

Stadt Weinstadt  
Rems-Murr-Kreis

## **Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 'Halde V' Weinstadt - Endersbach**

Erläuterungsbericht mit Planungsrechtlichen Festsetzungen

10. November 2017

Auftraggeber LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Erschl.-Träger f. d. BG 'Halde V'  
Postfach 10 30 23  
70026 Stuttgart

Vertreten durch Heiko Richter, Seniorprojektleiter

Auftragnehmer Planungsgruppe  
LandschaftsArchitektur  
+ Ökologie  
  
Dipl.-Ing. Thomas Friedemann  
Freier Landschaftsarchitekt  
AK BW | DGGL | SRL  
  
Claude-Dornier-Straße 4  
73760 Ostfildern  
T 0711 / 9 67 98-0  
F 0711 / 9 67 98-33  
info@tf-landschaft.de  
www.tf-landschaft.de

Projektleitung Dipl.-Ing. Thomas Friedemann  
Bearbeitung Dipl.-Ing. (FH) / M. Eng. Silke Martin  
Bearbeitungsstand 10.11.2017

## INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG .....	1
2	BEWERTUNG IM HINBLICK AUF DIE PLANUNGSANFORDERUNGEN.....	2
3	GRÜNORDNUNGSKONZEPT .....	3
4	AUSGLEICHSMASSNAHMEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES.....	5

	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
--	------------------------------	---

## ANHANG

Plan Nr. 756.05.01	Grünordnungsplan 'Halde V'	M 1: 500
--------------------	----------------------------	----------

## 1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Weinstadt plant auf der Gemarkung Endersbach die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Halde V' mit dem Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum. Das künftige Wohngebiet liegt im Einzugsbereich der S-Bahnhaltestelle Stetten – Beinstein und ist ca. 4,8 ha groß.

Bebauungspläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§1 (5) BauGB). Besonders zu berücksichtigen sind dabei u.a. die in § 1a BauGB formulierten Belange des Umweltschutzes: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie die Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Die Belange des Umweltschutzes sind darüber hinaus auch hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen. Nach § 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a) eine Umweltprüfung des Bebauungsplans durchzuführen und die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu dokumentieren.

Der vorliegende Grünordnungsplan dient der Ermittlung der Belange von Natur und Landschaft und der Darstellung von grünordnerischen Maßnahmen für das geplante Wohngebiet. Der Grünordnungsplan wird nach Abwägung mit anderen städtebaulichen Belangen Teil des Bebauungsplans, um an dessen Rechtswirksamkeit teilzunehmen. Die Bearbeitung des Grünordnungsplans erfolgt in Zusammenarbeit mit dem für den Bebauungsplan beauftragten Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Stuttgart.

## 2 BEWERTUNG IM HINBLICK AUF DIE PLANUNGSANFORDERUNGEN

Wesentliche landschaftliche Qualitäten und Empfindlichkeiten des Plangebietes bestehen in (s. Umweltbericht):

- dem Vorkommen von hochwertigen, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Böden (3,67 in der Gesamtbewertung aller Bodenfunktionen, Ackerzahlen > 70);
- der Ortsrandlage auf einem Geländerrücken mit Fernwirkung und Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- der offenen bis halboffenen Ackerlandschaft mit einer kleinen Ruderalfläche und randlichen Gehölzen;
- dem Vorkommen streng geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Zauneidechse, Großer Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer) und Europäischen Vogelarten;
- der Landesstraße L 1201 und dem Kreuzungsbereich mit der L 1199 mit hohem Verkehrsaufkommen entlang des künftigen Siedlungsrandes.

