

# Gemeinde Weissach im Tal

## Ortsteil Unterweissach

### Bebauungsplan "Kercherweg"

mit  
Grünordnung

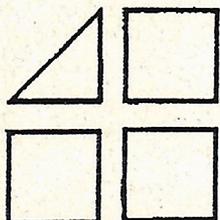
Textteil

**Verfasser:**

Dipl. Ing. Rainer Heitzmann  
Freier Stadtplaner SRL  
Freier Landschaftsarchitekt

Weissach im Tal, 20.10.1999  
geändert 04.01.2000  
geändert 23.03.2000

99.039



**PLANUNGSBÜRO HEITZMANN**

• ÖKOLOGIE • PLANUNG • GESTALTUNG •

TEL. 07191/54063 + 59102 FAX 54623

BRÜDENER STR. 5 71554 WEISSACH IM TAL

# INHALT

# SEITE

1. BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BauGB) .....	1
1.01 Planungsanlaß.....	1
1.02 Plangebiet und Geltungsbereich .....	1
1.03 Erschließung .....	1
1.04 Landschaft und Städtebau.....	2
1.05 Grünordnung und ökologischer Ausgleich.....	3
1.06 Ver- und Entsorgung .....	3
1.07 Bodenordnung .....	4
1.08 Kosten und Finanzierung .....	4
2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....	5
3. RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:.....	16
4. VERFAHRENSVERMERKE.....	18
5. GRÜNORDNUNG - TEXTTEIL .....	19
5.1 Auftrag und Aufgabenstellung.....	19
5.2 Landschaftsraum, Bestandsaufnahme mit Bewertung .....	19
5.2.1 Lage und Topografie .....	19
5.2.2 Geologie und Boden .....	20
5.2.3 Wasser .....	20
5.2.4 Geländeklima .....	21
5.2.5 Landnutzung, Vegetation, Tierwelt.....	21
5.2.6 Erholung und Landschaftsbild .....	22
5.2.7 Schutzgebiete .....	22
5.3 Das grünordnerische Konzept .....	23
5.4. Grünordnerische Festsetzungen .....	24
5.4.1 Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25 a BauGB.....	24
5.4.2 Weitere grünordnerische Maßnahmen.....	24
5.4.3 Pflanzenlisten .....	25
5.5 Bewertung des Eingriffs gem. § 8 a BNatSchG .....	27

L 114

# Gemeinde Weissach im Tal

## Ortsteil Unterweissach

34

### Bebauungsplan "Kercherweg"

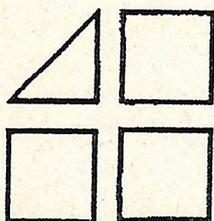
mit  
Grünordnung

Textteil

Planteil liegt in gesonderter  
Ausfertigung vor

99.039

Weissach im Tal, 20.10.1999  
geändert 04.01.2000  
geändert 23.03.2000



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

## 1. BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BauGB

Erfordernis der Planung, Planungsziele, Grundsätze der Planaufstellung

### 1.01 Planungsanlaß

Um den ortsansässigen Bürgern dringende Bauwünsche zu ermöglichen, stellt die Gemeinde Weissach im Tal den Bebauungsplan "Kercherweg" auf.

### 1.02 Plangebiet und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Neubaugebiets "Kercherweg" liegt im nördlichen Randbereich von Unterweissach, teilweise in Hanglage am Übergang zur offenen Wiesenlandschaft. Das gesamte Plangebiet ist in der genehmigten Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als geplantes Wohngebiet (W) enthalten.

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke Nr. 584 und 585, sowie 580 (Wassergraben), Kercherweg (teilweise), Teichstraße (teilweise).

Die Größe des Brutto-Neubaugebiets beträgt 0,4 ha, der Umfangsbereich mit öffentlicher Grünfläche (beim RÜB) 0,5 ha.

### 1.03 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über 2 bestehende Straßen:

- Im Norden wird die Teichstraße um 34 m verlängert und auf 5,5 m verbreitert.
- Im Süden wird vom Kercherweg eine Stichstraße mit 5,5 m als "verkehrsberuhigter Bereich" - Wohnweg - abgeführt, der als Spielhof mit 11,5 m auch Wendemöglichkeiten für die Angrenzer darstellt.

Das Müllfahrzeug hat an der Feldwegegabelung beim RÜB am Kercherweg eine Wendemöglichkeit (Rangieren).

#### 1.04 Landschaft und Städtebau

Das Plangebiet liegt teilweise an einem Nordwest geneigten Hang, teilweise in fast ebener Fläche (nördlicher Teil). Die Höhenlage beträgt 264,50 üNN im Norden und 270,50 m im Süden, die Differenz beträgt somit 6,0 m.

Der steilere südliche Hangbereich weist eine Hangneigung von ca. 10 % auf.

Im Osten grenzt der Planbereich an ein bestehendes Wohngebiet an. Die Grenze im Süden bildet der Kercherweg mit angrenzenden Wiesen. Die Grenze im Westen wird durch einen Wassergraben gebildet mit angrenzenden Äckern. Die nördliche Grenze bildet die Teichstraße mit angrenzenden Wiesen bis zur Weissach.

Die städtebauliche Anordnung der geplanten Gebäude orientiert sich als Einzelhausbebauung am bestehenden Siedlungsgebiet und der Topografie und fügt sich in die landschaftlichen Gegebenheiten ein. Die Hanglage wird so ausgenutzt, daß bergseits ein Hauptgeschoß mit Dachgeschoß in Erscheinung tritt und talwärts die Gebäude zusätzlich mit einem Untergeschoß in die Umgebung wirken. Die wechselnde Dachlandschaft mit einzelnen Bäumen fügt sich harmonisch in die umgebende Landschaft ein. Eine markante Ortsrandeingrünung im Westen ist nicht möglich, da das angrenzende Privatgrundstück nicht zur Verfügung gestellt wird. Ein Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild kann somit vor Ort nicht erreicht werden.

