



Genehmigt

gem. Erlaß des
Landratsamtes
Rems-Murr-Kreis

vom 02. Oktober 2003

gez. Bernd Friedrich

beurkundet

Ruppert

Ruppert

Geneinde

ssach im Tal

ORT UNTERWEISSACH

„Wannengrund - 1. Änderung“

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

mit Grünordnung

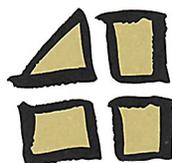
Vereinfachte Bebauungsplanänderung
nach § 13 BauGB

Textteil

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Weissach im Tal, 13.06.2002 / 12.09.2002 / 26.09.2002 / 12.12.2002
„Wannengrund – 1. Änderung“: 23.07.2003 / 11.09.2003

01.003



HEITZMANNPLAN

•STADT •LANDSCHAFT •KOMMUNIKATION

BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL

TEL. 0 71 91 . 93 04-0 FAX 0 71 91 . 93 04-29

INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

Gemeinde Weissach im Tal

OT UNTERWEISSACH

„Wannengrund – 1. Änderung“

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

mit Grünordnung

Vereinfachte Bebauungsplanänderung
nach § 13 BauGB

Textteil

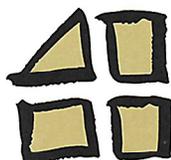
Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Verfasser:

- Dipl. Ing. Rainer Heitzmann
Freier Stadtplaner SRL
Freier Ökologe und Landschaftsarchitekt
- Dipl. Agr.-Biol. Stefan Rosenbauer, BVDL

Weissach im Tal, 13.06.2002 / 12.09.2002 / 26.09.2002 / 12.12.2002
„Wannengrund – 1. Änderung“: 23.07.2003 / 11.09.2003

01.003



HEITZMANNPLAN

•STADT •LANDSCHAFT •KOMMUNIKATION

BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL

TEL. 0 71 91 . 93 04-0 FAX 0 71 91 . 93 04-29

INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

0.	BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH	
	§ 13 BauGB	II
0.1	Anlass	II
0.2	Änderungen.....	III
1.	Begründung gem. § 9 (8) BauGB	1
1.1	Aufstellungsbeschluss	1
1.2	Erfordernis der Planaufstellung	2
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.4	Vorplanungen	4
1.5	Ökologische Grundlagen	5
1.6	Städtebauliche Konzeption	8
1.7	Erschließung.....	11
1.8	Regenwasserbewirtschaftung	13
1.9	Grünordnung und ökologischer Ausgleich	13
1.10	Versorgung	17
1.11	Bodenordnung	17
2.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	18
A.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	18
B.	Örtliche Bauvorschrift	27
3.	Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:.....	36
4.	VERFAHRENSVERMERKE.....	37
5.	GRÜNORDNUNG UND ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH.....	38
5.1	Bewertung des Eingriffs gem. § 8a BNatSchG mit Ausgleichsmaßnahmen	38
5.2	Grünordnerische Festsetzungen.....	45

0. BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

0.1 Anlass

Bei der Gemeindeverwaltung Weissach im Tal liegen einige Bauanfragen vor, von denen einige kleinere Teilbereiche nicht in den dargestellten Baugrenzen zu realisieren sind. Da es um eine für den Bauherrn optimale Stellung der Gebäude oder Garagen geht, bei dessen die städtebauliche Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll der Bebauungsplan „Wannengrund“ im vereinfachten Änderungsverfahren gem. § 13 BauBG als „Wannengrund – 1. Änderung“ geändert werden. Eine etwas höhere Flexibilität soll auch dadurch erreicht werden, dass für das nördliche Grundstück bei einer festzusetzenden offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen möglich sind.

Der für die Entwässerung erforderliche Verlauf der Leitungen wird auf privaten Grundstücksflächen durch ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde dargestellt.

0.2 Änderungen

0.2.1 Baugrenzen

Bereich nördlich der Schwabstraße:

- Bei der östlichen Bauzeile wird die östliche Baugrenze dem Verlauf der Beethovenstraße angeglichen.
- Bei der mittleren Bauzeile wird die Baugrenze um ca. 2,0 m nach Osten verschoben.
- Bei den nördlichen Baugrundstücken wird die Baugrenze wie folgt erweitert:
 - im Osten um 2,5 m
 - im Süden um 1,0 m
 - im Westen um 2,0 m
 - im Norden entlang des dargestellten Erdwalls in ca. 0,5 m Entfernung.

Bereich südlich der Schwabstraße:

- Bei der östlichen Bauzeile wird die östliche Baugrenze um ca. 2,0 m nach Osten (Beethovenstraße) vergrößert.
- Beim südöstlichen unteren Baugrundstück wird die Baugrenze um 2,5 m nach Westen vergrößert.
- Bei der mittleren Bauzeile wird
 - beim südlichen Grundstück die Baugrenze um 2,0 m nach Osten vergrößert;
 - bei den beiden nördlichen Grundstücken wird die Baugrenze um 3,0 m nach Osten vergrößert;

- bei der westlichen Baugrenze wird der Bereich beim Wohnhof etwas vergrößert.
- Bei der westlichen Bauzeile wird die Baugrenze um 2,0 m nach Osten vergrößert; im Bereich des Wohnhofes wird die Baugrenze in einem kleinen Abschnitt um 1,5 m nach Süden vergrößert.

Bereich nördlich der Gartenstraße:

- Zur Darstellung des Leitungsrechtes wird die Baugrenze um ca. 4,0 m unterbrochen.

Bereich südlich der Gartenstraße:

- Die unterbrochene Baugrenze wird hier zusammengeführt.

0.2.2 Leitungsrechte

- Im Mischgebiet wird ein Leitungsrecht für die Regenwasser- und Kanalentswässerung eingetragen.
- Im südlichen Hofbereich des Gewerbegebiets wird ein Leitungsrecht für die Ableitung von Regenwasser eingetragen.

0.2.3 Gehweg

- Im Einmündungsbereich Beethovenstraße / Stuttgarter Straße wird der Gehweg entsprechend den Vermessungsplänen des Büros HENN übernommen.

0.2.4 Bezugshöhen und Bauweise

- Bei den nördlichen Baugrundstücken wird eine einheitliche Bezugshöhe von 299,70 m festgesetzt; die neu festgesetzte offene Bauweise ermöglicht den Bau von Einzelhäusern oder Doppelhäusern oder Hausgruppen.

0.2.5 Baumstandorte

Die von der Änderung der Baugrenzen betroffenen Baumstandorte werden entsprechend verändert; die Anzahl der festgesetzten Bäume bleibt erhalten.

0.2.6 Legende

In der Legende werden die Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde wie folgt präzisiert:

Leitungsrecht 1 (Lr 1): Regenwasser- und Kanalentswässerung

Leitungsrecht 2 (Lr 2): Regenwasser-Entwässerung

Im Planteil sind die Änderungen zeichnerisch dargestellt.

