erstellt und die Fläche asphaltiert; für diese Teilfläche liegt keine Genehmigung vor. Da die Platzfläche und der Holzlagerschuppen von der Fa. Talbau dringend benötigt werden, sollen durch diesen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte Sicherstellung des Platzes und des Holzlagerschuppens geschaffen werden. Im Bebauungsplan wird die Erweiterungsfläche als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Es soll vor allem eine spätere Wohnbaunutzung ausgeschlossen werden; die Immissionswerte eines Mischgebiets sind einzuhalten.

Der Ausgleich für den damals erfolgten Eingriff durch Holzschuppen und Hoffläche findet wie folgt statt:

- Für das Schutzgut Biotope besteht ein Kompensationsbedarf von 11.854 Biotopwertpunkten. Dieser wird ausgeglichen durch Pflanzung von 25 hochstämmigen Obstbäumen auf der firmeneigenen Flurstücksfläche Nr. 577 (Gemarkung Bruch) und Fl. St. 51/1 (Gemarkung Oberweissach). Hiermit werden 11.875 BWP erzielt; der Ausgleich ist somit gut hergestellt. Ebenso wird mit diesen Pflanzungen das Landschaftsbild aufgewertet.
- Für das Schutzgut Boden wird ebenfalls auf einer externen Planfläche auf Fl. St. 84/2 ein bestehender asphaltierter Parkplatz wie folgt rückgebaut:

- die gesamte Asphaltfläche wird entfernt
- auf einer Teilfläche von 135 m² wird auch der Schotter entfernt und die Fläche renaturiert und mit 22 Sträuchern bepflanzt.

Mit dieser schutzgutübergreifenden Maßnahme nach der 4. Kompensationsregel wird das Schutzgut Boden gut ausgeglichen.

Als Ausgleich für den nicht genehmigten Lagerschuppen in Nähe zu einem besonders geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG werden für den Artenschutz folgende Maßnahmen durchgeführt:

1. Im Abstand von 1,5 m zum Lagerschuppen wird bis zum Beginn der Brücke der gesamte Asphalt (ca. 58 m²) und der Unterbau (ca. 35 m³) entfernt und mit Boden aufgefüllt.
2. Die renaturierte Fläche wird mit 2 Bäumen und Ufergehölzen bepflanzt (siehe Pflanzplan) und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB planungsrechtlich gesichert.
3. Am Lagerschuppen werden an den östlichen und südlichen Wandflächen 3 Vogelnistkästen für Höhlenbrüter, 2 Fledermauskästen und 1 Hornissenkasten angebracht. Im östlichen Giebel wird eine Öffnung als potentieller Einflug für Fledermäuse oder Schleiereule hergestellt.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte ist der Betrieb bei HQ 100 nicht gefährdet: auf der rechten Bachseite tritt das Hochwasser nicht über das Ufer, auf der linken Seite nur geringfügig. Wassergefährdende Stoffe werden im Betrieb weder gelagert noch verwendet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung alle internen und externen Maßnahmen der vor über 15 Jahren stattgefundenen Eingriff ausgeglichen ist.

Weissach im Tal, den 08.07.2010/16.09.2010/25.11.2010

.....
 HEITZMANNPLAN
 Dipl. Ing. Rainer Heitzmann

II. Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 und 1a BauGB und § 1 – 15 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 – 15 BauNVO

eGE = eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 8, Abs. 5 sowie § 8 BauNVO).

Zulässig sind Ziffern 1 + 2, nicht zulässig sind Ziff. 3 + 4. Diejenigen Nutzungen, die gemäß Abs. 3 ausnahmsweise zugelassen werden können, werden alle ausgeschlossen: Ziff. 1 + 2 + 3.

2. Maß der baulichen Nutzung:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die GRZ entsprechend Planeinschrieb

GRZ = **0,6** Grundflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze

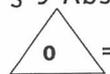
Die Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 BauNVO in Verbindung mit § 74 (1) Nr. 1 LBO.

Die Traufhöhen (TH) und die Firsthöhen (FH) gelten von der im Bebauungsplan eingeschriebenen max. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen und muss auf mindestens 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge eingehalten werden.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO; die eingetragene Zahl in m über NN kann um 30 cm über- bzw. unterschritten werden.

