

---

## Bebauungsplan

„Grüne Mitte“

Nach § 8 Abs. 3 BauGB

---

**-Vorentwurf-**



---

## Teil 2 Textliche Festsetzungen mit örtliche Bauvorschriften

---

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

**FASSUNG VOM 9. FEBRUAR 2018**

**PLANUNG:**

**INGENIEURBÜRO BLASER**   
UMWELT/STADT/VERKEHRSPLANUNG

MARTINSTR. 42 - 44 73728 ESSLINGEN  
TEL.: 0711/396951-0 FAX:0711/396951-51  
WWW.IB-BLASER.DE [INFO@IB-BLASER.DE](mailto:INFO@IB-BLASER.DE)

**AUFTRAGGEBER:**

**Stadt Weinstadt**

Stadtplanungsamt  
Poststr. 17  
**71384 Weinstadt**

---

# **Bebauungsplan**

## **„Grüne Mitte“**

**Nach § 8 Abs. 3 BauGB**

---

### **Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Neufassung gem. Bek. v. 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017,
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung vom 23.02.2017 (9. Anpassungsverordnung),
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434),
7. Naturschutzgesetz (NatSchG) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.2005 (GBl. S. 745 ber. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2015 (GBl. S. 809).

### **Inhalt**

**Teil 1            PLANZEICHNUNG**

**Teil 2            TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)**

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

**II. HINWEISE**

**Teil 3            BEGRÜNDUNG**

**Teil 4            UMWELTBERICHT**

**MIT EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG UND ARTENSCHUTZ (Anlagen 1 – 3)**

### **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan, bestehend aus Zeichnerischem Teil, Textteil und Begründung sowie dem zugehörigen Umweltbericht tritt am Tage seiner öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## Teil 2 Textliche Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus Teil 1: Zeichnerischer Teil, Lageplan im Maßstab 1:1000 vom 02.02.2018 des Bebauungsplans „Grüne Mitte“.

### Inhalt des Bebauungsplans

Die Bebauungsplanzeichnung unter Teil 1 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

### Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß Plandarstellung.

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

### 1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB und § 11 BauNVO)

Der Bebauungsplan wird als sonstiges Sondergebiet (SO) – „Freizeit / Kleingärten/ Landwirtschaft“ gem. § 1 Abs. 2 und § 11 BauNVO ausgewiesen sowie als Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

Die Grundstücke im Geltungsbereich dienen der Nutzung gemäß der Benennung der Teilbereiche. Die als Bestand gekennzeichneten Gebäude sowie die derzeitigen Nutzungen werden auf privaten Flächen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt.

Die Errichtung von baulichen Anlagen im Sondergebiet ist – ausgenommen im SO Parkforum und SO Freizeit / Kleingärten/ Landwirtschaft – unzulässig.

#### SO Parkforum

#### Sondergebiet nach § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 11 BauNVO

Zulässig sind im Sondergebiet „Parkforum“ die Errichtung eines Parkforum-Gebäudes innerhalb der Baugrenzen, die Befestigung der Fläche mit wasserdurchlässigem Belag, Baumpflanzungen, Spielplätze sowie Gärten.

#### SO Platz

#### Sondergebiet nach § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 11 BauNVO

Zulässig sind die wasserdurchlässige Befestigung des Platzes sowie Gehölzpflanzungen.

#### SO Aktiverholung / Fitness

#### Sondergebiet nach § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 11 BauNVO

Im Sondergebiet „Aktiverholung / Fitness“ sind die Errichtung von Anlagen, die der Aktiverholung, Fitness oder dem Jugendspiel dienen, zulässig sowie Gehölzpflanzungen und eine Befestigung der Flächen mit versickerungsfähigem Belag.

#### SO Bolz- und Spielplatz

#### Sondergebiet nach § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 11 BauNVO

Im Sondergebiet „Bolz- und Spielplatz“ sind die Errichtung eines Bolzplatzes (einschließlich Holztribüne), Einrichtungen, die der Erholung und dem Spiel dienen, sowie Gehölzpflanzungen zulässig.