Defizite und daraus resultierender Handlungsbedarf ergeben sich aus:

- der Einbindung in die Landschaft (Höhenentwicklung der Gebäude, Dachbegrünung);
- der großflächigen Siedlungsentwicklung (städtebauliche Gliederung des Wohngebiets durch Grün- und Freiräume);
- Verlust von hochwertigem Boden durch Versiegelung und Nutzungsänderung von Flächen (Bodenmanagement und Ausgleichsplanung);
- Verlust des natürlichen Retentionsvermögens für Niederschlagswasser (Oberflächenwassermanagement)
- Verlust von klimaaktiven Flächen (Kaltluftentstehungsflächen) am derzeitigen Siedlungsrand (Neuanlage von Vegetationsflächen)
- Verlust von Lebensräumen des Offenlandes und Halboffenlandes
- Verlust von Gehölzstrukturen (Ersatz durch Neupflanzungen)
- Konflikte mit dem Vorkommen europarechtlich geschützter Arten (Betroffenheit mehrerer Arten, Schaffung von Ersatzlebensräumen)

Daraus lassen sich folgende Anforderungen für die Grünordnungs- und Ausgleichsplanung ableiten:

- Begrenzung der Versiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Festsetzung von Pflanzgeboten
- Eingrünung des neuen Ortsrandes im Übergang zur Landschaft
- Anlage von öffentlich nutzbaren Grünflächen
- Baum- und Gehölzpflanzungen in den Grünflächen und im Straßenraum
- Festsetzung von Dachbegrünung bei den Hauptgebäuden, den Tiefgaragen sowie Garagen und sonstigen Nebenanlagen
- Gärtnerische Gestaltung von nicht baulich genutzten oder Erschließungszwecken dienenden Grundstücksflächen
- Planung und Durchführung vorgezogener planexterner Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
- Planung und Durchführung planexterner naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen gem. BauGB zur Kompensation des verbleibenden Ausgleichsdefizites im Plangebiet

### 3 GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Durch eine frühzeitige Einbindung der grünordnerischen Belange in den Planungsprozess können landschaftsplanerisch angemessene Lösungsansätze für das Wohnumfeld einer künftigen Bebauung entwickelt werden. Im Rahmen der vorliegenden Grünordnung werden die Möglichkeiten eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Ressourcen aufgezeigt und gestalterische Lösungen für ihre Integration in die Planung entwickelt. Die grünordnerischen Maßnahmen erhalten als Bestandteil des Bebauungsplanes Rechtswirksamkeit.

Freiflächen übernehmen vielfältige Aufgaben in einem Wohnquartier, besonders dienen sie der gestalterischen und funktionalen Aufwertung des Wohn- und Spielumfeldes. Eine hohe Bedeutung kommt Siedlungsfreiflächen auch bei der Minderung der Folgen des Klimawandels zu und sie dienen als Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Abhängig von der geplanten Nutzung können Grün- und Freiflächen auch der mehr oder weniger zur Minderung von Eingriffswirkungen in den Naturhaushalt dienen oder zusätzliche Kompensationswirkungen entfalten. Aufgrund hoher Nutzungsdichten und starkem Nutzungsdruck auf die Freiflächen bleiben die Kompensationswirkungen jedoch begrenzt.

#### 3.1 Gehölzbestand

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans kommen nur wenige Gehölze vor. Die im Bestand vorhandenen drei Birnbäume und der Apfelbaum entlang der Metzgeräckerstraße weisen laut Baumgutachten eine mäßige bis schlechte Vitalität auf, es gibt Fäulnisstellen und Totholzbereiche. Baumhöhlen kommen nicht vor. Die auf der nördlichen Straßenseite stehenden Spalierobstgehölze sind aufgrund ihrer Wuchseigenschaften und ihrer Standortansprüche nicht als Straßenbäume geeignet. Die Bestandsbäume wurden daher, bis auf einen im angrenzenden Grünzug, nicht zum Erhalt festgesetzt. Entlang der Straße sind ersatzweise Neupflanzungen von standortgerechten Straßenbäumen (Pflanzgebot) vorgesehen.