Die Dachaufbauten bzw. -einschnitte werden durch eine neue Gemeindefestsetzung geregelt. Die Dachneigung kann zwischen  $35^{\circ}$  -  $42^{\circ}$  ausgewählt werden. Für jedes Gebäude wird von der Erschließungsstraße her eine EFH ermittelt und festgelegt; diese Festsetzungen werden so gewählt, daß das Hauptgeschoß bergseits immer einen guten Geländeanschluß erhält. Eine Veränderung der EFH im Hanggelände ist zur Anpassung an das natürliche Gelände möglich, jedoch darf die auf die festgelegte EFH bezogene Traufhöhe von 3,8 m und Firsthöhe von 9,0 m nicht überschritten werden. Die max. zulässige Traufhöhe gilt für mind.  $\frac{2}{3}$  der Gebäudelänge. Die EFH der nördlichen 4 Gebäude richtet sich nach der Möglichkeit der Kanalentwässerung im Untergeschoß und darf nicht verändert werden.

### 1.05 Grünordnung und ökologischer Ausgleich

Gemäß § 9 des Landesnaturschutzgesetzes ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ein GRÜNORDNUNGSPLAN zur Verwirklichung von Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes erforderlich, zumal das Gebiet einer nachhaltigen Landschaftsveränderung ausgesetzt ist. Auf die Darstellung eines eigenen Planes wird aufgrund der geringen Größe des Gebiets verzichtet. Sämtliche grünordnerische Festsetzungen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Die Grünordnung übernimmt die Aufgabe der ökologischen Bewertung gem. § 8 a BNatSchG und § 1 a BauGB (umweltschützende Belange) sowie die landschaftliche Einbindung und die innere Durchgrünung mittels Pflanzgeboten gem. § 9 (1) 25 a BauGB.

In den privaten Gärten werden Obstbäume und an geeigneten Stellen zum Straßenraum hin kleinkronige bzw. großkronige Laubbäume gepflanzt. Ebenso werden naturnahe Hecken neu angepflanzt.

Der Eingriff, der gem. § 8 a BNatSchG und § 1a BauGB durch das Baugebiet in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild erfolgt, kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Deshalb werden weitere Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen auf anderer Fläche im Gemeindegebiet ausgewiesen.

Es ist das Ziel der Gemeinde, daß die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild ausgeglichen werden.

### 1.06 Ver- und Entsorgung

Der Ausbau der Wasserversorgung erfolgt nach den Vorschriften des DVGW 405. Ein Wasseranschluß kann vom bestehenden Wassernetz aus verlegt werden. Dies gilt auch für die Stromversorgung.

Die Entwässerung erfolgt über den bestehenden Kanalanschluß in gemischter Form. Bei den 4 Gebäuden, die dem bestehenden Wassergraben zugewandt sind, wird das Dachflächenwasser über offene Gräben in den Vorfluter eingeleitet. Es wird für jedes Grundstück zur Aufnahme des Dachflächenwassers ein Rückhaltevolumen von 20 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche, mindestens jedoch 3 m<sup>3</sup> festgesetzt. Dieses Volumen dient der Pufferung von Abflußspitzen bei Starkregenereignissen.

Die detaillierte Straßenplanung wird, wie die Entwässerung und Wasserversorgung, vom Ingenieurbüro FRANK, Backnang durchgeführt.

### **1.07 Bodenordnung**

Die Baugrundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde und werden nur an örtliche Bauinteressenten (Entwicklung für den Eigenbedarf) veräußert.

### **1.08 Kosten und Finanzierung**

Die Finanzierung der Kosten für Erschließung, Kanalisation und Wasserversorgung erfolgt in den Haushaltsjahren 1999 und 2000. Die Kosten betragen ca. 306.000 DM.

## 2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9(1) + (2) BauGB + BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung:

**WA = Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

Anlagen im Sinne von § 4 (2) 2 + 3 BauNVO (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Ebenso sind in Anwendung von § 1 (6) 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone im Lageplan).

##### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 (2) Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung: **0,4**

##### 2.2 Geschosßflächenzahl

(GFZ) (§ 16 (2) Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung: **0,8**

#### 3. Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO).

Wohngebäude im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO sind nur als Einzelhäuser zulässig.

#### 4. **Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung ist verbindlich.

Untergeordnete Nebenanlagen sind davon nicht betroffen.

#### 5. **Überschreitung der Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)**

Balkone, Vordächer, Erker und Wintergärten dürfen die Baugrenzen bis 1,00 m überschreiten.

#### 6. **Garagen und Stellplätze**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit "GA" bezeichneten Flächen zulässig. Notwendige Stellplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zwingend erforderlich.

#### 7. **Nebenanlagen**

(§ 9 (1) BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Soweit es sich um Gebäude handelt, können diese max. 25 cbm Bruttorauminhalt, jedoch pro Baugrundstück nur 1 Gebäude, erstellt werden.

Nebenanlagen i. S. des § 14 (2) BauNVO können auch außerhalb der dafür im Plan festgesetzten Flächen als Ausnahme zugelassen werden.

## 8. Höhenlage der Verkehrsflächen und der Gebäude

(§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der **Verkehrsflächen** ist verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung der Bauvorhaben zu beachten.

Die Höhenlage der **Gebäude** wird wie folgt festgesetzt:

- o die im Plan eingeschriebene EFH ist als Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe die Bezugshöhe
- o Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TRH) von 3,80 m bezogen auf die EFH (Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut)
- o Festlegung der max. zulässigen Firsthöhe (FH) von 9,00 m bezogen auf die EFH (Firsthöhe = bis Oberkante First)

Eine Veränderung der EFH ist zur Anpassung an das natürliche Gelände möglich, jedoch darf die auf die festgesetzte EFH bezogene Traufhöhe und Firsthöhe nicht überschritten werden. Die max. zulässige Traufhöhe gilt für mind. 2/3 der Gebäudelänge.