3. Bauweise

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



= Einzelhausbebauung in offener Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Das südliche Betriebsgebäude ist an das westlich angrenzende ohne seitliche Grenzabstand angebaut; die Länge beider Gebäude darf 62 m betragen.

4. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan.

5. **Überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 Satz 1 + 2 BauNVO festgesetzt.

6. **Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen**

§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 + 2 BauNVO

- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der baulichen Anlage wird entsprechend dem Eintrag im Plan festgesetzt.

Diese EFH kann um $\pm 0,30$ m nach oben oder unten verändert werden.

- Traufhöhe (TH) = max. 5,00 m bzw. 10,00 m ab gewählter EFH
- Firsthöhe (FH) = max. 7,50 m bzw. 12,50 m ab gewählter EFH

7. **Nebenanlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

8. **Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

Die im Lageplan gekennzeichneten Pflanzgebote von Pflanzen aus gebietsheimischer Herkunft nach folgenden Listen sind anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Auf der Südseite des Betriebsgebäudes werden entlang der Ebniseestraße zwei hochstämmige Obstbäume gepflanzt.

- Pfg 1** Anpflanzung und dauerhafte Pflege von Bäumen gem. Pflanzenlisten 1
Pfg 2 Anpflanzung und dauerhafte Pflege von Heckensträuchern gem.
Pflanzenliste 2

Pflanzenliste 1

Großkronige Laubbäume

- Fraxinus excelsior* - Esche
- Acer pseudo-platanus* - Bergahorn

Pflanzenliste 2

Naturnahe Heckensträucher

Anpflanzen von naturnahen Heckensträuchern im Pflanzraster 1,2 x 1,2 m mit Pflanzen aus gebietsheimischer Herkunft nach folgender Liste durchzuführen:

- Euonymus europaea* - Pfaffenhütchen
- Frangula alnus* - Faulbaum
- Lonicera xylosteum* - Gew. Heckenkirsche
- Salix viminalis* - Korbweide
- Viburnum opulus* - Gew. Schneeball

Pflanzbindungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

An den im Lageplan festgesetzten Standorten für die Erhaltung von Einzelbäumen müssen die vorhandenen Bäume erhalten und bei Verlust durch gleichartige Bäume ersetzt und dauerhaft unterhalten werden.

9. Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Entsprechend den Darstellungen im Lageplan und im Pflanzplan (siehe Anhang).

Die dargestellte Fläche ist zuvor zu renaturieren, d. h. der eingebaute Asphalt und der Schotterunterbau wird entfernt und die Fläche mit Boden aufgefüllt und entsprechend dem Pflanzplan bepflanzt und dauerhaft erhalten. Eine besondere Sorgfalt ist geboten, da die Fläche an einen besonders geschützten Biotop (§ 30 BNatSchG) angrenzt. Die Arbeiten dürfen nur in der Zeit von Oktober bis Februar durchgeführt werden. Neben den beiden Bäumen (Pfg. 1) werden in der Fläche naturnahe Heckensträucher im Pflanzraster 1,2 x 1,2 gem. Pflanzenliste 2 gepflanzt.

11. Umsetzung und Zuordnung externer Ausgleichsflächen und –maßnahmen

§ 9 Abs. 1a sowie § 1a BauGB

Dem Bebauungsplan sind Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet. Die zugeordneten Maßnahmen innerhalb des Umfangbereiches des Bebauungsplanes sind im Bebauungsplan dargestellt.

Außerhalb des Bebauungsplangebietes werden als Ausgleichsflächen folgende Bereiche zugeordnet:

M 1: Auf einer externen Fläche im Ortsteil Bruch, die sich im Firmenbesitz befindet, werden auf einer Wiese (ca. 2.066 m²) 18 Stück hochstämmige Streuobstbäume in lokalen Sorten angepflanzt und dauerhaft unterhalten. Die Maßnahme ist im Anhang dargestellt.

M 2: Als schutzgutübergreifender Ausgleich für das Schutzgut Boden wird eine vorhandene asphaltierte Fläche (318 m²) vom Asphalt befreit, verkleinert und als Stellplatz eingeschottert. Eine Teilfläche von 135 m² wird renaturiert und mit standortgerechten Sträuchern bepflanzt.