Bebauungsplan „Wannengrund- 1. Änderung“
Vereinfachte Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB

Verfahrensvermerke:

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Änderungsbeschluss
(§ 2 BauGB) am | 23.07.2003 |
| 2. Auslegungsbeschluss
(§ 3 BauGB) am | 23.07.2003 |
| 3. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 + Nr. 2
(§2 BauGB) im Amtsblatt am | 31.07.2003 |
| 4. Satzungsbeschluss
(§ 10 (1) BauGB + § 73 LBO) am | 11.09.2003 |
| 5. Genehmigungsverfahren
(§ 10 (2 + 3) BauGB) am | 02.10.03
..... |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung
(§ 10 (3) BauGB) | 23.10.03
..... |
| 7. Inkrafttreten des Bebauungsplans
(§ 10 (3) BauGB) | 23.10.03
..... |
| 8. Entschädigungsansprüche gem.
§ 44 Abs. 4 BauGB erlöschen am | 31.12.06
..... |

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Weissach im Tal, 12. Nov. 2003



Rainer Deuschle
.....

Rainer Deuschle, Bürgermeister

1. BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BAUGB

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Weissach im Tal hat am 13.06.2002 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für den Bereich westlich der Beethovenstraße einen Bebauungsplan aufzustellen und eine sehr frühzeitige Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Für den Planbereich ist das Plankonzept „Wannengrund“ vom 08.01.2002, geändert am 16.05.2002 / 13.06.2002 / 12.09.2002 des Büros HEITZMANNPLAN maßgebend.

Die verschiedenen Daten weisen darauf hin, dass sich der Gemeinderat schon umfassend mit der Planung auseinandergesetzt hat. Die dort vorgebrachten Anregungen sowie die Anregungen der Bürgerbeteiligung und der Träger öffentlicher Belange sind in den Entwurf aufgenommen worden.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, weil in Unterweissach die Nachfrage nach Wohnbauland für die örtliche Bevölkerung vorhanden ist und nur noch wenige freie Bauplätze zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde kauft alle Grundstücke auf und veräußert diese ausschließlich gemäß Richtlinien an die örtliche Bevölkerung.

Der Bebauungsplan ist größtenteils aus dem genehmigten Flächennutzungsplan (Geltungsdauer bis 2005) entwickelt. Dort ist eine Fläche von ca. 1,7 ha Wohnbauland ausgewiesen.

Mit der jetzigen Abgrenzung wird das Wohngebiet (WA) ergänzt durch eine gemischte Baufläche (MI) und durch ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE). Insgesamt beträgt das Plangebiet ca. 2,98 ha. Die Überschreitung des FNP ist in die zur Zeit laufende FNP-Änderung eingearbeitet.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: Backnanger Straße, K 1843
- im Osten: Beethovenstraße
- im Süden: Stuttgarter Straße, K 1907
- im Westen: offene Ackerflächen

Betroffene Grundstücke:

Fl. St. 770

Fl. St. 888

Fl. St. 889

Fl. St. 890

Fl. St. 917 (teilweise)

Fl. St. 887/1 (Straßenböschung, teilweise)

2 Feldwege im Gebiet (teilweise)

Die Flächen im Westen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes liegen innerhalb der von der Gemeinde erworbenen Grundstücke. Zur rechtlichen Absicherung der dort geplanten Ortsrandgestaltungsmaßnahmen wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Weissach im Tal und dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis (Baurechtsamt und Umweltschutzamt) abgeschlossen.

1.4 Vorplanungen

Dem jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurf gingen umfangreiche städtebauliche und landschaftliche Voruntersuchungen voraus.

Ursprünglich war entlang der Beethovenstraße eine einzeilige Bebauung vorgesehen.

Städtebauliche Untersuchungen haben aufgezeigt, dass mit einer einzeiligen Bebauung eine sehr harte Kante als Ortsabschluss und Einfahrtstor zum Weissacher Tal verbunden wäre.

Im Gemeinderat wurde eine Konzeption mit Stichstraßen und Wohnhöfen diskutiert. In den z. Zt. gültigen Flächennutzungsplan wurde eine geplante Wohnbaufläche von 1,7 ha aufgenommen.

Mit der Fortschreibung des Regionalplanes wurde vom Verband Region Stuttgart die regionale Grünstreife zwischen Unterweissach und Heiningener Kreuzung abschließend ausgeformt. Für diesen offenen Landschaftsraum zwischen Beethovenstraße und Regionaler Grünstreife wurde am 23.02.2001 ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt, welches Ansätze für eine langfristige städtebauliche Entwicklung aufzeigt.

Aus diesem Gesamtkonzept wird nun mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein 1. Abschnitt realisiert.

Für den Wohnbereich wird die im gültigen FNP nicht parzellenscharf festgesetzte Fläche nur geringfügig überschritten (aufgrund einer optimalen städtebaulichen Anordnung). Hinzu kommt eine Zeile gemischter Bauweise und entlang der Stuttgarter Straße eine Zeile mit eingeschränkter gewerblicher Nutzung.

Die Straßenführung lässt die Möglichkeit offen, zu einem späteren Zeitpunkt, wenn ein Bedarf gegeben sein sollte, einen weiteren Abschnitt anzufügen.

1.5 Ökologische Grundlagen

Das Plangebiet liegt an einem leicht nach Süden geneigten Hang.

Der Tiefpunkt bildet im Süden ein Entwässerungsgraben, in welchem sämtliches in der Landschaft anfallende und nicht versickernde Oberflächenwasser gesammelt und ab der Beethovenstraße über eine Verrohrung in den Horbetsbach geleitet wird.

Dieses Oberflächenwasser-Ableitungssystem muss neu geordnet werden.

Im Planentwurf ist vorgesehen, dass das im Wohngebiet anfallende Oberflächenwasser der Dächer des Wohngebiets in offene Mulden eingeleitet wird. Diese Mulden werden als Biotop-Vernetzungslinien das Gebiet gliedern und prägen. Sie werden naturnah gestaltet. Bei normalen Regenfällen kann das Wasser dort z.T. rückgehalten werden, versickern, verdunsten. Bei Starkregen wird das Wasser über die Verrohrung in die Horbetsbachaue eingeleitet.

Bei einer naturnahen Bepflanzung und Gestaltung mit Natursteinfelsen entstehen gestalterisch interessante und ökologisch wertvolle, wechselfeuchte Lebensräume.

Die Ableitung des anfallenden Regenwassers wird vom Ing.-Büro FRANK, in Zusammenarbeit mit dem Ing. Büro HAISCH, Backnang, errechnet und geplant. Bei der ökologischen Ausgestaltung wird HEITZMANNPLAN mit.

Dieses Regenwasserkonzept ist von folgenden Merkmalen bestimmt:

- das in der freien Landschaft anfallende Oberflächenwasser wird im vorhanden Graben gesammelt und in einer Rohrleitung unter der Stuttgarter Straße zwischen Gärtnerei Moser und Fa. Fritz in die Horbetsbachaue geleitet.
- In der Horbetsbachaue wird ein Regenrückhaltebereich geschaffen, der so groß dimensioniert sein wird, dass es sich bei Hochwasser auch günstig auf die Ortsmitte von Unterweissach auswirkt.