## 9. Pflanzgebote

**Standorte für das Anpflanzen von Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)**

- 9.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorte für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind entsprechend den Pflanzenlisten 1, 2 und 3 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

***Pflanzenliste 1*****Hochstämmige Obstbäume**• **Apfelbäume**

Jakob Fischer	Hauxapfel
Boskop	Linsenhofer
Brettacher	Schwaikheimer Rambur
Kardinal Bea	Josef Musch
Engelsberger	Teuringer Rambur

• **Birnbäume**

Champagner Bratbirne	Schweizer Wasserbirne
Gelbmöstler	Palmischbirne

• **Veredelte und unveredelte Walnußbäume**• **Süßkirschen in Sorten**• **Zwetschgenbäume*****Pflanzenliste 2*****kleinkronige Laubbäume**

Acer platanoides in Sorten -	Spitzahorn
Acer campestre -	Feldahorn
Amelanchier lamarckii -	Kupfer- Felsenbirne
Carpinus betulus -	Hainbuche
Fraxinus ornus -	Blumen- Esche
Pyrus calleriana 'Chanticleer' -	chin. Wild - Birne
Sorbus aucuparia -	Vogelbeere
Sorbus domestica -	Speierling
Sorbus intermedia -	Mehlbeere

***Pflanzenliste 3*****großkronige Laubbäume**

Acer platanus -	Bergahorn
Fraxinus excelsior -	Esche
Quercus robur -	Stieleiche

- 9.2 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern sind entsprechend der Pflanzenliste 4 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Früchte des Pfaffenhütchens, des Ligusters und des Schneeballs sind nicht zum Verzehr geeignet.

***Pflanzenliste 4***  
**naturnahe Hecken**

<b>Acer campestre</b>	-	<b>Feldahorn</b>
<b>Carpinus betulus</b>	-	<b>Hainbuche</b>
<b>Cornus sanguinea</b>	-	<b>roter Hartriegel</b>
<b>Corylus avellana</b>	-	<b>Hasel</b>
<b>Euonymus europaea</b>	-	<b>Pfaffenhütchen</b>
<b>Ligustrum vulgare</b>	-	<b>gem. Liguster</b>
<b>Lonicera xylosteum</b>	-	<b>gem. Heckenkirsche</b>
<b>Prunus spinosa</b>	-	<b>Schlehe</b>
<b>Rhamnus cathartica</b>	-	<b>Kreuzdorn</b>
<b>Rosa canina</b>	-	<b>Hundsrose</b>
<b>Salix caprea</b>	-	<b>Salweide</b>
<b>Syringa vulgaris</b>	-	<b>gem. Flieder</b>
<b>Viburnum opulus</b>	-	<b>gem. Schneeball</b>
<b>Viburnum lantana</b>	-	<b>wolliger Schneeball</b>

10. **Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton/ Böschungen**  
 (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze bis zu einer Breite bis 0,50 m und einer Tiefe von 30 cm zu dulden (Hinterbeton von Randeinfassungen).

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

## **B. Örtliche Bauvorschrift**

(§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO v. 8.8.1995 (GBI. S. 617)  
in Kraft getreten am 1. Januar 1996)

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachgestaltung**

##### **Dachform**

In den Wohngebieten sind nur **Satteldächer** mit beidseitig gleicher Neigung zulässig.

Dachneigungen entsprechend den Festsetzungen im Plan.

Wohngebäude: Satteldächer mit 35° - 42° Neigung

Garagen: Satteldächer mit 20° - 25° Neigung,  
oder Flachdach, extensiv begrünt.

##### **Dachdeckung**

Rote bis rotbraune Ziegel- oder Betondachsteindeckung, Vegetationsdach

##### **Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster**

Hierzu gilt die Satzung zur örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Weissach im Tal über Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster (beschlossen im Gemeinderat am 13.01.2000).

#### **1.2 Außenwandflächen**

Die Außenwandflächen sind in erdfarbenen Tönen mit einem Hellbezugswert von 20 - 80 auszuführen.

Holzverkleidungen sind zugelassen. Stark reflektierende Materialien und Farben sowie Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff oder Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

Zulässig sind auch Holz-Außenwandflächen von Gebäuden, die in Holzbauweise erstellt werden.

#### **1.3 Aneinander gebaute Garagen**

Sie sind hinsichtlich

- o Dachrandausbildung
  - o Dachform und Dachneigung
  - o Art und Farbe der Dacheindeckung
- zwingend anzugleichen.

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

Von der öffentlichen Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 0,50 m eingehalten werden.

Zugelassen sind:

- o Hecken aus Laubgehölzen
- o Drahtzäune in Verbindung mit Hecken
- o Holzzäune mit senkrechten Latten
- o Mauern aus Natursteinen

Maximale Höhe über Straßen oder Geländeneiveau: 1,20 m.

Werden gem. Pflanzgebot naturnahe Hecken gepflanzt, so können diese ihrem natürlichen Wuchs entsprechend höher als 1,20 m werden.

## 3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Innerhalb der Vorgärten sind Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (z. B. Rasensteine, Pflasterbeläge mit breiten Fugen, Spurplatten, Schotterrasen u. ä.).

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

**Stellplätze:**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird durch eine Satzung der Gemeinde geregelt.

Es gelten folgende Festsetzungen:

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| o Einfamilienhaus   | 2 Stellpl.               |
| o Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bis 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche                       | 3 Stellpl.               |
| o Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung über 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche und Zweifamilienhaus | 4 Stellpl.               |
| o Mehrfamilienhaus mit Wohnungen bis 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche                             | 1 Stellpl./Wohneinheit   |
| o Mehrfamilienhaus mit Wohnungen über 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche                            | 1,5 Stellpl./Wohneinheit |

Halbe Stellplätze sind im Ergebnis aufzurunden.

**4. Geländeänderungen**  
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Abgrabungen und Auffüllungen sind, bezogen auf das natürliche vorhandene Gelände, bis max. 1,00 m zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein harmonischer Ausgleich zum Gelände auf den Nachbargrundstücken vorzunehmen.

Hinweis: Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.

**5. Außenantennen**  
(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen sind unzulässig, sofern ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne bzw. Breitbandkabel gewährleistet ist.

Ist dies nicht der Fall, ist je Wohngebäude max. eine Antenne zulässig.

Satellitenempfangsanlagen in Verbindung mit einer Antenne zählen als eine Außenantennenanlage.

**6. Solaranlagen**  
(§ 74 (1) Nr. 13 LBO)

Die Installation solcher Anlagen wird von der Gemeinde empfohlen.

**7. Niederspannungsleitung**  
(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen (Strom, Telefon u. a.) sind als Freileitungen nicht zugelassen.