**SO  
Freizeit /  
Kleingärten/  
Landwirtschaft****Sondergebiet nach § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 11 BauNVO**

Zulässig sind im Sondergebiet „Freizeit / Kleingärten/ Landwirtschaft“ private und öffentliche Gärten, Kleingärten, Landwirtschaft, öffentliche Einrichtungen, die der Erholung und dem Spiel dienen sowie die bestehende Nutzung.

Pro öffentlichem Gartengrundstück ist ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von 16 m<sup>2</sup> zulässig, maximal jedoch zwei Geräteschuppen im gesamten Geltungsbereich SO Freizeit / Kleingärten/ Landwirtschaft.

**SO  
Kleingärten/  
Landwirtschaft****Sondergebiet nach § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 11 BauNVO**

Im Sondergebiet „Kleingärten/ Landwirtschaft“ sind neben der bestehenden Nutzung (z.B. das RÜB VIII) nur Kleingärten und Landwirtschaft zulässig.

Im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird ein Teilbereich als Flächen für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ ausgewiesen:

**Gemein-  
bedarf  
„Kinder-  
tagesstätte“****Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB**

Zulässig sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die dem sozialen Zweck einer Kindertagesstätte dienen.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)****2.1. Grundfläche (GR) / Grundflächenzahl (GRZ)**

Grundfläche (GR) nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie § 19 BauNVO

Im **SO Parkforum** ist eine maximale Grundfläche (GR) von insgesamt 180 m<sup>2</sup> zulässig (siehe Planeinschrieb, Nutzungsschablone), wobei 90 m<sup>2</sup> für das Haupt- und Nebengebäude vorgesehen sind und 90 m<sup>2</sup> für eine Pergola.

Eine Befestigung der Grundstücksfläche bis zu einer GRZ von 1,0 (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) ist zulässig.

In der Fläche für den **Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“** ist eine maximale GRZ von 0,4 zulässig (siehe Planeinschrieb, Nutzungsschablone).

Eine Überschreitung der GRZ der Grundstücksfläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist unzulässig.

**2.2. Zahl der Vollgeschosse**

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt mit

**SO Parkforum:** maximal ein Vollgeschoss,  
**Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“:** maximal zwei Vollgeschosse.

### 2.3. Höhe der baulichen Anlagen

Im **SO Parkforum** ist die Höhe baulicher Anlagen (GBH max. - maximale Gebäudehöhe) als Maximalwert in Meter gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Dabei ist der höchste Punkt des Gebäudes maßgebend.

Bezugshöhe für die maximale Gebäudehöhe ist die Höhe des Feldwegs Nr. 645, lotrecht gemessen an der Gebäudemitte.

In der Fläche für den **Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“** ist die Höhe der baulichen Anlage über die Zahl der Vollgeschosse geregelt.

## 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

### 3.1. Bauweise

- o Im Bebauungsplan wird gemäß zeichnerischem Teil die offene Bauweise (o) festgesetzt.

### 3.2. Überbaubare Grundstücksflächen



Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung im **SO Parkforum** durch Baugrenzen festgesetzt und dürfen nicht überschritten werden.

## 4. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nach einer ersten Einschätzung der schallimmissionsrechtlichen Aspekte (SoundPLAN 2018) ist die geplante Nutzung aus schalltechnischer Sicht unbedenklich. Eine vertiefende Untersuchung wird für die Sport- und Spielanlagen, sowie das Parkforum erforderlich, woraus sich mögliche Festsetzungen ergeben könnten.

## 5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB)

Gemäß zeichnerischem Teil werden Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind alle dem Nutzzweck der Fläche entsprechenden Anlagen zulässig. Die festgesetzten Flächen sind in der Lage nicht bindend. Es bedeuten:



Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Wasser.

