
Bebauungsplan

„Grüne Mitte“

Nach § 8 Abs. 3 BauGB

-Entwurf-



Teil 2 Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften

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

FASSUNG VOM 12.06.2018

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

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) 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 05. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613),
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100),
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), 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 23. Juni 2015 (GBl. S. 585), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, 2008 S. 4).

Inhalt

Teil 1 PLANZEICHNUNG

Teil 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

III. HINWEISE

Teil 3 BEGRÜNDUNG

Teil 4 UMWELTBERICHT

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

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan, bestehend aus Zeichnerischem Teil, Textteil, Begründung und Örtlichen Bauvorschriften 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 12.06.2018 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)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein Teilbereich als Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen.

**Gemeinbedarf
„Kindertagesstätte“**

Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB

Zulässig sind 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 Gebäude / Nebenanlage) nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, wobei als Nebenanlagen nur Oberflächenbefestigungen zulässig sind,

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

Bauliche Anlagen sind nur in den dafür vorgesehenen Baufenstern gemäß Planeinschrieb zulässig.

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

2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt mit

Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“: maximal zwei Vollgeschosse,
Bürgerhaus / Geräteschuppen: maximal ein Vollgeschoss.

2.3. Höhe der baulichen Anlagen

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

In der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ ist die Höhe baulicher Anlagen **Bürgerhaus und Geräteschuppen** (GBH max. - maximale Gebäudehöhe) als Maximalwert in Meter gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Dabei ist der höchste Punkt des Gebäudes maßgebend.

Die untere Bezugshöhe für die Gebäudehöhe des Bürgerhauses und der Geräteschuppen ist die Höhe des Feldwegs Nr. 645, lotrecht gemessen an der Gebäudemitte, die obere Bezugshöhe jeweils der höchste Punkt des Gebäudes.

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 festgesetzt.

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen



Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung in der **Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“** sowie in den **öffentlichen Grünflächen „Parkanlage“** durch Baugrenzen festgesetzt und dürfen nicht überschritten werden.

4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Entsprechend den Eintragungen im Plan:

- Öffentliche Verkehrsflächen mit Fahrbahnen, Gehwegen, Parkplätzen und Verkehrsgrünflächen,
- öffentliche Verkehrsanlagen besonderer Zweckbestimmung: „Wiesenparkplatz“ (Schotterrasen) sowie „Platz“,
- Kombiniertes Wirtschafts-, Rad und Fußweg.

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



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

6. 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. Es bedeuten:



Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Wasser

Die ausgewiesene Fläche „Wasser“ ist in der Nutzung der Landeswasserversorgung und dient der Hoheitsversorgung des Landes Baden-Württemberg.

7. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

Gemäß zeichnerischem Teil werden Schutzflächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind.

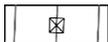


Leitungsrecht

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zur Führung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen zugunsten der Stadt Weinstadt zu belasten. Die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger haben das Recht, notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen zu legen, sowie Maßnahmen zur Erhaltung und zum Betrieb der Leitungen durchzuführen.

8. Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Gemäß zeichnerischem Teil werden Schutzflächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind.



380-kV-Leitung mit Schutzstreifen

Der in der Planzeichnung dargestellte Schutzstreifen beträgt beidseits der Achse 38 bzw. 40 m.

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der TransnetBW GmbH zulässig.

Bei der Pflanzenwahl im Schutzstreifen dieser Leitungen ist darauf zu achten, dass diese stets einen Mindestabstand von 5m von den Leiterseilen haben. Mit Baugeräten oder anderen Gegenständen muss stets ein Abstand von mindestens 5m von den Leiterseilen eingehalten werden. Dabei ist ein seitliches Ausschlagen der Leiterseile zu berücksichtigen. Die Höhe der Leiterseile beträgt an der tiefsten Stelle ca. 25 m.

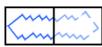
Sämtliche metallische Bauteile wie Geländer, Metallzäune, Spielgeräte o.ä. müssen im gesamten Schutzstreifen ausreichend geerdet sein, um eine elektromagnetische Aufladung zu verhindern, um unangenehm spürbaren Elektrisierungen durch Funkenentladungen beim Berühren von leitfähigen Gegenstände oder auch geerdeten Teilen zu vermeiden.