## 8. Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Niederschlagswasser aus Dächern sind in Behältern (Zisternen) auf den einzelnen Baugrundstücken rückzuhalten (je 20 l / m<sup>2</sup> Dachfläche, jedoch mind. 3 cbm Speicherraum).

Dieses Volumen dient der Pufferung von Abflußspitzen bei Starkregenereignissen. Der Abfluß erfolgt mit 0,1 l / sek. pro Retentionseinheit zeitverzögert in das Abwassersystem bzw. über offene Gräben in den angrenzenden Vorfluter).

Vorzugsweise können Zisternen mit einem zusätzlichen Speicher zur Regenwassernutzung eingesetzt werden.

### Hinweis:

- o Sofern mit diesem Wasser lediglich eine Bewässerung der Außenanlagen vorgesehen ist, ist zu beachten, daß an den Wasserentnahmehahn ein Hinweisschild "Kein Trinkwasser" angebracht wird und gemäß § 17 der Trinkwasserverordnung ein Verbot einer Verbindung zwischen Trinkwasser- und Nichttrinkwasserleitung beachtet wird.
- o Sollte darüber hinaus eine Verwendung des Wassers innerhalb des Wohnhauses vorgesehen sein, hat die Sammlung des Regenwassers über eine Filterung zu erfolgen; hierzu wird auf die DIN 2001 über den Bau von Zisternen verwiesen.
- o Der Vorratsbehälter muß eine Überlaufleitung erhalten. Das Überlaufwasser sollte entweder versickern oder der Kanalisation zugeleitet werden. Bei einer Befüllung mit Trinkwasser muß die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN 1988, Teil 4, erfolgen.  
Der Betreiber der Brauchwasseranlage muß sich gegenüber der Bauverwaltung schriftlich verpflichten, keine Verbindung zwischen Trinkwasser und Nichttrinkwasserleitung herzustellen und jederzeit eine entsprechende Kontrolle zuzulassen. Etwaige Wasseruntersuchungen gehen zu Lasten des Betreibers. Die Brauchwasseranlage wird in allen Teilen in der ausschließlichen Verantwortung und Haftung des Grundstückseigentümers betrieben.
- o Das Hinweisblatt Nr. 8 des Umweltschutzamtes beim LRA Rems-Murr-Kreis zur "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" ist zu beachten.

## C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

keine

**D. Hinweise:**

1. 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. 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.
  
3. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens (BodSchG § 4 (1) und (2)):

**Wiederverwertung von Erdaushub:**

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.

Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorhaben des Hefts 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden - Württemberg.

**Freiflächen:**

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten.

**Bodenbelastungen:**

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.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems - Murr - Kreis zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

4. Bei der Bauausführung der Gebäude ist auf den Einbruchsschutz 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.
5. Neben der Anpflanzung von Obstbäumen, Laubbäumen und naturnahen Sträuchern wird empfohlen, pro Grundstück Nistmöglichkeiten für Vögel im Garten oder am Haus vorzusehen.
6. Im Nordosten des Grundstücks 585 ist eine Baulast ausgewiesen, eingetragen im Bauamt der Gemeinde im Baulastenbuch Blatt 278 Nr.1. Es handelt sich u einen sehr schmalen Streifen bis 36 cm, der garantiert, daß der Abstand der Baugrenze des östlichen Gebäudes Teichstraße 5 von 2,5 m gewährleistet ist.

**3. RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:**

- o Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S.2141), zuletzt berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. S.137).
- o die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I, S.132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).
- o die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV. 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58).
- o die Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 1. Januar 1996.
- o das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert am 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458).
- o das Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG) vom 21. Okt. 1975 (GBl. S. 654), geändert durch das Biotopschutzgesetz vom 19. Nov. 1991 (GBl. S. 701) und Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Dez. 1991 (GBl. S. 848), zuletzt geändert am 07.02.1994 (Gbl. S. 77, 100).

Gefertigt: Weissach im Tal, 20. Oktober 1999  
geändert: 04. Januar 2000  
geändert: 23. März 2000

  
.....  
(Dipl. Ing. Rainer Heitzmann)

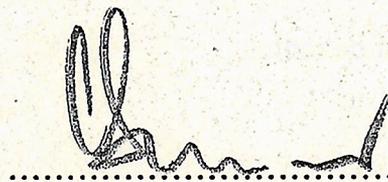
**Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.**

**Ausfertigung:**

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

27. März 2000

Weissach im Tal, den ~~30.03.2000~~

  
.....

(Deuschle, Bürgermeister)

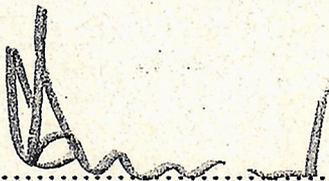


#### 4. VERFAHRENSVERMERKE

- |     |   |                                  |
|-----|---|----------------------------------|
| 1.  | Aufstellungsbeschluß<br>(§ 2 Abs. 1 BauGB) am                                     | 23.09.1999                       |
| 2.  | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1<br>(§ 2 Abs. 1 BauGB) im Nachrichtenblatt am | 30.09.1999                       |
| 3.  | Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung<br>Träger öffentlicher Belange      | vom 18.11.1999<br>bis 03.12.1999 |
| 4.  | Auslegungsbeschluß<br>(§ 3 Abs. 2 BauGB) am                                       | 13.01.2000                       |
| 5.  | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4<br>(§3 Abs. 2 BauGB) am                      | 20.01.2000                       |
| 6.  | Öffentliche Auslegung des Planentwurfs<br>(§ 3 Abs. 2 BauGB)                      | vom 28.01.2000<br>bis 28.02.2000 |
| 7.  | Satzungsbeschluß<br>(§ 10 BauGB + § 74 LBO) am                                    | 23.03.2000                       |
| 8.  | Ortsübliche Bekanntmachung des<br>Satzungsbeschlusses<br>(§ 10 (Abs. 3) BauGB) am | 30.03.2000                       |
| 9.  | Rechtsverbindlichkeit des Planes<br>(§ 10 (Abs. 3) BauGB) ab                      | 30.03.2000                       |
| 10. | Entschädigungsansprüche gem.<br>§ 44 Abs. 4 BauGB erlöschen am                    | 31.12.2003                       |

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Weissach im Tal, den 30.03.2000




Deuschle, Bürgermeister

## 5. GRÜNORDNUNG - TEXTTEIL

### 5.1 Auftrag und Aufgabenstellung

Gem. § 9 des Landesnaturschutzgesetzes ist bei der Aufstellung des BEBAUUNGSPLANES ein GRÜNORDNUNGSPLAN zur Verwirklichung von Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes erforderlich, zumal das Gebiet einer nachhaltigen Landschaftsveränderung ausgesetzt ist. Da es sich um ein sehr kleines Gebiet handelt, wurde auf die eigenständige Darstellung eines Grünordnungsplans verzichtet.