- Das Dachflächenwasser wird von jedem Grundstück in die angrenzenden offenen Mulden eingeleitet.
- Das Wasser aus den Mulden wird in einem kleinen Becken gesammelt und über eine Rohrleitung in den Auebereich geleitet. Dieses Konzept wird mit der Wasserwirtschaftsverwaltung abgestimmt.
- Das Niederschlagswasser der Wohnstraßen wird getrennt in einem Kanal gesammelt und ebenfalls in die Horbetsbachaue eingeleitet.

Für jedes Hausgrundstück wird von der Gemeinde empfohlen und auch gefördert, dass private Zisternen zur Regenwassernutzung – vor allem für die Gartenbewässerung – eingebaut werden. Der Überlauf der Zisternen erfolgt in die Regenwassermulde.

Die Höhenlage der Gebäude wird an die Straßenhöhen und das natürliche Gelände angeglichen. Es wird angestrebt, die Höhenlage der Gebäude so festzusetzen, dass möglichst viel Boden im Plangebiet belassen werden kann.

Die Orientierung der meisten Gebäude mit geneigten Süddächern ermöglicht eine optimale Nutzung der Sonnenenergie.

Im Plangebiet wird eine neue Baumstruktur aufgebaut:

- entlang der Erschließungsstraßen werden Baumreihen mit großkronigen Laubbäumen gepflanzt; dies könnten entlang der Stuttgarter Straße z. B. Linden sein.
- Entlang der Wohnstraßen werden kleinkronige Laubbäume gepflanzt.
- In den privaten Wohngärten werden kleinkronige Laubbäume und hochstämmige Obstbäume gepflanzt.
- Am westlichen Ortsrand wird ein Grünstreifen mit hochstämmigen Obstbäumen gepflanzt.
- Entlang der Wassermulden werden in Kleingruppen naturnahe Sträucher gepflanzt.

Die Böden sind intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie gehen als landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren. Der belebte Oberboden wird in den Gärten wieder eingebaut. Es sind Lösslehmlagerungen mit einer eher schwachen Wasserdurchlässigkeit.

Als Freibereich ist das Gebiet ein Freiland-Klimatop und ein nächtliches Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet, dessen Luftmassen - dem natürlichen Gelände folgend - nach Süden in die Tallage des Horbetsbaches abfließen. Die angrenzende Wohnbebauung an der Beethovenstrasse partizipiert nur gering an dieser nach Süden abfließenden Kaltluft. Für diese Bebauung wirkt sich eine weitere lockere Bebauung bei Windlagen günstig aus:

- starke Winde werden durch die Siedlungsrauigkeit gebremst.
- Staubpartikel aus den offenen trockenen Ackerflächen gelangen nicht mehr direkt in das Siedlungsgebiet; die neue Baumvegetation im Siedlungsgebiet wirkt sich positiv als Luftfilter aus.

Eine frühzeitige **Umwelterheblichkeitsprüfung** hat ergeben, dass sich der Bebauungsplan insbesondere auf die Faktoren Orts- und Landschaftsbild, Boden (Ökosystem belebter Oberboden, landwirtschaftliche Nutzung) und das Grundwasser (Teilversiegelung) auswirkt. Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen können nicht festgestellt werden. Im Rahmen der Grünordnung werden Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgezeigt. Ein umweltverträglichkeitspflichtiges Vorhaben liegt nicht vor. Ebenso wird der untere Schwellenwert von Städtebauprojekten, der bei 20.000 qm Grundfläche liegt, nicht erreicht.

1.6 Städtebauliche Konzeption

Die intensive Auseinandersetzung mit dem Landschaftsraum und der angrenzenden städtebaulichen Gesamtsituation hat zu folgendem Lösungsansatz geführt:

- der westliche Ortsrand soll insgesamt als lockere, durchgrünte Bebauung das Tor zum Weissacher Tal prägen.
- Entlang der Stuttgarter Straße soll das Konzept der gewerblichen Nutzung weitergeführt und ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden.
- Zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnbaunutzung soll aus Gründen der Abstufung von Emissionen nach der Baunutzungsverordnung ein Mischgebiet entstehen, welches dem Wohnen dient und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Folgende Einschränkungen werden durchgeführt:

- Mischgebiet (MI)
 1. Wohngebäude
 2. Geschäfts- und Bürogebäude
 4. sonstige GewerbebetriebeNicht zulässig sind:
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsbewerbes
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 6. Gartenbaubetriebe
 7. Tankstellen
 8. Vergnügungsstätten (diese können gem. § 6 (3) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.

- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nicht zulässig sind:

3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausgeschlossen sind ebenfalls Lebensmittelmärkte und Geschäfte mit zentrumsrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen.

Ausnahmsweise können gem. § 8 (3) zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Von den Ausnahmen werden nicht zugelassen:

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
3. Vergnügungsstätten

Das Gewerbeaufsichtsamt hält es wegen der Entfernung von 60 m zwischen Gewerbebetrieben und Wohngebäuden für erforderlich, dass im GEE nur Betriebe zulässig sind, die im Sinne von § 6 BauNVO "das Wohnen nicht wesentlich stören" (§ 1 BauGB i. V. m. § 50 BimSchG).

Die nicht zugelassenen Anlagen und Gebäude sind darin begründet, dass der Gemeinderat durch den Ausschluss

- die Funktionen in der Ortsmitte (Ortskern) von Unterweissach stärken will und dass
- die angrenzenden Wohnungen nicht wesentlich gestört werden.

Der Gemeinderatsbeschluss beinhaltet, dass vor allem zentrumsrelevante Sortimente, Dienstleistungen sowie Post und Bankfilialen nicht zugelassen werden.

Die Anordnung der Wohngebäude lässt eine ruhige Dachlandschaft entstehen. Die Südneigung der Dächer ermöglicht eine optimale Installation von Solareinrichtungen, die von der Gemeinde auch gefördert werden. Die Dachneigung kann zwischen 35° - 42° im WA und zwischen 28° - 35° im MI ausgewählt werden. Ein markantes Eckhaus erhält mit seinem Zeltdach eine Dachneigung zwischen 26° - 32° Neigung. Die Dachneigung im Gewerbegebiet liegt zwischen 15° und 25°. Hier sind auch begrünte Flachdächer bis 12° zugelassen.

Die Grundfläche beträgt im WA 0,4, im MI und GEE 0,6.

Auf die Festsetzung einer Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Die Höhe ergibt sich durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe (bzw. Attika-Höhe bei Flachdach) und einer maximalen Firsthöhe bezogen auf eine Bezugshöhe.