## 6. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Plan:

- Erschließungsstraßen mit Fahrbahnen, Gehwegen, Parkplätzen und Verkehrsgrünflächen (Grünanlagen i.S. von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB), wobei die Differenzierung im weiteren Verfahren erfolgt,
- Kombiniertes Wirtschafts-, Rad und Fußweg.

## 7. Ein- und Ausfahrtsverbot (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten sind an den besonders gekennzeichneten Straßenabschnitten nicht zulässig.

## 8. Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB i.V.m. § 76 und § 78 WHG)



Überschwemmungsgebiet - HQ<sub>100</sub> gem. Hochwassergefahrenkarten des Landes

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die Abgrenzungslinie des Überflutungsbereichs bei 100-jährlichem Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) gekennzeichnet. Grundlage der Darstellung ist die Hochwassergefahrenkarte, abgerufen beim Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) am 11.12.2017.



In diesem Zusammenhang sind die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gemäß § 78a WHG zu beachten. Grundsätzlich ist gemäß § 78a Abs. 1 Ziffer 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Errichtung Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können in Überschwemmungsgebieten untersagt.

Untersagt ist gemäß § 78a Abs. 1 Nr. 7 das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist im mit HQ<sub>100</sub> gekennzeichneten Bereich unzulässig. Alle Baumaßnahmen in diesem Bereich sind mit der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis abzustimmen.

Die Stadt Weinstadt lehnt jegliche Ansprüche der Nutzungsberechtigten des Sondergebietes, die aus Hochwasserereignissen resultieren und sich auf den vorliegenden Bebauungsplan begründen, ab.

## 9. Grünordnung - Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

### 9.1. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und § 178 BauGB)

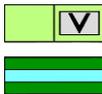


Die gekennzeichneten Einzelbäume (PFB 1) und Gehölzbestände (PFB 2 und 3) sind zu erhalten und zu pflegen. Nach Abgang sind PFB 1 und 2 mit gebietsheimischen Gehölzen gemäß nachstehender Pflanzliste A zu ersetzen, PFB 3 gemäß Pflanzliste B.

## 9.2. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 178 BauGB)

Zur Gestaltung und Durchgrünung des Mitmach-Parks sind auf den Grundstücksflächen und im öffentlichen Raum Pflanzungen durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl erfolgt nach den Empfehlungen der LfU <sup>1)</sup>. Entsprechend sind für die Begrünungsmaßnahmen gemäß dem festgesetzten Prozentsatz gebietsheimische Arten zu verwenden (siehe **Pflanzlisten A und B, Kap. 9.5**).

## 9.3. Öffentliche Grünflächen



Die öffentlichen Grünflächen sind entweder im zeichnerischen Teil festgesetzt oder Bestandteil des Sondergebiets. Die Bepflanzung, Pflege, Ersatz und Entwicklung (Pflanzgebote) sowie deren Erhalt (Pflanzbindung) ist durch die Stadt Weinstadt zu organisieren.

**Pflanzgebote (PFG)** Aufgrund der vorgesehenen Durch- und Eingrünung des geplanten Sondergebietes ist es möglich, den erforderlichen Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs durch Pflanzmaßnahmen zu erbringen. Durch entsprechende Gehölzauswahl lassen sich naturnahe, standortgerechte Grünbestände anlegen.



### PFG 1: Anpflanzung von Einzelbäumen im SO (Mitmach-Park)

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen sind insgesamt 232 Einzelbäume zu pflanzen.

Dabei sind mind. 70 % durch gebietsheimische Laubbäume der oder hochstämmige Obstbäume (alte, regionale Sorten oder Wildobst) gemäß **Pflanzenliste A** zu pflanzen (s. Kap. 9.5). Bei den verbleibenden 30% sind nichtheimische Gehölzarten zulässig, die sich aufgrund ihrer Eigenschaften und Wuchsformen gut in das Parkkonzept des geplanten Mitmach-Parks integrieren lassen sowie auch mittelstämmige Obstbäume. Die nichtheimischen Gehölzarten sind nicht in Pflanzlisten vermerkt.