**Die grünordnerischen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.**

Nachdem das Bauplanungsrecht unmittelbar der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegt, müssen alle Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 a des BNaSchG ausgeglichen werden und sind im Bebauungsplanverfahren als "umweltschützende Belange" in der Abwägung gem. § 1 a BauGB zu behandeln.

Die entsprechende Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird unter Punkt 5.5 durchgeführt.

### 5.2 Landschaftsraum, Bestandsaufnahme mit Bewertung

#### 5.2.1 Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Unterweissach im Anschluß an die bestehende Bebauung am Übergang zur offenen Wiesenlandschaft.

Das Gelände ist z. T. geneigt und fällt in nordwestliche Richtung; der nördliche Bereich ist fast eben.

Die Gesamthöhendifferenz beträgt 6 m (im Norden 264,50 m üNN, im Südosten 270,50 m üNN). Dies entspricht einer durchschnittlichen Hangneigung im steileren Bereich von 10 %. Die östliche Abgrenzung bildet die bestehende Wohnbebauung, die nördliche Abgrenzung bildet die Teichstraße, die südliche Abgrenzung der Kercherweg, der in zwei Feldwege übergeht.

Die westliche Abgrenzung ist der bestehende Wassergraben, der Oberflächenwasser der umgebenden Landschaft in die Weissach einleitet. Diese offene Lage am Nordwesthang wirkt weit in die Landschaft über das bestehende Siedlungsgebiet hinaus. Es muß deshalb in besonderer Weise auf die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild und auf eine landschaftliche Eingrünung geachtet werden.

### 5.2.2 Geologie und Boden

Der geologische Untergrund besteht im gesamten Gebiet aus der Keuperformation des Lettenkeupers, der mit Schwemmlöß und sandig - kiesigen Talablagerungen überlagert ist. In den einzelnen Schichten muß mit zumindest temporär fließendem Grundwasser gerechnet werden. Die Böden sind weniger tiefgründig und werden als Wiesen genutzt und können bei Starkregen zu Staunässe neigen. Ständige Vernässungszonen sind keine zu beobachten, die oberflächennahe Versickerungsfähigkeit ist jedoch gering.

### 5.2.3 Wasser

Im Plangebiet befindet sich als westliche Grenze ein Graben als Oberflächengewässer. Das Oberflächenwasser der angrenzenden Landschaft wird in diesem Graben abgeführt. Er bildet auch einen natürlichen Vorfluter für Oberflächenwasser aus Teilen des Baugebiets, das über offene Gräben das Dachflächenwasser in den Graben einleitet.

Der Eingriff durch Straße und Bebauung bedeutet eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsfläche. Beim Bauen ist darauf zu achten, daß keine grundwasserführenden Schichten verletzt werden.

Bei der Festlegung der Straßenhöhen und der EFH's wurde darauf geachtet, daß nicht sehr tief in den Untergrund eingegriffen wird. Die Höhe der EFH's richtet sich im nördlichen Bereich auch nach der Entwässerbarkeit.

Zur Minimierung des Eingriffs wurde die Straßenbreite auf das notwendigste Maß reduziert, die privaten Stellflächen, Wege und Garagenzufahrten sind mit offenporigen Belägen zu gestalten.

Es muß in den Baugruben des Plangebiets mit temporär anfallendem Sicker- bzw. Schichtwasser gerechnet werden.

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 das Oberflächengewässer ist unzulässig.

Als örtliche Bauvorschrift wurde festgesetzt, daß zur Pufferung der Wasserabflußspitze private Rückhaltebecken einzubauen sind. Danach wird bei Starkregenereignissen der Abfluß pro Behälter mit ca. 0,1 l/sek. zeitverzögert abgegeben. (siehe 8. Niederschlagswasser § 74 (3) Nr. 2 LBO).

#### 5.2.4 Geländeklima

Das Plangebiet ist eine Kalt- und Frischluft - Entstehungsfläche unmittelbar am Siedlungsrandgebiet. Entsprechend den topografischen, natürlichen Freilandbedingungen fließt die Kaltluft nach Nordwesten in die freie Landschaft ab. Durch die Neubebauung kommt es zu keinen Beeinträchtigungen bestehender Siedlungsbereiche. Aufgrund der großen, umgebenden Freiflächen werden negativen Auswirkungen auf die bestehende Bebauung jedoch nicht bemerkbar sein.

Ein positiver Nebeneffekt für die bestehende Bebauung könnte sein, daß die freien Westwinde durch die Neubebauung in ihrer Heftigkeit gebremst werden.

#### 5.2.5 Landnutzung, Vegetation, Tierwelt

Die Flächen des Plangebiets werden landwirtschaftlich genutzt als Grünland.

Im südwestlichen Bereich befinden sich die größtenteils unterirdischen Bauwerke des RÜB 675 mit dem Überlaufkanal in die Weissach, dem Abwasserkanal und der Wasserleitung. Außerdem verläuft entlang des Grabens ein Nachrichtenkanal. Diese Einrichtungen lassen keine Veränderungen am Grabenverlauf zu.

Damit eine Vernetzung des Siedlungsgebiets mit der umgebenden Landschaft möglich wird, werden in den privaten Gartenflächen hochstämmige Obstbäume und z. T. naturnahe Hecken neu angepflanzt. Die Wohnstraße wird durch kleinkronige Laubbäume flankiert. Im Norden werden zwei, im Süden ein großkroniger Laubbaum gepflanzt.