Diese betragen:

WA	max. TR	=	3,80 m
	max. FH	=	8,50 m

MI	Satteldach		
	max. TR	=	6,00 m
	max. FH	=	10,00 m

MI	Zeltdach		
	max. TR	=	6,50 m
	max. FH	=	10,00 m
GEE	max. TR	=	6,50 m
	max. FH	=	10,50 m
	bei FD		
	max. Attika	=	7,50 m

1.7 Erschließung

Die Haupterschließung orientiert sich am bestehenden Straßennetz der Wohngebiets-Erschließungsstraßen:

- in Fortsetzung der Schwabstraße erfolgt die sog. Ringstraße, die zu einem späteren Zeitpunkt – soweit es einen Bedarf gibt – weitergeführt werden kann. Von dieser Ringstraße gehen zwei ruhige Wohnstraßen ab, diese enden in Wohnhöfen. Nach den Plänen des Ing.-Büros Haisch, Backnang, beträgt die Steigung der nördlichen Wohnstraße ca. 5,7 % und das Gefälle der südlichen Wohnstraße (unterhalb der Ringstraße) 8,5 %. Die Wohnhöfe haben eine Neigung von jeweils ca. 3 %. Die Breite der Ringstraße beträgt 5,5 m mit beidseitigen Gehweg von je 1,5 m. Die Wohnstraße als gemischt genutzte Fläche hat eine Breite von 5,5 m, der Wohnhof einen Durchmesser von 16 m. Die erforderlichen Stellplätze sind auf Privatgrund anzulegen.
- Die Haupterschließung des gewerblich genutzten Bereichs erfolgt in Fortsetzung der Gartenstraße. Die Fortsetzung auch dieser Straße ist – soweit der Bedarf vorhanden ist – gegeben und bei der Höhenfestsetzung berücksichtigt.

Zum Wenden wird vorläufig ein provisorischer Wendehammer innerhalb des Gebiets ausgebaut. Die Straßenbreite beträgt 6,0 m mit beidseitigem Gehweg von je 1,5 m.

Eine weitere Zufahrt und Abfahrt zum GEE ist auch von der Stuttgarter Straße aus möglich; auf eine Ausweisung von Parkplätzen wird dort verzichtet. Im unmittelbaren Einmündungsbereich Beethovenstraße – Stuttgarter Straße ist keine Zufahrt möglich.

- Öffentliche Parkplätze

Im Wohnbereich werden 18 öffentliche Parkplätze gebaut. Außerdem ist vorgesehen, in den verkehrsberuhigten Wohnstraßen je 5 Stellplätze zu markieren.

Auf eine gute Fuß- und Radwegeverbindung im Gebiet - auch mit Möglichkeit einer Weiterführung – wurde geachtet. Entlang der Beethovenstraße wird ein neuer Gehweg gebaut.

Die Erschließung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist auch über eine Anbindung an die Ringstraße gegeben. Die Straßenplanung wird vom Ing.-Büro HAISCH, Backnang, durchgeführt.

An den Kreuzungspunkten Schwabstraße und Gartenstraße werden die neuen Einmündungsbereiche so gebaut, dass ein Mini-Kreisverkehr mit gepflasterter Mitte und einen Durchmesser von 16,5 m möglich ist. Damit wird der Verkehr in der Beethovenstraße zusätzlich deutlich abgebremst.

1.8 Regenwasserbewirtschaftung

Die Kanal- und Entwässerungsarbeiten werden vom Ing.- Büro FRANK, Backnang, geplant. Im Plangebiet ist ein Trennsystem erforderlich. Das Schmutzwasser wird an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird – entsprechend den Anforderungen des Wassergesetzes Baden-Württemberg – getrennt abgeleitet, ebenso das Oberflächenwasser der angrenzenden Landschaft. Das im Wohngebietsteil anfallende Regenwasser der Dächer wird über naturnah gestaltete offene Mulden abgeleitet. Dem einzelnen Grundstückseigentümer empfiehlt die Gemeinde, zur privaten Regenwassernutzung Zisternen einzubauen, deren Überlauf in die offen gestalteten Mulden eingeleitet wird.

Über zwei Rohrleitungen wird das überschüssige Niederschlagswasser in die Talaue des Horbetsbaches bzw. direkt in den Horbetsbach eingeleitet. Dort werden Regenrückhalte-möglichkeiten geschaffen, welche auch die Ortsmitte bei zusätzlichen Starkregen entlastet. Hierzu werden Planunterlagen angefertigt und eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt.

1.9 Grünordnung und ökologischer Ausgleich

Bereits bei der Darstellung der ökologischen Grundlagen und der städtebaulichen Konzeption wurde die enge Verflechtung des Landschaftsraumes mit der Grünordnung, dem Freiraum und dem Städtebau deutlich. Es ist hier von einem **ökologisch integrierten städtebaulichen Gesamtkonzept** zu sprechen

Die herausragenden Merkmale sind:

- die konzentrierte Bebauung der gewerblichen Zeile entlang der Stuttgarter Straße sowie die Zeile mit der gemischten Nutzung wirken gleichzeitig mit ihrer Distanz und den Gebäude-Massen als Lärmschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung. Großkronige Laubbäume kennzeichnen hier das herausragende grünordnerische Element, welches die Funktionen der landschaftlichen Einbindung als auch des Staubfilters, der Sauerstoffproduktion und der Schattenbildung übernimmt.
- Das Wohngebiet wird durch folgende Einzelmerkmale sowohl in das Landschaftsbild eingefügt als auch ökologisch aufgewertet:
 - am westlichen Ortsrand wird eine landschaftstypische hochstämmige Obstbaumbepflanzung auf öffentlicher Fläche durchgeführt.
 - In größeren, privaten Wohngärten werden ebenfalls hochstämmige Obstbäume gepflanzt.
 - Entlang der Erschließungsstraßen werden hochstämmige Laubbäume gepflanzt.
 - Entlang der Wohnwege und der Gärten werden an geeigneten Standorten kleinkronige Laubbäume gepflanzt.
 - An den naturnahen offenen Wassermulden werden in lockerer Anordnung naturnahe, landschaftstypische Sträucher gepflanzt.
 - Die Höhenentwicklung der Straßen erfolgt geländenah, die Bezugsflächen der Gebäude wird etwas angehoben, sodass möglichst viel Bodenaushub auf dem Grundstück bleiben kann.
 - Der Straßenraum der Wohnstraße soll als Begegnungs- und Erlebnisbereich mit zentraler Platzgestaltung der Wohnhöfe besonders gestaltet werden.