### PFG 2: Anpflanzung von Einzelbäumen auf der Gemeinbedarfsfläche

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ sind sechs gebietsheimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume gemäß Pflanzliste A zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Von den in der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichneten Stellen kann abgewichen werden, die Anzahl der dargestellten Einzelbäume ist jedoch verbindlich.

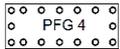


### PFG 3: Anpflanzung von gebietsheimischen Hecken in öffentlichen Gärten

Innerhalb der öffentlichen Gärten sind auf den gekennzeichneten Flächen der Flurstücke 490, 491, 655 und 657 einreihige und freiwachsende Hecken zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Auswahl der Gehölzarten erfolgt zu mindestens 60% aus den gebietsheimischen Arten der **Pflanzliste A**.

Von der in der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichnete Lage kann abgewichen werden. Der Gesamtumfang aller Heckenpflanzungen muss jedoch mindestens 270m<sup>2</sup> betragen.

<sup>1)</sup> Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2002), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Das richtige Grün am richtigen Ort, Von Thomas Breunig et al.



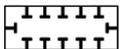
#### **PFG 4: Anpflanzung standorttypischer Ufergehölze am Schweizerbach**

Anpflanzung von ca. 40 gebietsheimischen Auegehölzen im Zuge einer ökologischen Aufwertung und Aufweitung des Schweizerbachs. Die genaue Lage ergibt sich aus dem notwendigen Wasserrechtsverfahren im zweiten Bauabschnitt, im Zuge dessen die konkreten Maßnahmen eng mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis abgestimmt werden.

Die neu angelegten sowie bestehenden gebietsheimischen und standorttypischen Biotopstrukturen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und die Gehölze bei Abgang gemäß **Pflanzenliste B** zu ersetzen.

Bei Gehölzpflanzungen innerhalb des mit HQ<sub>100</sub> gekennzeichneten Überschwemmungsbereichs ist § 78 a (1) Nr. 7 WHG zu beachten. Mögliche Gehölzpflanzungen dürfen demnach nicht den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 (1) Nr. 6 WHG und § 75 (2) WHG entgegenstehen.

#### **9.4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**



Die gekennzeichneten Flächen mit einem Gesamtumfang von ca. 636 m<sup>2</sup> ist zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft anzulegen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderliche Ausgleichsmaßnahmen wurden im Zuge der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt sowie deren Ausführung beschrieben, s. Umweltbericht Kap. 4.2 sowie Anlage 3.

Auf dieser Fläche wird im Rahmen der CEF-Maßnahme (A1<sub>CEF</sub>) eine Ausgleichsfläche für das verlorengehende Brutrevier des Bluthänflings geschaffen. Diese wird zu einem Mosaik aus Gebüsch mit Brombeersträuchern (40% Flächenanteil), Altgrasbeständen / Saumvegetation (45%) und Rohbodenstellen (15%) entwickelt. Die fachgerechte Pflege unterliegt der Stadt Weinstadt.

#### **9.5. Gehölzarten und Qualitäten**

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind, sofern keine weiteren Vorgaben gegeben sind, innerhalb des ersten Jahres nach Erstellung der Parkgebäude durchzuführen.

#### **Pflanzenliste A – Sondergebiet (Mitmach-Park) und Gemeinbedarfsfläche:**

##### **Gebietsheimische Bäume:**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

**Gebietsheimische Sträucher:**

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

**Obstbäume:**

Äpfel:	alte und regionale Sorten
Birnen:	alte und regionale Sorten
Kirschen:	alte und regionale Sorten
Mirabellen:	alte und regionale Sorten
Renekloten:	alte und regionale Sorten
Zwetschgen:	alte und regionale Sorten
Wildobst:	Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Edelebereschen 'Rosina' und 'Konzentra', Elsbeere sowie Kornelkirsche.