#### 3.2 Baumkonzept

Zur besseren Orientierung und zur Unterstützung der Identifikation der künftigen Bewohner mit ihrem Wohnquartier werden entlang von Grünverbindungen, Straßen- und Wegeverbindungen spezifische Baumarten mit Leitfunktion gepflanzt. Sofern sich eine Fortführung von Verbindungen aus dem angrenzenden Wohngebiet „Halde IV“ anbietet, finden geeignete gleiche Baumarten auch im neuen Wohngebiet „Halde V“ Verwendung. Bei der Gehölzauswahl von Bäumen und Sträuchern in den öffentlichen Grünflächen sollen dem Leitbild einer „essbaren Stadt“ entsprechend bevorzugt Gehölzarten mit essbaren Früchten Verwendung finden. Der Unterwuchs soll als kraut – und blütenreiche Wiese angelegt werden. In den öffentlichen Straßenräumen sollen entlang von durchgängigen Straßen- und Wegeverbindungen gleichartige Straßenbäume Verwendung finden, eine besondere Schmuckfunktion kommt dabei den Bäumen auf dem Quartiersplatz zu.

### 3.3 Sonstige Bepflanzung im öffentlichen Raum

Zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild und als Sichtschutz für die angrenzenden Gartengrundstücke wird entlang der westlichen Grenze des Baugebietes ein max. 2,50m hoher Wall modelliert und bepflanzt. Eine Baumreihe aus einheimischen und standortgerechten Bäumen, die eine Doppelung der Baumreihe entlang der Landesstraße bewirkt, wird durch eine Unterpflanzung mit einer Hecke aus standortheimischen Sträuchern ergänzt. Die Bepflanzung des Walls dient zusammen mit der bestehenden Ahornreihe der Gestaltung des Übergangs vom Wohngebiet zur angrenzenden Landschaft.

Bei der Bepflanzung des Spielplatzes sind neben gestalterischen und ökologischen Aspekten pädagogische Gesichtspunkte entscheidend. Bevorzugt gepflanzt werden Gehölze mit essbaren Früchten (Nüssen) und bunten Blattfärbungen. Es dürfen keine giftigen Pflanzen eingebracht werden. Auf der Spielfläche (um die Spielgeräte) ist ein Landschaftsrasen anzulegen.

### 3.4 Bepflanzung im nichtöffentlichen Raum

Für die Bepflanzung auf den privaten Grundstücken wird vorgeschlagen, auch hier dem Leitbild einer „Essbaren Stadt“ zu folgen und die Grünflächen bevorzugt mit Obstbäumen und Obststräuchern zu gestalten. Zur Verbesserung des Struktureichtums der Gärten und zur Aufwertung des Mikroklimas im Gebiet wird die Pflanzung mindestens eines standortgerechten Laubbaumes, bevorzugt Obsthochstammes je angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt. Die nicht für Erschließungszwecke oder Nebenanlagen genutzten Flächen sollen als Vegetationsflächen angelegt werden. Darüber hinaus kann die Freiflächengestaltung durch ein Angebot von Flächen für Gemüse und Kräuterbeete ergänzt werden. Eine Gestaltungsfibel der Stadt könnte hierzu wichtige Anregungen geben, die von Eigentümern und Bewohnern umgesetzt werden können.

### 3.5 Dachbegrünung

Die Flachdächer sind mit einem Mindestaufbau von mindestens 10 cm Pflanzsubstrat mindestens extensiv mit einem geeigneten Bewuchs, z.B. Sedumarten fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Tiefgaragen sollen einen Mindestaufbau von 40 cm Pflanzsubstrat haben, um für Strauch- und Heckenpflanzungen ausreichend Wurzelraum zu bieten. Für Baumpflanzungen ist ein durchwurzelbares Substrat von mindestens 1 m Aufbauhöhe erforderlich.

### 3.6 Wasserrückhaltung

Die Rückhaltung des oberflächlich abfließenden Regenwassers soll in einem naturnah gestalteten und bepflanzten Erdbecken unterhalb des geplanten Baugebietes am Haldenbach erfolgen.

### 3.7 Ausgleich Baumpflanzungen Bebauungsplan „Halde IV 1. Änderung“

Für den Verlust von Bestandsbäumen im Rahmen des Bebauungsplan „Halde IV 1. Änderung“ werden entlang der Metzgeräckerstraße 7 Bäume gepflanzt und als Ausgleich dem Bebauungsplan „Halde IV 1. Änderung“ zugeordnet.

## **4 AUSGLEICHSMASSNAHMEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES**

### **4.1 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden Maßnahmen für folgende Arten erforderlich: Brutvögel, Zauneidechse, Nachtkerzenschwärmer und Großer Feuerfalter. Für Fledermäuse liegen keine speziellen Maßnahmenerfordernisse vor.

Für die Zauneidechsen lassen sich Verbotstatbestände der Tötung nach §44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG durch die Umsiedlung nicht vermeiden, da i. d. R. nicht alle Tiere gefangen werden können. Damit wird eine Artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich, die im Juli 2017 von der Stadt Weinstadt an das Regierungspräsidium Stuttgart gestellt wurde und am 01.09.2017 erteilt wurde.

Verbotstatbestände hinsichtlich europäischer Vogelarten sowie dem Nachtkerzenschwärmer und dem Großen Feuerfalter können durch die im Umweltbericht in Steckbriefen näher ausgeführten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung oder zum funktionalen Ausgleich vermieden werden. (vgl. ATP 2016)

Der Erfolg der Maßnahmen muss durch ein Monitoring belegt werden.

### **4.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gem. BauGB**

Für die Schutzgüter Boden und Pflanzen und Tiere ergibt sich durch den Eingriff nach Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein rechnerischer Ausgleichsbedarf von ca. **467.000** Ökopunkten. Zur Kompensation werden planexterne Maßnahmen notwendig.

Die Artenschutzrechtlichen Maßnahmen bewirken überwiegend auch eine Aufwertung der Bestandsbiotoptypen. Zur Kompensation werden dem Baugebiet drei Maßnahmen aus den Artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Maßnahmen auf den Flst.-Nr. 6924, 6926, 6922 und 7011) zugeordnet. Die Kompensation des Restdefizits erfolgt über eine Ausgleichsmaßnahme im Gewinn Breitgarten in Weinstadt – Strümpfelbach. Die Maßnahme umfasst die Umwandlung einer bislang als Acker genutzten Teilfläche des Flst.-Nr. 4452 zu einer artenreichen Magerwiese mittlerer Standorte. Die Maßnahmenfläche ist ca. 27.600 m<sup>2</sup> groß und stellt eine Verbindung zwischen den vorhandenen westlich und östlich gelegenen Streuobstwiesen her. Die Maßnahme umfasst die gesamte Fläche, nicht benötigte Ökopunkte werden auf das Kommunale Ökokonto der Stadt Weinstadt gebucht.



## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)**

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

s. Bebauungsplan

### **2 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen, gemäß den Pflanzgeboten bzw. Maßnahmen zu gestalten und mit Bäumen wie in der Planzeichnung festgesetzt zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **2.1 Öffentliche Grünflächen**

##### **2.1.1 Verkehrsgrün / Straßenbegleitgrün**

Die Flächen dienen als Standort für straßenbegleitende Bäume. Sie sind als Grünflächen anzulegen und mit Bäumen wie in der Planzeichnung festgesetzt zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

##### **2.1.2 Grünzug / Grünverbindung**

Die Grünflächen dienen zur Durchgrünung des Gebiets und als Standort für Bäume zur Gebietsgliederung sowie wegebegleitend an dem Nord-Süd verlaufenden Erholungsweg mit Anbindung Richtung S-Bahn Haltestelle. Die Flächen dienen als auch Standort für quartiersbezogene Spielplätze. Die Grünflächen sind als artenreiche Blumenwiesen anzulegen und mit Bäumen wie in der Planzeichnung festgesetzt zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten und regelmäßig zu pflegen.

##### **2.1.3 Wall zur Gebietsabgrenzung**

Die Grünflächen dienen als Standort für einen Wall zur Gebietsabgrenzung. Die Böschungen sind als Baum-Strauchhecken aus standortgerechten Gehölzen mit einer Untersaat anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und regelmäßig zu pflegen.