- Das Gebiet wird geh- und fahrradfahrfreundlich an das bestehende Netz angebunden.
- Kinderspieleinrichtungen und ein Kindergarten sind nicht erforderlich. Ein attraktiver Spielplatz liegt am Rand des Wohngebiets Sandäcker; ein Bolzplatz liegt nördlich des Plangebiets an der Backnanger Straße.
- Naturnahe Gestaltung der offenen Wassermulden.
- Im Plangebiet entsteht eine Baumstruktur aus
 - o ca. 60 großkronigen Laubbäumen
 - o ca. 50 hochstämmigen Obstbäumen
 - o ca. 80 kleinkronigen Laubbäumen

Der ökologische Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild wird wie folgt bewertet und der Ausgleich wie folgt hergestellt:

- der Eingriff erfolgt in ein Plangebiet mit ca. 29.800 m² (ca. 275 m² Fußweg, ca. 270m² Grasweg, ca. 75 m² Graben mit Sohlbefestigung und 29.180 m² landwirtschaftlich intensiv genutzter Ackerflächen).
- Durch die Planung entstehen folgende Teilflächen:

- versiegelte Flächen (Gebäude, Garagen, Straßen, Wege)	ca. 11.150 m ²
- offenporige Beläge	ca. 2.250 m ²
- Verkehrsgrün	ca. 500 m ²
- Wohngärten	ca. 12.700 m ²
- Retentionsflächen	ca. 1.500 m ²
- Streuobstwiese zur Ortsrandgestaltung	ca. 1.700 m ²

- Außerdem werden gepflanzt:
 - ca. 60 großkronige Laubbäume
 - ca. 80 kleinkronige Laubbäume
 - ca. 20 hochstämmige Obstbäume in den Wohngärten zusätzlich zu den Obstbäumen am westlichen Ortsrand.
 - ca. 450 lfm naturnahe Wassermulden mit ca. 200 m² naturnaher Heckensträucher in Gruppen.

Mit diesen umfangreichen Maßnahmen ist der Eingriff in die Biotopstruktur ausgeglichen.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt ist durch die offenen Mulden deutlich minimiert; das in den Zisternen gesammelte Regenwasser kommt bei der Gartenbewässerung ebenfalls z. T. dem Landschaftswasserhaushalt zugute.

Der Eingriff in die landwirtschaftlichen Nutzflächen kann nicht ausgeglichen werden.

Mit dem gut durchgrüneten Baugebiet kann der Eingriff in das Landschaftsbild – vor allem aufgrund der neuen Baumstruktur – als ausgeglichen angesehen werden.

1.10 Versorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Süwag Energie AG. Eine neue Netzstation wird im Bereich der Parkplätze an der Beethovenstraße südlich des Wohngebiets angelegt. Die Kabel werden im Straßenraum im Erdreich verlegt (aus Gründen des Landschaftsbildes).

Eine Versorgung des Plangebiets mit Erdgas ist möglich.

Über die Verlegung der weiteren Leitungen werden sowohl die KabelBW Göppingen als auch die Deutsche Telekom frühzeitig über den Beginn und den Ablauf der Erschließungsmaßnahme von der Gemeindeverwaltung informiert.

1.11 Bodenordnung

Die Gemeinde wird sämtliche Grundstücke aufkaufen. Die Bauplätze werden an örtliche Bauinteressenten gem. Gemeinderichtlinien und im Sinne der regionalen Entwicklung für den Eigenbedarf veräußert.

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.

MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Anlagen im Sinne von § 6 (2) 3 + 5 + 6 + 7 + 8 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 (5) BauNVO **nicht** zulässig.

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

GEE = Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Anlagen im Sinne von § 8 (2) 3 + 4 (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 (5) BauNVO **nicht** zulässig.

Ebenso sind in Anwendung von § 1 (6) 1. BauNVO die Ausnahmen nach § 8(3) 2. + 3. BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) nicht zulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausgeschlossen sind ebenfalls Lebensmittelmärkte und Geschäfte mit zentrumsrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen (§ 1 (9) BauNVO). Aufgrund der Nähe zum Wohngebiet sind nur Betriebe zulässig, die im Sinne von § 6 BauNVO "das Wohnen nicht wesentlich stören" (§ 1 BauGB i. V. m. § 50 BimSchG).

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung
(Nutzungsschablonen im Lageplan)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 (2) Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung: 0,4 im WA, 0,6 im MI und im GEE

2.2 Höhe der baulichen Anlage

(§ 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

2.2.1 Die eingetragenen **Bezugshöhen** z. B. BZH = 285,00 über NN sind empfohlene Erdgeschossfußbodenhöhen. Als Erdgeschossfußbodenhöhen können sie nach oben oder unten verändert werden.

Hinweis: Bei Unterschreitung der Festsetzung ist auf eine ausreichende Entwässerung zu achten, sowohl zum Abwasserkanal, als auch zu den Regenwasserableitungssystemen.

2.2.2 Die festgelegten und in der Nutzungsschablone eingetragenen **Gebäudehöhen** (max. FiH = maximale **Firsthöhe** und max TH = maximale **Traufhöhe**) beziehen sich immer auf die Bezugshöhen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

3. Bauweise

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

Entsprechend den Planeinschriften bedeutet:

O = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

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

E/D = offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. **Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO sind Überschreitungen durch Balkone, Wintergärten, Erker und andere untergeordnete Bauteile bis zu 2,0 m zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist jedoch ein Abstand von 2,0 m einzuhalten.

5. **Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist entsprechend dem Planeintrag parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen.

Bei wahlweiser Firstrichtung kann die Hauptfirstrichtung alternativ folgen. Untergeordnete Nebenanlagen sind davon nicht betroffen.

6. **Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind in der unüberbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig, außer im direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche. Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5 m einzuhalten.

7. **Nebenanlagen**

(§ 9 (1) BauGB und § 14 (1) 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.

8. **Höhenlage der Verkehrsflächen und der Gebäude**

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

Die Höhenlage der **Verkehrsflächen** ist gem. den Plänen des Ing. Büros HAISCH, Backnang, verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung der Bauvorhaben zu beachten. Auf den Baugrundstücken sind Auffüllungen bis max. 1,00 m und Abgrabungen bis max. 0,50 m zulässig. Im GEE sind die erforderlichen Auffüllungen der Mulde bis zu den Straßenhöhen zulässig.

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

- o die im Plan eingeschriebene BZH ist die Bezugshöhe und die empfohlene Erdgeschossfußbodenhöhe. Als Erdgeschossfußbodenhöhe kann sie nach oben oder nach unten unter Berücksichtigung der Lage des Abwasserkanals und des Regenwasserableitungssystems verändert werden.

9. **Öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Plan dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen sind verbindlich.

Wohnstraße und Wohnhof = öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich mit Gleichberechtigung für FußgängerInnen, RadfahrerInnen und KFZ.

10. **Anschlussbeschränkung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bereich des im Lageplan gekennzeichneten Abschnittes sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig (Ecke Beethovenstraße – Stuttgarter Straße).

11. Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die im Lageplan festgesetzten Flächen für das anfallende Regenwasser werden nach den Plänen des Ing.-Büros FRANK in offenen Rinnen und Mulden abgeleitet.

Offene Ableitungs- und Retentionsmulden werden naturnah ausgebaut und sind in "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gem. § 9 (1) 20 BauGB integriert.