Die Fläche grenzt unmittelbar außerhalb an das Plangebiet im Westen an und ist im Bebauungsplan dargestellt. Die Fläche ist im Firmenbesitz. Die Kosten belaufen sich auf ca. 5.717 €; auszugleichen wäre eine Maßnahme von 3.291,93 €.

M 3: Auf einer privaten Grünfläche, die sich im Firmenbesitz befindet und an das Plangebiet angrenzt, werden 7 hochstämmige Obstbäume gepflanzt und dauerhaft unterhalten. Die Maßnahme ist am Rand außerhalb des Bebauungsplanes dargestellt.

B. Örtliche Bauvorschriften

§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO

Diese sind als eigene Satzung zu beschließen.

1. Äußere Gestalt der baulichen Anlage

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

a) Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung:

zugelassen sind für Hauptdächer:

- Satteldächer (SD)
- Der Aufbau von Solaranlagen ist zulässig und gewünscht.

b) Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind zugelassen gemäß „Gestaltungsrichtlinien für Dachaufbauten und Dacheinschnitte vom 11.01.2007“ der Gemeinde Weissach im Tal.

c) Fassadengestaltung:

Bei der Fassadengestaltung ist zu beachten, dass keine hochglänzenden Metallfassaden erstellt werden, ansonsten sind alle Materialien zugelassen.

2. Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr.2 LBO)

Es wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser aus Dächern in den Vorfluter (Brucher Bach) eingeleitet wird. Die Hofflächen sind an den Abwasserkanal anzuschließen.

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

§ 9 Abs. 6 BauGB

- keine-

D. Hinweise

- keine -

III. Rechtsgrundlagen

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585/2617/).
- Die **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).
- Die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Die **Landesbauordnung (LBO) für Baden - Württemberg** in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521), vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760), vom 29. Oktober 2003 (GBl. S. 695) und vom 19. Oktober 2004 (GBl. S. 771), geändert durch Verordnung am 25. April 2007 (GBl. 07, Nr. 9, S. 252) und 01.03.2010 (GBl. 2010, S. 357) und zuletzt geändert 05.03.2010 (GBl. S.416)
- Das **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193); geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2304), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1381), zuletzt geändert am 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542).
- Das **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG)** in der Fassung vom 13. Dezember 2005 (GVBl. Nr. 18 vom 16.12.2005 S. 745).

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

IV. Verfahrensvermerke

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1 BauGB) | am 08.07.2010 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt | am 15.07.2010 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 Abs. 1 BauGB) | vom 23.07.2010
bis 23.08.2010 |
| 4. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom 23.07.2010
bis 23.08.2010 |
| 5. Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am 16.09.2010 |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 5
(§ 3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt | am 23.09.2010 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom 01.10.2010
bis 02.11.2010 |
| 8. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom 01.10.2010
bis 02.11.2010 |
| 9. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der
örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO) | am 25.11.2010 |
| 10. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 9
(§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt | am 02.12.2010 |
| 11. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 10 Abs. 3 BauGB) | ab 02.12.2010 |

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde und der Inhalt dieser Bebauungsplan-Änderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