### **3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

#### **3.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Die Anpflanzung von Einzelbäumen soll wie in der Planzeichnung festgesetzt erfolgen. Abweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 2 m sind zulässig, dabei darf die Anzahl der Bäume nicht reduziert werden. Um den Bereich der Baumstandorte soll eine Fläche von mind. 12 m<sup>2</sup> mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein (Baumscheibe). Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstammittelpunkt soll mindestens 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

### 3.1.1 Grünzug Nord-Süd (PFG 1)

Zur Gliederung und Durchgrünung des Gebiets sind großkronige, mittel- und kleinkronige Bäume wie in der Planzeichnung festgesetzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro 100 qm Fläche sind 10 Sträucher in kleinen Gruppen zu pflanzen. Es sollen vorwiegend Gehölzarten mit essbaren Früchten Verwendung finden. Der Unterwuchs ist als artenreiche Blumenwiese anzulegen, die Einsaat soll einen Kräuteranteil von mind. 30% aufweisen. Die Bäume sind wie in der Planzeichnung festgesetzt und mindestens in der Qualität Solitär Hochstamm 3mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Arten wie z. B.

Aesculus hippocastanum	-	Roskastanie
Juglans regia	-	Walnuss
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus domestica	-	Speierling
Corylus avellana	-	Haselnuss

Kultur-Obstbäume in Sorten

Wildapfel, Wildbirne

Straucharten wie z. B.

Corylus avellana	-	Haselnuss
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Amelanchier lamarkii	-	Felsenbirne
Mespilus germanica	-	Mispel

Bereensträucher wie Johannesbeere, Stachelbeere

### 3.1.2 Grünzug Ost-West (PFG 2)

Zur Fortführung des Grünzuges im Gebiet Halde IV sind mittel- bis großkronige standortgerechte Bäume wie in der Planzeichnung festgesetzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro 100 qm Fläche sind mindestens 5 Sträucher in kleinen Gruppen zu pflanzen. Es sollen vorwiegend Gehölzarten mit essbaren Früchten Verwendung finden. Der Unterwuchs ist als artenreiche Blumenwiese anzulegen, die Einsaat soll einen Kräuteranteil von mind. 30% aufweisen. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen

Arten wie im Gebiet Halde IV festgesetzt z. B.

Sophora japonica	-	Schnurbaum
Aesculus carnea	-	Scharlachkastanie

Straucharten wie z. B.

Amelanchier lamarkii	-	Felsenbirne
Mespilus germanica	-	Mispel

Bereensträucher wie Johannesbeere, Stachelbeere

### 3.1.3 Fußwegbegleitende Grünfläche (PFG 3)

Zur Gliederung und Durchgrünung des Gebiets und zur Fortführung der baumbestandenen Freiflächen im Gebiet Halde IV, sind Bäume wie in der Planzeichnung festgesetzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Unterwuchs ist als artenreiche Blumenwiese anzulegen, die Einsaat soll einen Kräuteranteil von mind.

30% aufweisen. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Arten ggfls. in geeigneten Sorten wie z. B

Tilia cordata	-	Winterlinde
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus intermedia	-	Mehlbeere

### 3.1.4 Wall (PFG 4)

Der Wall ist zu begrünen und die Bepflanzung dauerhaft zu unterhalten. Zur Ergänzung der Ortsrandeingrünung der straßenbegleitenden Baumreihe entlang der Landesstraße sind Bäume wie in der Planzeichnung festgesetzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Zusätzlich sind pro 100 qm Fläche sind 20 Sträucher in kleinen Gruppen zu pflanzen. Es sollen vorwiegend gebietsheimische Gehölzarten Verwendung finden. Für den Unterwuchs ist eine geeignete krautreiche Ansaatmischung mit mindestens 30% Kräuteranteil zu verwenden.

Baumarten wie z.B.

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Juglans regia	-	Walnuss
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Straucharten wie z. B.