Es wird vorgeschlagen, im neuen Siedlungsgebiet Nistkästen aufzuhängen, bis sich in ca. 20 Jahren wieder eine Vegetation entwickelt hat, die auch Lebensraum für die Vögel bietet.

Die Bodenkäferfauna der artenreichen Wiesen geht verloren und kann nicht ersetzt werden.

Aufgrund der Lage und der natürlichen, abwechselnden Strukturen des Gebiets und der Umgebung könnte mit dem Vorkommen von Fledermäusen gerechnet werden - zumindest als Jagd- und Überfluggebiet. Deshalb sollten an geeigneten Stellen am Rand des neuen Wohngebiets Fledermausnistkästen angebracht werden.

Mit den Jahren wird sich im Neubaugebiet eine Baum- und Strauchstruktur heranbilden, die für die Vogelwelt ebenfalls von hoher Bedeutung ist.

Im Gebiet sind keine nach § 24 a NatSchG besonders geschützte Biotope vorhanden.

### 5.2.6 Erholung und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich von der Siedlung in eine Naherholungslandschaft. Die Feldwege sind wichtige Naherholungswege. Zwischen Teichstraße und Kercherweg soll ein Grasweg auf der öffentlichen Grünfläche eine fußläufige Verbindung herstellen.

Für die Anwohner der unmittelbaren Umgebung wird sich durch die Nutzungsänderung von einer landwirtschaftlichen Fläche zu einem Wohngebiet eine Beeinträchtigung durch Erschließungsverkehr und durch Änderung des Landschaftsbildes ergeben. Das Landschaftsbild, das jetzt geprägt ist durch landwirtschaftliche Nutzung mit Wiesen, wird sich durch die Bebauung grundlegend und nachhaltig ändern. Das Gebiet hat auch eine Ausstrahlung in die offene Landschaft. Deshalb wird zur Einfügung in das Landschaftsbild die Höhenbegrenzung der Gebäude und eine abwechslungsreiche Dachlandschaft festgesetzt. Auf eine wirksame innere Durchgrünung und Ortsrandeingrünung wurde geachtet; aufgrund mangelnder Freiflächen - vor allem im Randbereich - kann der Eingriff nicht ausreichend ausgeglichen werden.

Es wird empfohlen, Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle durchzuführen.

### 5.2.7 Schutzgebiete

Im Gebiet selbst ist kein Schutzgebiet vorhanden. Die Weissach mit ihrer natürlichen Ufervegetation liegt als "Besonders geschützter Biotop" gem. § 24 a NatSchG am nördlichen Rand des Plangebiets in ca. 40 - 50 m Entfernung. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

### 5.3 Das grünordnerische Konzept

Das grünordnerische Konzept beinhaltet neben der landschaftlichen Integration der Gebäude auch eine Durchgrünung des Wohngebiets. Schwerpunkt bildet die Schaffung eines lockeren Ortsrandes mit naturnahen Hecken und extensiven Grünflächen sowie 3 großkronigen Laubbäumen. In den Gärten werden hochstämmige Obstbäume und naturnahe Hecken festgesetzt.

Im Einzelnen ist das Konzept durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- **Zur inneren Durchgrünung wurde in besonderer Weise auf die Pflanzung von kleinkronigen, standortgerechten Laubbäumen, hochstämmigen Obstbäumen und naturnahen Hecken geachtet.**
- **Der neue Ortsrand zur freien Landschaft im Norden und Osten wird durch einen breiten Grünstreifen mit lockeren, naturnahen Hecken und extensiven Wiesen gebildet.**
- **In Grenzbereichen zwischen größeren Gartengrundstücken sind naturnahe Heckensträucher zur Biotopvernetzung anzupflanzen. Ein Maschendrahtzaun kann in die Gehölze integriert werden.**
- **Zur Regenwassernutzung für die Gartenbewässerung und Regenrückhaltung sollen Zisternen und Rückhaltebehälter eingebaut werden.**
- **Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.**
- **Der gem. § 8a des BNatSchG erforderliche Nachweis eines ökologischen Ausgleichs für den Eingriff der Bebauung in den landschaftlichen Bereich wird im letzten Abschnitt dieses Textteiles dargestellt.**

## 5.4. Grünordnerische Festsetzungen

### 5.4.1 Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25 a BauGB

- **Pflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen Obstbäumen mit widerstandsfähigen und robusten Sorten der Umgebung. Arten und Sorten gem. *Pflanzenliste 1.***
- **Pflanzung von kleinkronigen Laubbäumen im Wohngebiet Arten gem. *Pflanzenliste 2.***
- **Pflanzung von großkronigen Laubbäumen im Wohngebiet Arten gem. *Pflanzenliste 3.***
- **Pflanzung von naturnahen Heckensträucher im Wohngebiet Arten gem. *Pflanzenliste 4.***

### 5.4.2 Weitere grünordnerische Maßnahmen

- Zur Rückhaltung des Regenwassers mit zeitverzögertem Abfluß in das Kanalsystem ist ein Retentionsvolumen von 20 l / m<sup>2</sup> Dachfläche zu schaffen, mind. jedoch 3 m<sup>3</sup> Speicherraum. Dieses Volumen dient als Pufferung von Abflußspitzen bei Starkregenereignissen; der Abfluß erfolgt mit 0,1 l / sek. zeitverzögert in das Abwassersystem.
- Zur Nutzung von Regenwasser für die Gartenbewässerung wird der Einbau von zusätzlichem Speicherraum festgesetzt.
- Der aus der Baugrube anfallende Boden soll teilweise auf dem Grundstück untergebracht werden; bei der Festlegung der EFH wurde dies berücksichtigt. Aufgrund der Hanglage kann jedoch nicht aller Bauaushub auf den Grundstücken wieder eingebaut werden.
- An geeigneten Stellen sollen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse angebracht werden.
- Weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden an anderer Stelle im Gemeindegebiet durchgeführt.