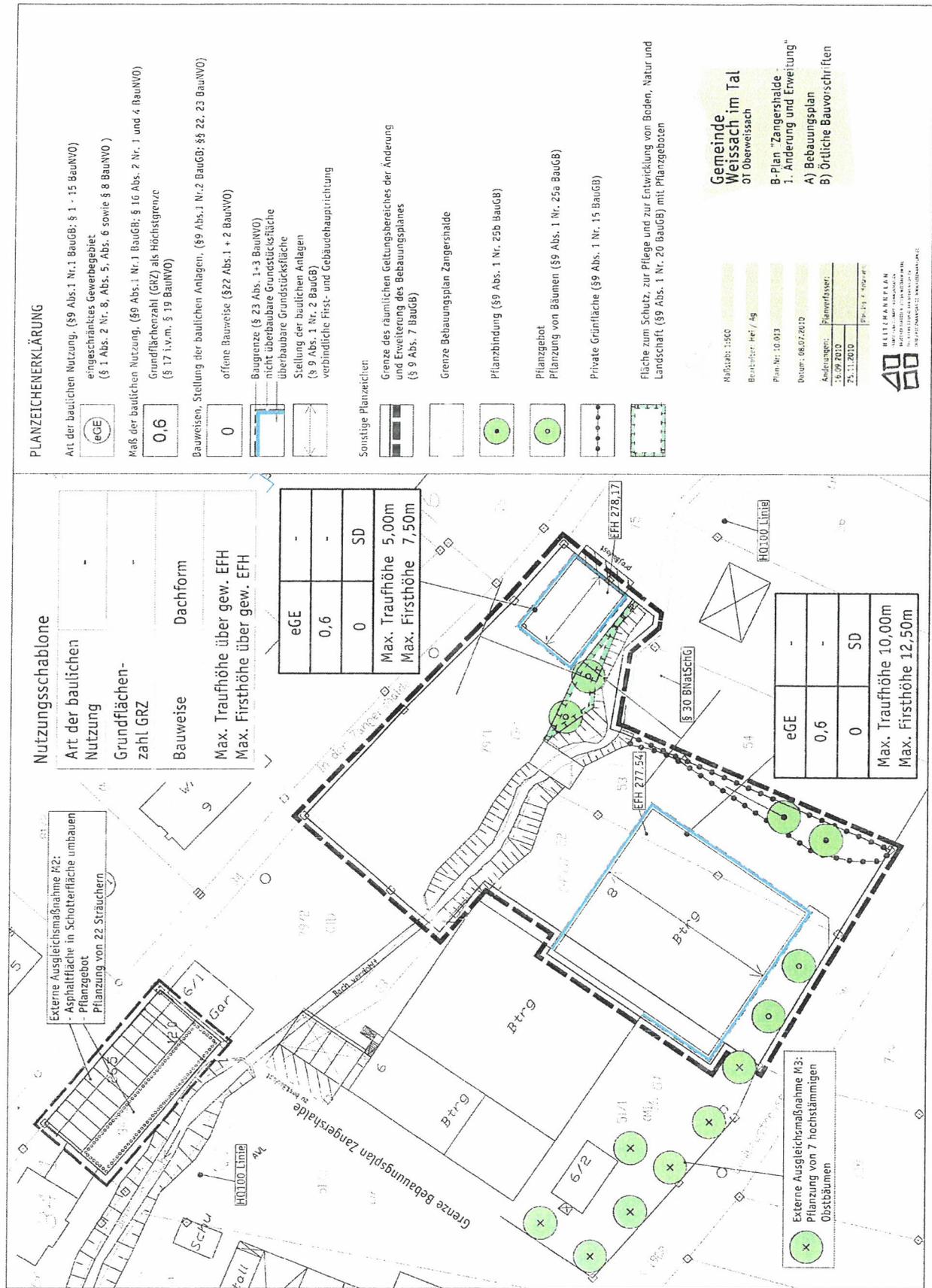
Weissach im Tal, 26.11.2010

Gemeinde Weissach im Tal



.....
Ian Schölzel
Bürgermeister

B-Plan (verkleinert)



Externe Ausgleichsmaßnahme (M 1)

Externe Ausgleichsmaßnahme M1 zum B-Plan "Zangershalde - 1. Änderung und Erweiterung"

Pflanzung von 18 hochstämmigen Streuobstbäumen auf einer Wiese.
Biotoppunktebewertung: 18 Obstbäume auf mittlerem Standort (Fettwiese)
18 x 475 BWP = 8.550 BWP

Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der externen Ausgleichsmaßnahme