Corylus avellana	-	Haselnuss
Rosa canina	-	Hundsrose
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

### 3.1.5 Begleitgehölze auf privaten Grundstücken (PFG 5)

In Fortführung der Grünzüge und Pflanzflächen sind auf den im Plan festgesetzten privaten Grundstücksflächen als Begleitgrün und zum Sichtschutz Hecken aus heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Baumarten ggfls. in geeigneten Sorten wie z. B

Tilia cordata	-	Winterlinde
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus intermedia	-	Mehlbeere

Straucharten wie z. B.

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Rosa canina	-	Hundsrose
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Beerensträucher wie Johannesbeere, Stachelbeere		

### 3.1.6 Ranker auf privaten Grundstücken (PFG 6)

In Fortführung der Grünzüge und Pflanzflächen sind auf den im Plan festgesetzten privaten Grundstücksflächen als Begleitgrün und zum Sichtschutz Rankpflanzen an Einfriedungen und Carports zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Rank- und Schlingpflanzenarten wie z. B.

Clematis in Sorten	-	Waldrebe
Actinidia	-	Kiwi, Strahlengriffel
Lonicera	-	Geißblatt
Parthenocissus	-	dreilappiger und fünflappiger wilder Wein
Rosa in Sorten	-	Kletterrosen
Rubus	-	Brombeere

### 3.1.7 Dachbegrünung (PFG 7)

Die Flachdächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 0 bis 5° sind mit einem Mindestaufbau von mindestens 10 cm Pflanzsubstrat zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Tiefgaragen sind mit einem Mindestaufbau von 40 cm Pflanzsubstrat zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, sofern die Flächen nicht Erschließungszwecken dienen. Dächer von Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind ebenfalls zu begrünen.

## 3.2 Einzelbäume

Die Anpflanzung von Einzelbäumen soll wie in der Planzeichnung festgesetzt erfolgen. Abweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 2 m sind zulässig, dabei darf die Anzahl der Bäume nicht reduziert werden. Um den Bereich der Baumstandorte soll eine Fläche von mind. 12 m<sup>2</sup> mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein (Baumscheibe). Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstammmittelpunkt soll mindestens 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

### 3.2.1 Straßenbaum (PFG 8)

Zur Gliederung und Durchgrünung des Gebiets mittelkronige, standortgerechte als Straßenbaum geeignete Bäume wie in der Planzeichnung festgesetzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Arten ggfls. in geeigneten Sorten wie z. B.

Corylus colurna	-	Baumhasel
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn

### 3.2.2 Straßenbaum Quartier (PFG 9)

Zur Gliederung und Durchgrünung des Gebiets mittelkronige, standortgerechte, als Straßenbaum geeignete Bäume wie in der Planzeichnung festgesetzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen

Arten wie z. B.

Robinia pseudoacacia 'Frisia' - Gold-Scheinakazie

### 3.2.3 Quartiersplatz (PFG 10)

Die Bäume sind wie in der Planzeichnung festgesetzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es soll eine Arte mit besonderem Blühaspekt oder auffälliger Herbstfärbung zur Verwendung kommen. Die klein- bis mittelkronigen Bäume sind mindestens in der Qualität Solitär Hochstamm 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Art wie z. B.

Prunus Arten - Jap. Zierkirschen, Zierpflaume

### 3.2.4 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken (PFG 11)

Zur Durchgrünung des Gebiets ist je angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstück mindestens ein Laubbaum, bevorzugt ein Obsthochstamm auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baumstandorte auf den Grundstücken können angerechnet werden. Die Tiefe der Baumquartiere auf Tiefgaragen ist mit mindestens einem Meter durchwurzelbarem Raum herzustellen.

## 4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die vorhandenen im Plan gekennzeichneten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind aufgrund ihrer Größe, Alters oder Vitalität dauerhaft zu erhalten und regelmäßig zu pflegen. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten bzw. der Anlage von Stellplätzen eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen (DIN 18920 und RAS-LG 4). Für Bäume, die dennoch Schaden erleiden oder auch zukünftig durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist die gleiche Baumart neu anzupflanzen oder gleichwertiger Ersatz zu leisten und dauerhaft zu erhalten.