**Weitere Gehölze für die Gemeinschaftsgärten:**

Apfelbeere, Felsenbirne, Maulbeere, Mehlbeere, Mispel, Sanddorn und Zibarte.

**Qualitäten:**

<u>Hochstämme PFG 1:</u>	StU mind. 18-20, 3 x v. m. Ballen bis zu 35-40, 5 x v mDb, STU Ø 25,
<u>Hochstämme PFG 2:</u>	StU mind. 18-20, 3 x v. m. Ballen,
<u>Sträucher:</u>	mindestens 1 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm Solitärsträucher, Höhe ca. 150 -200 cm.

**Pflanzenliste B - Schweizerbach:****Gebietsheimische Bäume:**

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche

<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

**Gebietsheimische Sträucher:**

<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

**Qualitäten:**

<u>Hochstämme:</u>	StU mindestens 18-20, 3 x v. m. Ballen
<u>Sträucher:</u>	zu gleichen Anteilen aus: - mindestens 1 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm, - Solitärsträucher, Höhe ca. 150 -200 cm.

**10. Artenschutzmaßnahmen**

Aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden erforderlich:

- **V1:** Begrenzung des Rodungszeitraums von Gehölzen sowie des Abbruchzeitraums von Gebäuden auf den Zeitraum nach dem 31. Oktober und vor dem 1. März zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen und europäischen Vogelarten sowie deren Entwicklungsformen“,
- **V2:** Die Umsiedlung von Zauneidechsen aus dem unmittelbaren Eingriffsbereich in geeignete Lebensraumstrukturen verhindert die direkte Tötung oder Verletzung von Individuen,
- **A1<sub>CEF</sub>:** Errichtung einer Ausgleichsfläche für den Bluthänfling.

Näheres s. Umweltbericht, Anlage 3: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.

**11. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und –maßnahmen (§ 9 Abs.1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)**

Die festgesetzten internen und externen Ausgleichsflächen und –maßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt zu 100% auf Grundstücken, die sich im Eigentum der öffentlichen Hand befinden.

Weitere aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderliche Maßnahmen für die Zauneidechse wurden in der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt sowie deren Ausführung beschrieben. Derzeit ist das Flurstück Nr. 6922 Gemarkung Endersbach für die Umsiedlung der Zauneidechsen angedacht, das sich im Eigentum der Stadt Weinstadt befindet.

## **II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### **1.1. Fassaden**

Grelle Farben und glänzende Metall- oder Kunststoffoberflächen sind nicht zugelassen.

#### **1.2. Dachdeckung**

Grelle Farben, glänzende Metall- oder Kunststoffoberflächen und Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink-, und Bleiblechen sind unzulässig.

### **2. Ausnahmen und Befreiungen**

Für Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen gilt § 56 LBO

### **3. Ordnungswidrigkeiten**

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO

### **III. Hinweise**

#### **1. Wasserwirtschaft**

Grundwassernutzungen (z.B. Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken oder Bohrungen, Tiefergründungskörper, Verbaukörper, oder sonstige Maßnahmen welche das Grundwasser tangieren) bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies unmittelbar dem Landratsamt zur Abstimmung des Weiteren Vorgehens anzuzeigen.

Zum Schutz des Grundwassers ist beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Lagerung die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe - VAwS) zu beachten.

#### **2. Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

#### **3. Altlasten**

Über das Vorkommen von Altablagerungen innerhalb des Plangebietes ist nichts bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen werden oder bei der Ausführung von Erdarbeiten Bodenkontaminationen auftreten, so ist das LRA Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, sofort zu verständigen.

#### **4. Archäologische Bodenfunde**

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG Baden-Württemberg) sind während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Tonscherben, Knochen, Hölzer, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, etc.) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.