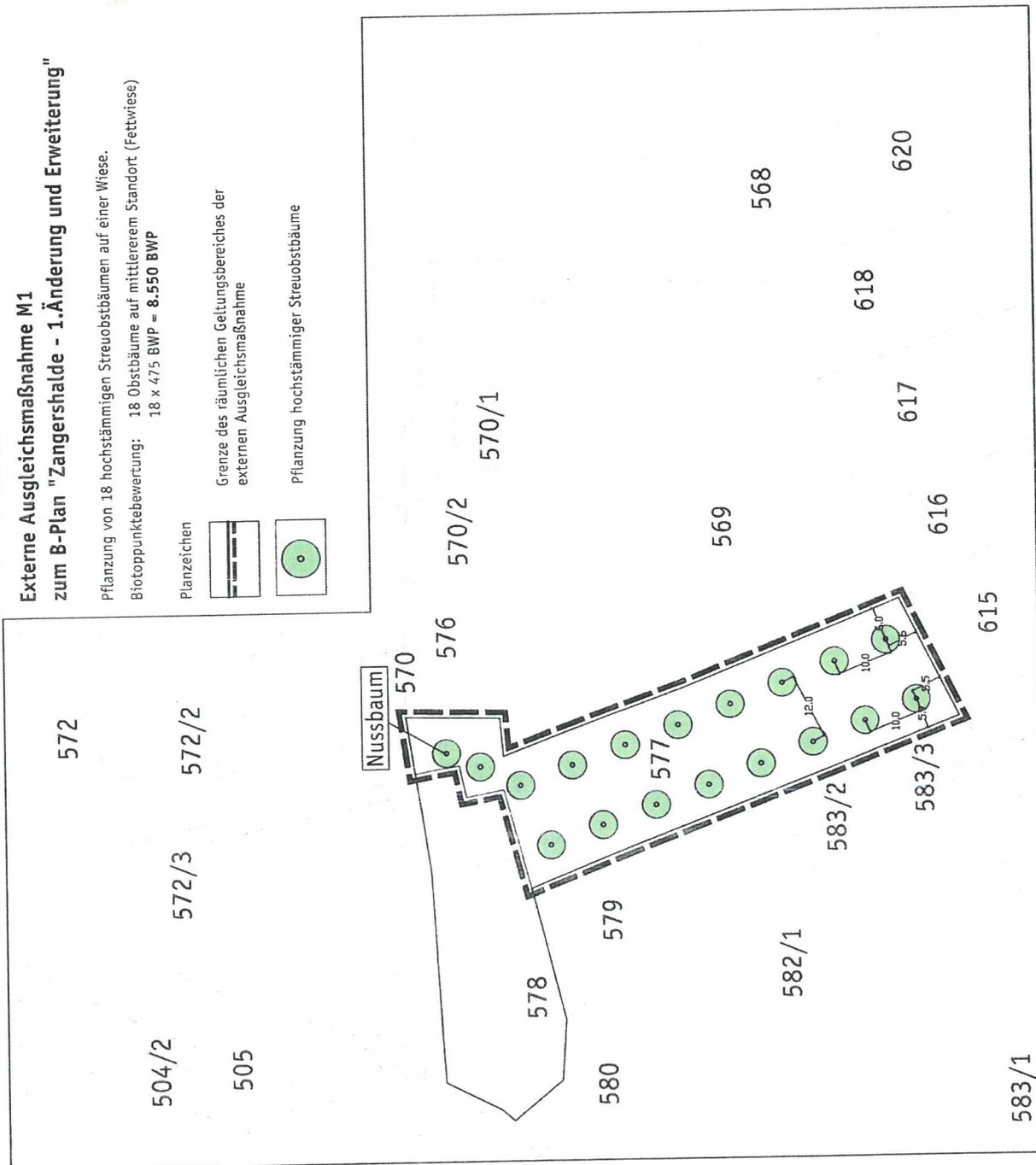


Pflanzung hochstämmiger Streuobstbäume

Gemeinde
Weissach im Tal
OT Oberweissach

B-Plan "Zangershalde -
1. Änderung und Erweiterung"