Dachflächen aus unbeschichteten Metallen z. B. Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

12. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 (1) 20 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 Straße entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind mit folgenden Leitungsrechten entsprechend den Einschrieben belastet:

- o LR 1 = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde
(Oberflächenentwässerung)

14. Pflanzgebote

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

14.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorte für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind entsprechend den Pflanzenlisten 1, 2, 3 und 4 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzenliste 1

Hochstämmige Obstbäume, z. B.

- **Apfelbäume**

Jakob Fischer

Hauxapfel

Boskoop

Linsenhofer

Brettacher

Schwaikheimer Rambur

Kardinal Bea

Josef Musch

Engelsberger

Teuringer Rambur

- **Birnbäume**

Champagner Bratbirne

Schweizer Wasserbirne

Gelbmöstler

Palmischbirne

- **Veredelte Walnussbäume**

- **Süßkirschen in Sorten und als Vogelkirschen**

- **Zwetschgenbäume**

Pflanzenliste 2

Kleinkronige, hochstämmige Laubbäume

Acer platanoides in Sorten

- Spitzahorn

Acer campestre

- Feldahorn

Amelanchier lamarckii

- Kupfer- Felsenbirne

Carpinus betulus

- Hainbuche

Crataegus lavalleyi 'Carrierei'

- Apfeldorn

Crataegus prunifolia

- Pflaumendorn

Fraxinus ornus

- Blumen-Esche

Pyrus calleriana 'Chanticleer'

- chin. Wild – Birne

Sorbus aucuparia

- Vogelbeere

Sorbus domestica

- Speierling

Sorbus intermedia

- Mehlbeere

Pflanzenliste 3

Großkronige, hochstämmige Laubbäume

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

Pflanzenliste 4

Kleinkronige Laubbäume im Feuchtbereich der Mulden

Alnus glutinosa	-	Erle
Prunus padus	-	Traubenkirsche

- 14.2** In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Mulden) sind naturnahe Sträucher entsprechend der Pflanzenliste 5 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten, je Grundstück 7 Stück.

Pflanzenliste 5

naturnahe Sträucher

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

15. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

Hier handelt es sich um die Umgrenzung von Flächen zur Schaffung von wechselfeuchten Wasser- und Retentionsmulden mit Baum- und Strauchpflanzungen in den Randbereichen.

16. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 und 16 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind als Verkehrsgrün gärtnerisch zu gestalten. Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen. Aus den einzelnen Grundstücken kann die Regenwasserableitung auch in gestalterisch offenen Mulden erfolgen.

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 Dachform und Dachneigung

siehe Einzeichnung und Einschrieb im Plan

1.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit der jeweils in der Nutzungsschablone angegebenen Neigung auszuführen.

1.1.2 Wenn Garagen mit Flachdächern oder leicht geneigten Dächern bis 12° ausgeführt werden, sind diese extensiv zu begrünen..

1.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, 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 mit Änderung vom 11.07.2002.

1.2 Dacheindeckung

Rote bis rotbraune Ziegel- oder Betondachsteineindeckung, Vegetationsdach bei Flachdächern. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

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

Die Außenwandflächen sind überwiegend in den Materialien Putz, Holz oder Glas (Glasvorbauten) auszuführen. Unzulässig sind auffallend grelle und dunkle Farben, reflektierende Materialien, sowie Verkleidungen aus Kunststoff oder Faserzementplatten. Besonders empfohlen werden Rankgerüste für Fassadenbegrünungen, insbesondere für großflächige fensterlose Fassadenteile. Dies gilt auch für Garagen und Geräteschuppen.

1.4 Aneinander gebaute Gebäude und Garagen

Sie sind hinsichtlich

- o Dachrandausbildung
- o Dachform und Dachneigung
- o Art und Farbe der Dacheindeckung

zwingend anzugleichen.

2. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen sind folgende Alternativen zulässig:

- Drahtzäune bis max. 1,2 m Höhe
- Holzzäune in naturfarbener senkrechter Holzlattung (Staketenzaun) mit max. 1,2 m Höhe
- geschnittene Laubhecken bis max. 1,2 m Höhe; Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

Zur Straße hin sind Zäune und Stützmauerchen um mindestens 0,5 m zurückzusetzen.

Werden natürlich wachsende Heckensträucher angepflanzt, so können diese ihrem natürlichen Wuchs entsprechend höher als 1,2 m werden; die nachbarrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

Stützmauerchen sind zulässig; max. Höhe ca. 0,5 m und sind 0,5 m zurückzusetzen von der Straße.

Zur besseren Abschirmung kann am Nordrand entlang des Radweges eine Erdaufschüttung bis 1,5 m zugelassen werden; dieser Erdwall ist mit einer naturnahen Hecke zu bepflanzen.

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. Mit dem Einreichen der Baugesuche sind durch Pflanzpläne die erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen über das ganze Grundstück nachzuweisen. Hochwachsende Nadelbäume sind nicht gestattet.

Durch Schnitte durch das gesamte Grundstück sind das Einfügen des Gebäudes und die Grenzausbildung zu den Nachbargrundstücken nachzuweisen.

4. **Geländeänderungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen sind bis 1,0 m zulässig, Abgrabungen sind bis zu 0,5 m zulässig. Böschungen – auch zu den Grenzen hin – dürfen max. 30° geneigt sein. Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden. Am Nordrand der Wohngrundstücke sind Aufschüttungen bis 1,5 m zulässig. Diese ist mit einer naturnahen Hecke gem. Pflanzenliste 5 zu bepflanzen. Der gewerbliche Bereich zwischen der Stuttgarter Straße und der Gartenstraße kann bis zu den Straßenrändern zum Höhenausgleich aufgefüllt 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. **Niederspannungsleitung**

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen nicht zugelassen.

Dies ist aus städtebaulichen und landschaftlichen Gründen (Landschaftsbild) erforderlich. Die Gemeinde wird sich im Rahmen der Erschließungsarbeiten um eine einvernehmliche und kostengünstige Lösung bemühen.

7. **Anzahl der Stellplätze**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 27 Abs. 1 LBO wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze je Wohnung wie folgt festgesetzt:

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

Halbe Stellplätze sind im Ergebnis aufzurunden.

8. Niederschlagswasser

(§ 74 (3 Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser wird nach den Plänen des Ing.-Büros FRANK z. T. in offene Muldenrinnen auf den Freiflächen eingeleitet. Der Überlauf erfolgt über eine Verrohrung in die Horbetsbachaue. Es ist nur bei hohen Niederschlagsmengen mit einem Überlauf zu rechnen. Ansonsten versickert oder verdunstet das gesammelte Niederschlagswasser im Gebiet; zusätzlich können zur privaten Regenwassernutzung auf jedem Grundstück Zisternen angelegt werden. Die Gemeinde fördert durch ein Zuschussprogramm den Bau von Zisternen.

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 dem modifizierten Trennsystem (Regenwasserleitung) bzw. in die offenen Gräben 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.