## 5.4.3 Pflanzenlisten

***Pflanzenliste 1*****Hochstämmige Obstbäume**

- **Apfelbäume**

Jakob Fischer	Hauxapfel
Boskop	Linsenhofer
Brettacher	Schwaikheimer Rambur
Kardinal Bea	Josef Musch
Engelsberger	Teuringer Rambur
- **Birnbäume**

Champagner Bratbirne	Schweizer Wasserbirne
Gelbmöstler	Palmischbirne
- **Veredelte und unveredelte Walnußbäume**
- **Süßkirschen in Sorten**
- **Zwetschgenbäume**

***Pflanzenliste 2*****kleinkronige Laubbäume**

- |                                |   |                     |
|--------------------------------|---|---------------------|
| Acer platanoides in Sorten     | - | Spitzahorn          |
| Acer campestre                 | - | Feldahorn           |
| Amelanchier lamarckii          | - | Kupfer- Felsenbirne |
| Carpinus betulus               | - | Hainbuche           |
| Fraxinus ornus                 | - | Blumen- Esche       |
|                                |   |                     |
| Pyrus calleriana 'Chanticleer' | - | chin. Wild - Birne  |
| Sorbus aucuparia               | - | Vogelbeere          |
| Sorbus domestica               | - | Speierling          |
| Sorbus intermedia              | - | Mehlbeere           |

***Pflanzenliste 3*****großkronige Laubbäume**

- |                    |   |            |
|--------------------|---|------------|
| Acer platanus      | - | Bergahorn  |
| Fraxinus excelsior | - | Esche      |
| Quercus robur      | - | Stieleiche |

**Pflanzenliste 4**  
naturnahe Hecken

<b>Acer campestre</b>	-	<b>Feldahorn</b>
<b>Carpinus betulus</b>	-	<b>Hainbuche</b>
<b>Cornus sanguinea</b>	-	<b>roter Hartriegel</b>
<b>Corylus avellana</b>	-	<b>Hasel</b>
<b>Euonymus europaea</b>	-	<b>Pfaffenhütchen</b>
<b>Ligustrum vulgare</b>	-	<b>gem. Liguster</b>
<b>Lonicera xylosteum</b>	-	<b>gem. Heckenkirsche</b>
<b>Prunus spinosa</b>	-	<b>Schlehe</b>
<b>Rhamnus cathartica</b>	-	<b>Kreuzdorn</b>
<b>Rosa canina</b>	-	<b>Hundsrose</b>
<b>Salix caprea</b>	-	<b>Salweide</b>
<b>Syringa vulgaris</b>	-	<b>gem. Flieder</b>
<b>Viburnum opulus</b>	-	<b>gem. Schneeball</b>
<b>Viburnum lantana</b>	-	<b>wolliger Schneeball</b>

## 5.5 Bewertung des Eingriffs gem. § 8 a BNatSchG

Nachdem das Investitionserleichterungsgesetz und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 das Bundesnaturschutzgesetz durch den § 8 a ergänzte, unterliegt das Bauplanungsrecht unmittelbar der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Danach müssen alle Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Der Gemeinderat mit seiner grundsätzlich garantierten kommunalen Planungshoheit hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. BBauG § 1 (6) "die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen." Die Berücksichtigung der "umweltschützenden Belange" sind im § 1 a BauGB gefordert.

Die gemeindlichen Planungsziele sind in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang dargelegt. Für Weissach im Tal ist diejenige Fläche benannt, die in diesem Verfahren umgrenzt ist.

Im FNP wurde für die Gemeinde Weissach im Tal zur Eigenentwicklung Wohnbauflächen gem. den Vorgaben der regionalplanerischen Ziele ausgewiesen. In der Auswahl möglicher Bauflächen sind nur diejenigen Flächen aufgenommen, bei denen die geringstmöglichen Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild zu erwarten sind. Ein solches Gebiet ist auch das Planungsgebiet "Kercherweg" in Unterweissach. Es ist zur Verwirklichung der Planungsziele der Gemeinde (Schaffung von örtlichen Wohnraum) kurz-, mittel- und langfristig nicht vermeidbar.

Die städtebauliche Anordnung und die Höhenfestlegungen der Straße und der Gebäude berücksichtigen den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Auf eine gute Einbindung in die umgebende Landschaft wurde geachtet; zusätzlich gewünschte Flächen westlich des Wassergrabens stehen trotz intensiver Bemühungen nicht zur Verfügung. Der Eingriff ist aufgrund seiner optimalen Ausnutzung der Grundstücke der Ausrichtung der Gebäude und der erforderlichen Freiflächen **minimiert**.

Nach Berücksichtigung des Vermeidbarkeits- und Minimierungsgebots werden im folgenden die Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes bewertet und die entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen dargelegt.

Die Bewertung erfolgt im Hinblick auf die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter nach den Aspekten:

- sehr nachteilig
- nachteilig
- unerheblich

Folgende Schutzgüter werden bewertet:

- **Geologie und Topografie**
- **Boden**
- **Wasser**
- **Geländeklima**
- **Biotope (Lebensräume für die freilebende Tier- und Pflanzenwelt)**
- **Erholung und Landschaftsbild**

---

### Schutzgut Geologie und Topografie

**Auswirkungen:** unerheblich  
**Ausgleichsmaßnahmen:** keine  
**Bemerkung:** Die Höhenlage der Straße und der Gebäude wurde der Topographie angeglichen

---

### Schutzgut Boden

**Auswirkungen:** nachteilig (Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche geringer Bodengüte ca. 0,4 ha  
 Entstehung biologisch toter Flächen durch Versiegelung von ca. 1.650 m<sup>2</sup>, Bodenabtrag)

**Ausgleichsmaßnahmen:** Schaffung von Wohn- und Nutzgärten, Minimierung der Bodenversiegelung durch Festsetzung offenporiger Beläge auf den Stellplätzen, geringstmögliche Straßen- und Wegebreiten, Wiederverwendung von Bodenaushub im Gelände.