Richtfunktrasse mit Schutzstreifen

Der horizontale Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen beträgt mindestens +/- 30 m. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne eine Höhe von 10 m nicht überschreiten, um die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht zu beeinträchtigen.

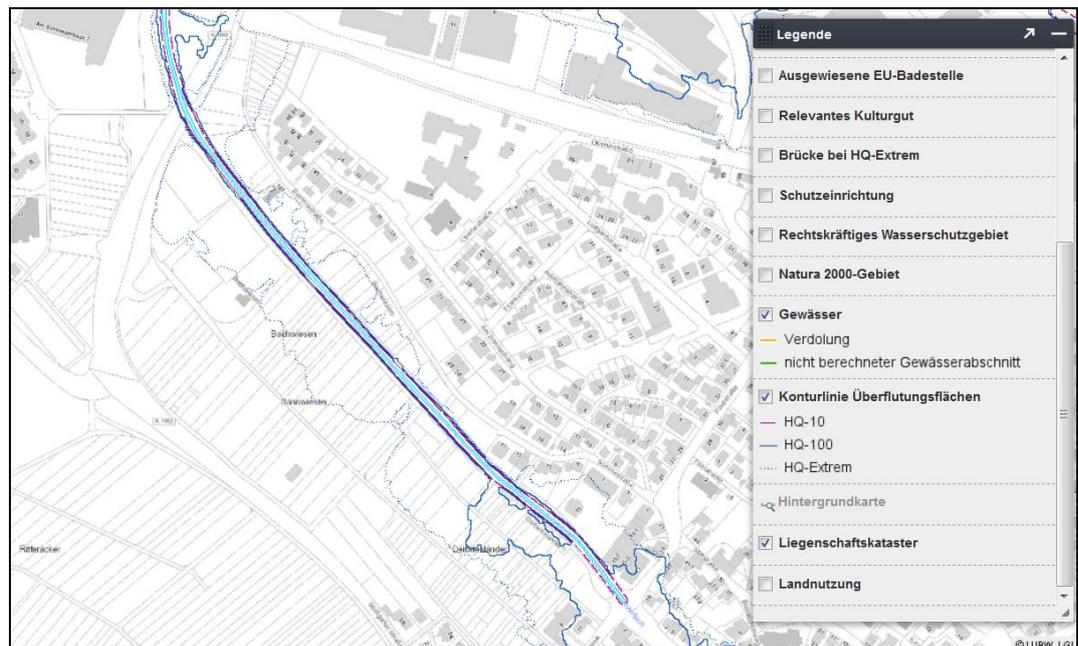
9. Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB i.V.m. § 76 und § 78 WHG)



Überschwemmungsgebiet / Risikogebiet

HQ₁₀₀ / HQ_{extrem} gem. Hochwassergefahrenkarten des Landes

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die Abgrenzungslinien des Überflutungsbereichs bei 100-jährlichem Hochwasser (HQ₁₀₀) sowie des Risikogebiets bei extremen Hochwasser (HQ_{extrem}) gekennzeichnet. Grundlage der Darstellung ist die Hochwassergefahrenkarte, abgerufen beim Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) am 30.05.2018.



Für den Eingriff in den Schweizerbach und dessen Uferbereich, damit verbundenen baulichen Anlagen sowie jegliche Eingriffe innerhalb der HQ₁₀₀ wird ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt. Bis zu diesem Zeitpunkt erfolgt kein Eingriff in das Überschwemmungsgebiet und den Hochwasserabfluss.

10. 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. 1.650 m² ist zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft anzulegen. Auf ihr sind die aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten.

Die 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 SPE-Fläche wird im Rahmen der CEF-Maßnahmen sowohl eine Ausgleichsfläche von 1.014 m² für die zerstörten Lebensstätten der Zauneidechsen geschaffen (siehe **A1_{CEF}**), aus einem Mosaik aus Saum- und Ruderalvegetation (ins. 70% Flächenanteil) mit Strauchpflanzungen (20%) und Steinaufschüttungen (10%). Zudem wird eine Ausgleichsfläche von 636 m² für das verlorengelassene Brutrevier des Bluthänflings entwickelt – mittels einem Mosaik aus einer Hecke mit Brombeersträuchern (40%), Altgrasbeständen / Saum- und Ruderalvegetation (45%) und Rohbodenstellen (15%) (siehe **A2_{CEF}**). Die fachgerechte Entwicklung, Pflege und Instandhaltung der Fläche unterliegt der Stadt Weinstadt.

11. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Einhaltung der Immissionsgrenz- und -richtwerte auf der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ ergeben sich aus der schalltechnischen Untersuchung (SoundPLAN 2018) erforderliche Maßnahmen. Hierbei handelt es sich um passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen (LPB III - V).

1. Zulässig sind Vorhaben, deren Außenbauteile die schalltechnischen Anforderungen entsprechend der jeweils zugehörigen, im grafischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Lärmpegelbereiche erfüllen. Der Nachweis gemäß DIN 4109 ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.
2. Räume, die zum Aufenthalt mit einer durchgehenden Dauer von mindestens 4 Stunden vorgesehen sind, sind mit mechanischen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern bei natürlicher Belüftung ein durch das Außengeräusch erzeugter Innenpegel von maximal 30 dB(A) nicht erreicht wird.

12. Grünordnung – Pflanzbindungen und -gebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

12.1. Öffentliche Grünflächen



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



Zweckbestimmung „Parkanlage“

Zulässig sind die Errichtung eines Bürgerhauses sowie zweier Geräteschuppen in den dafür vorgesehenen Baufenstern (siehe Planeinschrieb, Nutzungsschablone).

Außerdem sind Gärten, Gehölzpflanzungen und eine Befestigung der erforderlichen Flächen sowie öffentliche Einrichtungen, die der Erholung dienen, zulässig.



Zweckbestimmung „Spielplatz“

Zulässig sind die Errichtung von Anlagen, die der Aktiverholung, Fitness oder dem Jugendspiel dienen, Spielplätze, Gehölzpflanzungen und eine Befestigung der erforderlichen Flächen.



Zweckbestimmung „Sportplatz“

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung eines Bolzplatzes zulässig. Auf den weiteren mit „Sportplatz“ gekennzeichneten Flächen sind die Errichtung von Anlagen, die der Aktiverholung, Fitness oder dem Jugendspiel dienen, Gehölzpflanzungen und eine Befestigung der erforderlichen Flächen mit versickerungsfähigem Belag zulässig.



Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“

12.2. Private Grünflächen



Die Privaten Grünflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Auf den privaten Grünflächen haben alle bestehenden Nutzungen (einschließlich landwirtschaftlicher Nutzung) Bestandsschutz. Änderungen obliegen den Eigentümern.

Bestehende Geräteschuppen und andere Gebäude untergeordneter Bedeutung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt. Die Darstellung dieser Gebäude ist im Planteil nicht vollständig.

Die Errichtung baulicher Anlagen, Nebenanlagen, genehmigungsfreie Anlagen und Stellplätze sind unzulässig.

12.3. 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.

12.4. 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 ¹⁾. Entsprechend sind für die Begrünungsmaßnahmen gemäß dem festgesetzten Prozentsatz / der festgesetzten Anzahl gebietsheimische Arten zu verwenden (siehe **Pflanzlisten A und B, Kap. 12.5**).

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

Pflanzgebote (PFG) Aufgrund der vorgesehenen Durch- und Eingrünung des Plangebietes 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 auf öffentlichen und privaten Grünflächen

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen (Abweichungen der Standorte zulässig) sind insgesamt 239 Einzelbäume zu pflanzen.

Es sind mindestens 192 Bäume durch gebietsheimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume (alte, regionale Sorten oder Wildobst) gemäß **Pflanzliste A** zu pflanzen (s. Kap. 12.5). Bei den verbleibenden Bäumen sind maximal 47 nichtheimische Gehölze zulässig, die sich aufgrund ihrer Eigenschaften und Wuchsformen gut in das Parkkonzept des geplanten Mitmach-Parks integrieren lassen.

Die nichtheimischen Gehölzarten sind nicht in Pflanzlisten vermerkt, wobei u.a. Esskastanien, Maulbeerbäume und Kirschen-Sorten vorgesehen sind.



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.

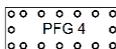
Von den in der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichneten Stellen kann abgewichen werden, die Anzahl der dargestellten Einzelbäume ist jedoch verbindlich.