Externe Ausgleichsmaßnahme M1



Maßstab: 1:1.000

Bearbeiter: Hei / Ag

Plan-Nr.: 10.013

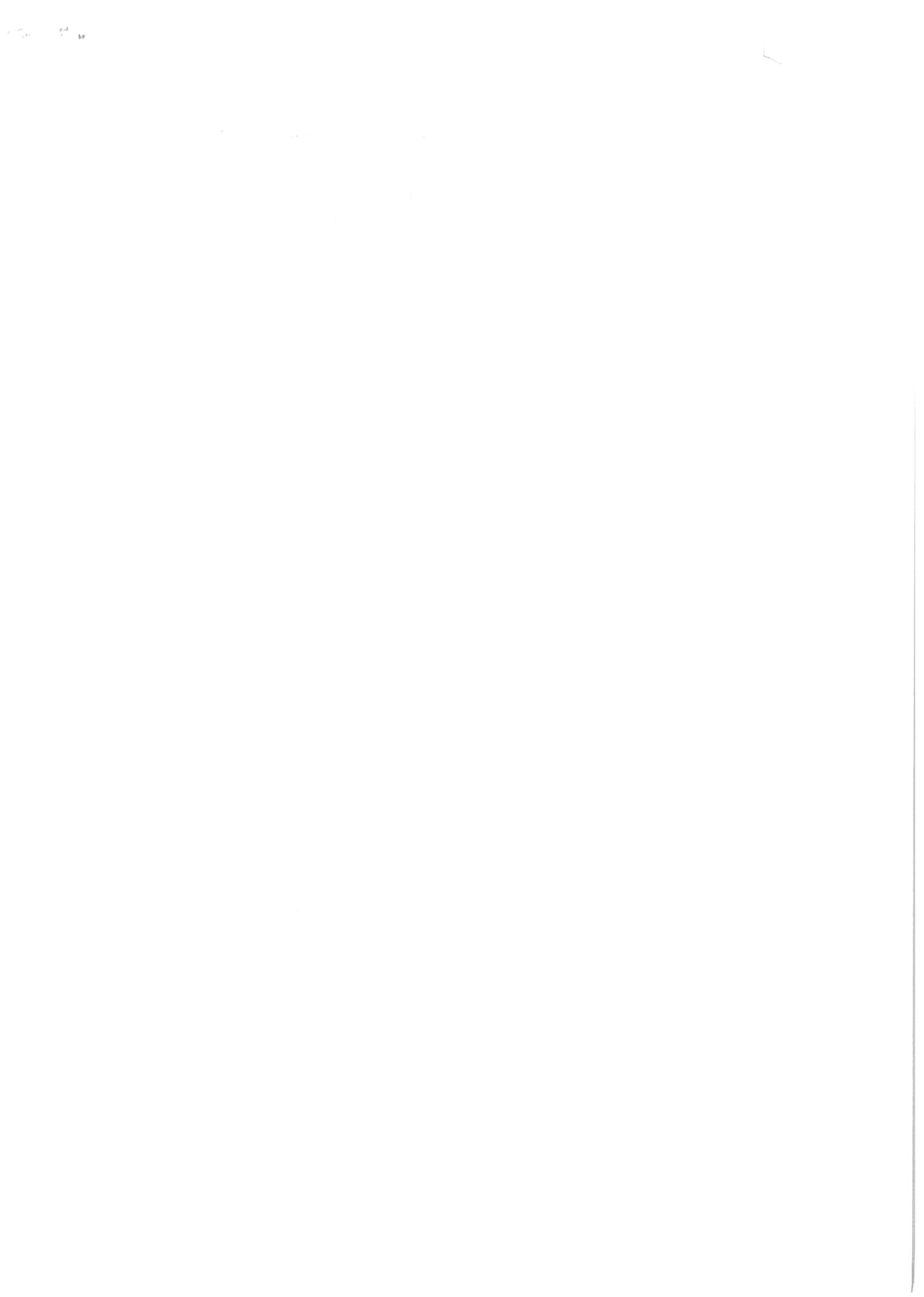
Datum: 08.07.2010

Änderungen:	Planverfasser:
16.09.2010	
25.11.2010	

Dipl. Ing. R. Hertzmann



HETZMANNPLAN
STADT- u. LANDSCHAFT-KOMMUNIKATION
BRÜNNER STRASSE 3 71556 WEISSACH IM TAL
TEL. 07191 97 06-0 FAX 07191 97 06-29
INFO@HETZMANNPLAN.DE WWW.HETZMANNPLAN.DE



Gemeinde Weissach im Tal			
Eing.: 03. Dez. 2010			R
			S
			U
10-1	10-2	10-3	T
20-1	20-2		