### 4.1 Einzelbäume

Der vorhandene Laubbaum an der östlichen Ecke auf der Freifläche ist zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

### **1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücksflächen § 74 (1) Nr. 1+Nr. 3 LBO**

Die nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch bzw. gemäß Vorgaben der planungsrechtlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) und der in den Hinweisen dargestellten Artenverwendungsliste anzulegen und dauerhaft als flächig begrünte Vegetationsfläche zu unterhalten.

Stellplätze, Garagenzufahrten und Zuwege sind mit versickerungsfähige Belägen, wie z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen herzustellen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig auszubilden.

Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

### **2 Dachbegrünung (§ 74 (1) LBO)**

Die Flach- und Pultdächer sind zu begrünen. (s. A 3.2.3)

### **3 Einfriedungen (§ 74 (1) LBO)**

Als Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind Hecken- und Strauchpflanzungen zulässig. Als Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen sind nur Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen zulässig. Drahtzäune sind zulässig, sofern diese in eine Hecke integriert sind. Die Hecken sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Im Bereich des Walls sind keine toten Einfriedungen zulässig.

## **C HINWEISE**

### **1 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

### **2 Beleuchtung**

Das Gebiet liegt am Ortsrand. Viele Tiere wie nachtaktive Insekten, werden von künstlichen Lichtquellen, wie Straßenbeleuchtung, angelockt und getötet (verbrennen). Auch nachziehende Vögel können durch

Beleuchtungsanlagen räumlich irritiert werden. Die negativen Wirkungen auf Tiere können z.B. minimiert werden:

- Abstrahlung der Leuchten nach oben vermeiden (max. 70 °)
- Lichtpunkthöhe und Lichtstärke so niedrig bzw. gering wie möglich
- Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln nach neuestem Stand der Technik und mit möglichst großer Wellenlänge
- Verwendung von staubdichten Leuchten
- Begrenzung und Reduzierung der Betriebsdauer von Lichtenanlagen

### 3 Dachbegrünung

Die Begrünung von Dächern hat positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Plangebiet. Der schnelle Abfluss von Regenwasser wird verzögert (Retention), die Abflussspitzen werden gedämpft. Abhängig von Substratbeschaffenheit und Aufbaustärke kann Regenwasser dauerhaft zurückgehalten bzw. zeitverzögert abgegeben werden. Auch auf das Lokalklima und das Landschaftsbild haben Dachbegrünungen einen positiven Effekt.

### 4 Artenlisten gebietsheimische Gehölze

Nachfolgende Straucharten sind für das Gemeindegebiet Weinstadt gebietsheimische werden zur Verwendung von Hecken und Strauchpflanzungen empfohlen. **Im Bereich von Spielplätzen ist auf die Verwendung ungiftige Gehölze zu achten!**

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen (nicht auf Spielplätzen)
Ligustrum vulgare	-	Liguster (nicht auf Spielplätzen)
Rosa canina	-	Hundsrose
Prunus spinosa	-	Schlehe
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

vgl.: LfU LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.): Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. Karlsruhe 2002.

### 5 Freiflächengestaltungsplan

Mit der Vorlage von Bauanträgen ist vom Antragsteller ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen vorzulegen. Dieser soll vorzugsweise enthalten:

- die zu erhaltenden, zu entfernenden und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher mit Angaben zu ihrer Art und Größe;
- Angaben zur Veränderung der Grundstücksoberfläche;
- Angaben zu befestigten Flächen (Terrassen, Wege, Aufstellbereiche) und Nebenanlagen in ihrer Lage und Materialwahl.

---

Als standortgeeignete Baum- und Straucharten können bei der Neupflanzung von Hecken Gehölze der Liste C 4 sowie bei Baumpflanzungen bevorzugt Obsthochstämme entsprechend der Spezifikation A 3.2.4 verwendet werden.