9. Solaranlagen
(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Installation von thermischen Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen wird von der Gemeinde empfohlen und durch ein Förderprogramm finanziell bezuschusst.

Die überwiegende Ausrichtung der Hauptdächer nach Süden eignet sich in besonderer Weise für diese Energiegewinnungsanlagen. Es wird auch der Bau von Wintergärten zur Wärmeregulierung und zur Steigerung des Wohnwertes empfohlen.

C. 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.

Erforderliche Schutzvorkehrungen bei den Baumaßnahmen gegen Grundwasserbeeinträchtigungen gem. Rechtsverordnung müssen berücksichtigt werden.

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

Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem Umweltschutzamt - Fachbereich Technik - sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

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. Zisternen
Zur privaten Regenwassernutzung empfiehlt die Gemeinde, Zisternen einzubauen und deren Überlauf an die offenen Regenwassermulden anzuschließen.
7. Förderprogramme
Die Gemeinde fördert neben den Programmen für den Bau von Zisternen und von Energiegewinnungsanlagen (Solaranlagen zur Brauchwassergewinnung und Fotovoltaikanlagen) auch durch Bezuschussungsprogramme den Bau von Niedrigenergiehäuser und die Brennwertechnik beim Heizungsbau.
8. Eine Versorgung des Plangebiets mit Erdgas ist möglich.

Gefertigt: Weissach im Tal, 16.05.2002 / 13.06.2002 / 12.09.2002 /
26.09.2002 / 12.12.2002

.....
(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 sowie der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt, und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Weissach, den.....

.....
(Deuschle, Bürgermeister)

3. RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- o das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, (BGBl. I S.2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), geänd. durch Art. 7 Abs. 4 G zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (MietrechtsreformG) v. 19.6.2001 (BGBl. I S. 1149) und Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz v. 27.7.2001 (BGBl. IS. 1950).
- o 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).
- o Die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- o Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden - Württemberg in der Fassung vom 08. August 1995 (GVBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521); geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760).
- o Das **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994).
- o Das **Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1995 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Verordnung vom 17. Juni 1997 (GBl. S. 278).
- o Das **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG):** in der Fassung vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205); geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.06.1990 (BGBl. I S. 1080); zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

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

4. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|-----|---|----------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss
(§ 2 BauGB) am | 13.06.2002 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 BauGB) im Amtsblatt am | 20.06.2002 |
| 3. | Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung
der Träger öffentl. Belange
(§ 3 BauGB) | vom 21.06.2002
bis 12.07.2002 |
| | Öffentliche Informationsveranstaltung | am 09.07.2002 |
| 4. | Auslegungsbeschluss
(§ 3 BauGB) am | 26.09.2002 |
| 5. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4
(§ 3 BauGB) am | 04.10.2002 |
| 6. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 BauGB) vom | 14.10.2002
bis 14.11.2002 |
| 7. | Satzungsbeschluss
(§ 10 BauGB + § 74 LBO) am | 12.12.2002 |
| 8. | Genehmigungsverfahren
(§ 10 (2 + 3) BauGB) am | 30.01.2003 |
| 9. | Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung
(§ 10 (3) BauGB) | 08.05.2003 |
| 10. | Inkrafttreten des Bebauungsplans
(§ 10 (3) BauGB) | 08.05.2003 |
| 11. | Entschädigungsansprüche gem.
§ 44 Abs. 4 BauGB erlöschen am | 31.12.2006 |

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Weissach im Tal,

.....

Rainer Deuschle, Bürgermeister

5. GRÜNORDNUNG UND ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH

5.1 Bewertung des Eingriffs gem. § 8a BNatSchG mit Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes müssen alle Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Der Gemeinderat mit seiner grundsätzlich garantierten kommunalen Planungshoheit hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. BauGB § 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 dargelegt. Der Planbereich ist z. T. als geplante Wohngebietsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Er wird erweitert um eine gemischt genutzte Bauzeile MI und um eine gewerblich genutzte Bauzeile GEE. Das Plangebiet dient zur Verwirklichung der **Planungsziele der Gemeinde Weissach im Tal** (Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen) und ist kurz- mittel- und langfristig **nicht vermeidbar**.

Die städtebauliche Anordnung, das Maß der Nutzung und die Höhenfestlegungen der Gebäude berücksichtigen den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Auf eine gute Einbindung in die umgebende Landschaft ist geachtet worden und wird erreicht durch Pflanzgebote von Streuobstwiesenbäumen, hochstämmigen Laubbäumen und naturnahen Hecken in Verbindung mit offenen Gräben zur Ableitung von Dachflächenwasser in den Vorfluter.

Der Eingriff ist aufgrund einer optimalen Ausnutzung der Grundstücke mit den Randbereichen und den erforderlichen Freiflächen **minimiert**.

Die grünordnerischen Maßnahmen wurden direkt in den Planteil des B-Planes eingearbeitet. Somit entstand ein ökologisch integriertes städtebauliches Gesamtkonzept.

Die rechtliche Absicherung der Randeingrünung erfolgt durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag der Gemeinde Weissach im Tal mit dem Landratsamt des Rems-Murr-Kreises (Baurechtsamt und Umweltschutzamt).

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 bzw. Ersatzmaßnahmen dargelegt.

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

- o **nachteilig**
- o **unerheblich**
- o **positiv**

Schutzgut Geologie und Topografie

Auswirkungen: unerheblich; Einschnitte und Aufschüttungen für den Straßen- und Hausbau orientieren sich weitgehend am natürlichen Gelände des flachgeneigten Südhanges.

Maßnahme zur

Minimierung: Die Höhenlage der Gebäude und der Straßen wird soweit als möglich der Topografie angeglichen.

Bemerkung: Schichten der Lösslehmablagerungen werden angeschnitten.

Schutzgut Boden

Auswirkungen: nachteilig; Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche, ca. 29.180 m² Ackerfläche, 270 m² Wiesenweg, Entstehung biologisch toter Flächen durch Versiegelung von ca. 11.150 m², befestigter Flächen und ca. 2.250 m² offenporiger Flächen.

Maßnahmen zur

Minimierung und

zum Ausgleich: Minimierung der Bodenversiegelung durch Festsetzung offenporiger Beläge auf den Stellplätzen. Teilweise Wiederverwendung von Bodenaushub im Gelände, Verwendung des Mutterbodens in den Freianlagen und Gärten. Schaffung von Wohn- und Nutzgärten.

Bemerkung: Bodenverlust durch Flächenversiegelung kann nur minimiert und im Gebiet nicht ausgeglichen werden. Aufgrund der leichten Hanglage kann der Bodenausgleich im Gebiet z. T. erzielt werden. Boden muss beim Hausbau und Straßenbau teilweise abgefahren werden.

Schutzgut Wasser

Auswirkungen: z. T. nachteilig; Reduzierung von Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung von 11.150 m² Ackerflächen. Es ist kein Grundwasserschutzgebiet betroffen.