**Bemerkung:** Bodenverlust durch Flächenversiegelung kann nur minimiert und nicht ausgeglichen werden.

### Schutzgut Wasser

- Auswirkungen:** z. T. **nachteilig** (Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung von ca. 1.650 m<sup>2</sup> Wiesenflächen. Betroffen ist kein Grundwasserschutzgebiet.
- Ausgleichsmaßnahmen:** Schaffung von offenporigen Belägen an geeigneter Stelle zur Versickerung von Oberflächenwasser, Festsetzung des Einbaus von Zisternen zur Regenwasserrückhaltung und zur Gartenbewässerung. Eine großflächige Versickerung im Untergrund ist aus geologischen Gründen nicht möglich. Einleitung von Dachflächenwasser der westlichen Häuserzeile über offene Gräben in den Vorfluter.
- Bemerkung:** Kein vollständiger Ausgleich möglich, jedoch Minimierung durch vorgeschlagene Maßnahmen.
- 

### Schutzgut Klima

- Auswirkungen:** **unerheblich** (Reduzierung von Frisch- und Kaltluft - Produktionsfläche in geringem Umfang - gemessen am umgebenden Kaltluftgebiet).
- Ausgleichsmaßnahmen:** Durch Gebäudestellung wurde berücksichtigt, daß kein Kaltluftstau entsteht, abfließende Kaltluft ist auf den vorhandenen Freiräumen möglich.
- Bemerkungen:** Bei Westwinden bremst die neue Bebauung die Winde.
- 

### Schutzgut Biotope (Lebensräume für die Vegetation und Tierwelt)

- Auswirkungen:** **nachteilig** (Zerstörung zusammenhängender Wiesen- gesellschaften mit der entsprechenden Tierwelt).
- Ausgleichsmaßnahmen:** Anpflanzung von 8 Streuobstbäumen am Ortsrand und in den Hausgärten sowie 7 kleinkronigen Laubbäumen und 270 m<sup>2</sup> naturnaher Hecken.  
Anpflanzung von 3 großkronigen Laubbäumen.  
Anbringung von Nistmöglichkeiten im Baugebiet.  
Extensive Pflege der Wassergräben und der öffentlichen Grünfläche.

**Bemerkungen:**

Die Nachteile durch die Versiegelung von biologisch aktiven Wiesenflächen werden durch die vorgesehenen Maßnahmen nur unzureichend ausgeglichen. Es wird empfohlen, an anderer Stelle durch die Anpflanzung von weiteren 50 hochstämmigen Obstbäumen als Ersatzmaßnahme die biologische Vielfalt zu stabilisieren. (Im Jahre 1999 hat die Gemeinde 270 hochstämmige Obstbäume freiwillig und unentgeltlich für Bürger zur Anpflanzung in der freien Landschaft gefördert; im Sinne eines so entstandenen "Ökokontos" können 50 Bäume davon als Ersatzmaßnahmen anerkannt werden).

---

**Schutzgut Landschaftsbild****Auswirkungen:**

z. T. **nachteilig** (offene Landschaft wird durch Bebauung reduziert).

**Ausgleichsmaßnahmen:**

Durch den Aufbau und eines vegetationsbestimmten Ortsrandes wird das kleine Baugebiet in das Stadt- + Landschaftsbild eingebunden. Zur guten landschaftlichen Einbindung und zum Aufbau eines abschließenden markanten Ortsrandes stehen jedoch keine Flächen am Rande zur Verfügung. Wünschenswert wäre eine 3-reihige hochstämmige Obstbaumreihe westlich des Wassergrabens gewesen. Die Flächen stehen jedoch nicht zur Verfügung. Somit können 25 von der Gemeinde geförderte Obstbäume, die an anderer Stelle im Gemeindegebiet gepflanzt werden und auch zur Erhaltung des ortstypischen Landschaftsbildes beitragen, als Ersatzmaßnahmen anerkannt werden (siehe hierzu auch die Bemerkungen zum Schutzgut Biotop).

**Bemerkung:**

Die vorgeschlagenen Pflanzungen sollten dringlich durchgeführt werden.

## Zusammenfassung:

Das Vermeidungs- und Minimierungsgebot wurde überprüft und berücksichtigt.

Durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen kann nicht für alle Schutzgüter eine gleichartige Kompensation der Eingriffsfolgen im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff erzielt werden.

So sind die Folgen der Versiegelung nicht vollständig ausgleichbar, aufgrund ihrer überschaubaren negativen Auswirkungen jedoch hinnehmbar.

Landwirtschaftliche Wiesenflächen gehen verloren.

Es ist auch zu berücksichtigen, daß mit den neuen Gebäuden neuer Lebensraum für die örtliche Bevölkerung geschaffen wird.

Bestehender Lebensraum für die freilebende Tier- und Pflanzenwelt - hier hauptsächlich Wiesenpflanzengesellschaften und an sie gebundene Tiergruppen auf landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen - wird dem Landschaftshaushalt entzogen. Durch neue Baum- und Strauchpflanzungen im Gebiet und in den Randbereichen werden jedoch Lebensräume neu geschaffen. Das Orts- und Landschaftsbild wird neu hergestellt. Die negativen Auswirkungen für den Eingriff in die Biotopstruktur und das Landschaftsbild können an anderer Stelle durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden. Als weitere Maßnahme wird die Gemeinde Weissach im Tal auf dem privaten Grundstück Nr. 550 entlang der Sachsenweiler Straße und dem Mühlweg auf einer Länge von ca. 320 lfm. folgende hochstämmige Obstbäume pflanzen (insgesamt 32 Stück):

- 8 Birnbaum-Hochstämme (Oberösterreichische Birne, Wahl'sche Schnapsbirne, Champagner Bratbirne, Palmischbirne)
- 24 Apfel-Hochstämme (Boskoop, Kardinal Bea, Engelberger, Hermann's, Börtlinger, Heschlacher Luiken, Tränkle-Sämling, Manzen-Apfel)

Die Maßnahme ist mit dem Grundstücksbesitzer abgestimmt. Die Bäume werden von diesem dauerhaft gepflegt. Die Gemeinde wird eine entsprechende Vereinbarung mit dem Besitzer abschließen.

Das Grundstück mit der Ausgleichsmaßnahme ist in nachfolgender Lageplanskizze M = 1 : 2.500 dargestellt.

Mit der Verwirklichung aller Maßnahmen im Gebiet und an anderer Stelle kann davon ausgegangen werden, daß die durch die Bebauung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild innerhalb des Planungsgebiets und an anderer Stelle im wesentlichen als ausgeglichen angesehen werden können.