Maßnahme zur

Minimierung: Schaffung von offenporigen Belägen an geeigneter Stelle zur Versickerung von Oberflächenwasser. Schaffung eines modifizierten Trennsystems. Das Oberflächendachwasser der angrenzenden Freiflächen und das Niederschlagswasser der Wohnstraßen wird im Gebiet in Rohren gesammelt und außerhalb des Plangebiets in die Talaue des Horbetsbaches eingeleitet. Das Oberflächenwasser wird in offenen Mulden gesammelt und ebenfalls in die Horbetsbachaue eingeleitet. Umwandlung von Acker in Grünflächen mit naturnahen Wiesen und Obstbäumen auf ca. 1.700 m² (Minimierung der Bodenerosion).

Bemerkung: Ein vollständiger Ausgleich ist nicht möglich, jedoch eine Minimierung durch vorgeschlagene Maßnahmen. Ein Oberflächengewässer ist durch die Baumaßnahme indirekt durch Zufluss von Oberflächenwasser in den Horbetsbach und seine Talaue betroffen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist hierzu zu beantragen.

Schutzgut Klima

Auswirkungen: unerheblich; Reduzierung von Frisch- und Kaltluftproduktionsfläche, die aufgrund der Hanglage nicht unmittelbar einem Wohngebiet zugeordnet ist.

Maßnahme zur

Minimierung: Durch Gebäudestellung wurde berücksichtigt, dass abfließende Kaltluft durch die Freiräume möglich ist. Westwinde werden durch die neuen Gebäude gebremst, was sich günstig auf die unmittelbar angrenzende bestehende Bebauung auswirkt.

Bemerkung: Das Plangebiet liegt in südexponierter Hanglage. Die festgesetzte Dachstellung ermöglicht eine optimale Solarnutzung.

Schutzgut Biotope (Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt)

Auswirkungen: z. T. nachteilig; Zerstörung hauptsächlich zusammenhängender Ackergesellschaften auf ca. 29.180 m².

z. T. positiv; Schaffung von neuen Lebensräumen durch grünordnerische Maßnahmen, wie offene Wassergräben, Hecken, hochstämmige Laubbäume und Streuobstbäume.

Maßnahme zur Minimierung und

zum Ausgleich: Der jetzt baum- und strauchlosen Ackerlandschaft steht eine Neuanpflanzung und dauerhafte planungsrechtliche Sicherung von ca. 50 hochstämmigen Obstbäumen, ca. 80 kleinkronigen Laubbäumen, ca. 60 großkronige Laubbäumen und 200 m² naturnahe Hecken gegenüber. Auf ca. 1.700 m² entstehen am Ortsrand extensive Wiesen auf öffentlichen Grünflächen. zusätzlich gibt es neue Lebensgemeinschaften aus naturnahen Sträuchern, hochstämmigen Obstbäumen und wechselfeuchten Standorten (ca. 1.500 m²). Trotz des Verlustes der Ackergesellschaften (z. B. Bodenkäferfauna u. a.), der nicht ausgeglichen werden kann, entstehen neue, wertvolle Lebensräume, die bisher auf den Ackerflächen nicht vorhanden waren (hochstämmige Laubbäume, Obstbäume, naturnahe Hecken, evtl. Dachbegrünungen auf Flachdächern). Somit verschieben sich die Artengruppen und bereichern das Gebiet.

Bemerkung: Ein flächiger Lebensraumausgleich ist durch die Ersatzmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen, die alle im Plangebiet und am westlichen Rand stattfinden, aufgrund der Flächenversiegelung von ca. 11.150 m² und den offenporigen Flächen von ca. 2.250 m² nicht erreicht. Ein biologischer Ausgleich ist deutlich gegeben.

Schutzgut Landschaftsbild

Auswirkungen: nachteilig; offene Hanglage wird durch Bebauung stark verändert.

Maßnahme zur Minimierung und

zum Ausgleich: Es werden überwiegend neue Gehölzstrukturen am Rand und im Gebiet geschaffen. Einige Obstbäume in den Randbereichen werden neu gepflanzt. Auf den größeren Grundstücken sind hochstämmige Obstbäume, naturnahe Hecken und in den Vorgärten kleinkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Dachstellung der Gebäude zum Tal bewirkt eine ruhige Dachlandschaft.

Bemerkung: Der neue Siedlungsteil, der unmittelbar an die bestehende Bebauung anschließt, wird als Tor zum Weissacher Tal wahrgenommen. Bei Durchführung aller Ausgleichs- und Bepflanzungsmaßnahmen ist das Plangebiet gut durchgeführt und der westliche Randbereich gut eingegrünt. Die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind dann deutlich minimiert, das neue Landschaftsbild als "Siedlungsgebiet in offener Landschaft" kann als ausgeglichen angesehen werden.

Schutzgut Naherholung

Auswirkungen: positiv; das Gebiet ist von 2 Feldwegen erschlossen, die jetzt als Zugang zur offenen Landschaft dienen, aber keine Naherholungsfunktion haben.

Maßnahmen zur

Aufwertung: Im Gebiet entstehen Wohnwege, Fuß- und Radwege, die an das bestehende Naherholungsnetz angeschlossen sind.

Bemerkung: Für die Naherholung wird das Gebiet aufgewertet, Außerdem entsteht ein hoher Naherholungswert durch die naturnah gestalteten Wohngärten.

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 Produktionsflächen gehen verloren.

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

Bestehender Lebensraum für die freilebende Tier- und Pflanzenwelt - hier hauptsächlich Ackergesellschaften und an sie gebundene Tiergruppen auf landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen - wird dem Landschaftshaushalt entzogen. Durch neue Baum- und Strauchpflanzungen werden jedoch Lebensräume neu geschaffen. Das Orts- und Landschaftsbild wird neu hergestellt. Nach einigen Jahren, wenn die Bäume groß sind, wird der neue Siedlungsteil ebenso harmonisch in die offene Tallandschaft hineinwirken, wie der bereits bestehende Siedlungsteil. Die negativen Auswirkungen durch den Eingriff in die Biotopstruktur sind durch die vorgesehenen Maßnahmen im Plangebiet deutlich ausgeglichen.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

In den Bebauungsplan sind folgende grünordnerische Festsetzungen aufgenommen worden:

- Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäume und Sträuchern (gem. § 9 (1) 25 a BauGB).
Die Pflanzenlisten 1 – 4 sind in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen worden.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) 20 BauGB).
Hier handelt es sich um die Umgrenzung von Flächen zur Schaffung von wechselfeuchten Wasser- und Retentionsmulden mit Baum- und Strauchpflanzungen in den Randbereichen.
Die Baumpflanzungen erfolgen nach der Pflanzenliste 4, die Strauchpflanzungen erfolgen nach der Pflanzenliste 5.
- Wenn Flachdächer oder flachgeneigte Dächer gebaut werden, sind diese extensiv zu begrünen.

Nach Durchführung aller grünordnerischen Maßnahmen ist der Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild ausgeglichen.