PFG 3: Anpflanzung von Hecken auf öffentlichen Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind auf den Flurstücken 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 160 m² betragen.



PFG 4: Ergänzende Anpflanzung standorttypischer Ufergehölze am Schweizerbach

Anpflanzung von 45 gebietsheimischen Auegehölzen im Zuge einer ökologischen Aufwertung und Aufweitung des Schweizerbachs. Die genaue Lage ergibt sich aus dem notwendigen Wasserrechtsverfahren, 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 **Pflanzliste B** zu ersetzen.

Bei Gehölzpflanzungen innerhalb des mit HQ₁₀₀ 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.

12.5. Gehölzarten und Qualitäten

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

Pflanzliste A – 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>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<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
Renekloden:	alte und regionale Sorten
Zwetschgen:	alte und regionale Sorten
Wildobst:	Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Edelebereschen 'Rosina' und 'Konzentra', Elsbeere sowie Kornelkirsche.

Weitere Gehölze für die öffentlichen Grünflächen:

Apfelbeere, Felsenbirne, Johannisbeere, 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.

Pflanzliste B - Schweizerbach:**Gebietsheimische Bäume:**

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<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.

13. Artenschutzmaßnahmen

Aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden erforderlich:

- **V1:** Begrenzung des Rodungszeitraums von Gehölzen sowie des Abbruchzeitraums von Gebäuden auf den Zeitraum vom 1. November bis zum 28./29. Februar 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_{CEF}:** Zum Ausgleich für die durch den Eingriff zerstörten Lebensstätten der Zauneidechsen wird ein Habitat aus ruderalen Strukturen mit Sträuchern, Steinaufschüttungen mit Totholzelementen und Sandlinsen als Versteck- und Sonnenplätze sowie zur Eiablage und Überwinterung entwickelt,
- **A2_{CEF}:** Zum Ausgleich für ein verlorengehendes Brutrevier des Bluthänflings wird eine Sukzessionsfläche aus einer Hecke mit heimischen Laubsträuchern in Verbindung mit bereits vorhandenen Brombeer- und Himbeersträuchern, Saum- und Ruderalvegetation mit offenen Bodenstellen entwickelt.

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

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

1.1. Grundwasser

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.

1.2. Oberflächengewässer

Nicht
dargestellt

Gewässerrandstreifen am Schweizerbach

Der Gewässerrandstreifen umfasst nach § 38 Abs. 2 WHG das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes grenzt. Bemessen wird der Gewässerrandstreifen ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab dieser. Nach § 29 Abs. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter breit.

Am Schweizerbach beträgt der Gewässerrandstreifen fünf Meter ab der Böschungsoberkante.

Der Gewässerrandstreifen ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten (§ 29 Abs. 3 WG). Auch die zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder die fortgeschwemmt werden können, nicht erlaubt. Nach § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in einem Bereich von fünf Metern verboten.

Weiterhin ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern laut § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verboten.

In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher laut § 29 Abs. 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Des Weiteren untersagt ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Für den Eingriff in den Schweizerbach und die damit verbundene Wegeänderung wird ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt und ein Antrag auf Befreiung vom Verbotstatbestand des Eingriffs in den Gewässerrandstreifen gestellt.

Benutzung

Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) der Erlaubnis oder der Bewilligung. Benutzungen im Sinne dieses Gesetzes sind nach § 9 Abs. 1 WHG unter Anderem das Entnehmen und Ableiten von Wasser aus oberirdischen Gewässern, das Entnehmen fester Stoffe aus oberirdischen Gewässern, soweit sich dies auf die Gewässereigenschaften auswirkt sowie das Einbringen und Einleiten von Stoffen ins Gewässer.

Nach § 20 Abs.1 WG ist nur der Gebrauch der oberirdischen Gewässer zum Baden, Schöpfen mit Handgefäßen, Tränken, Schwimmen und zu ähnlichen unschädlichen Verrichtungen, zum Fahren mit kleinen Fahrzeugen ohne eigene Triebkraft und als Eisbahn vorbehaltlich einer Regelung auf Grund von § 21 Absatz 2 oder § 39 Absatz 2 als Gemeingebrauch jedermann gestattet. Bei beispielsweise Einsatz von elektrischen Pumpen zur Wasserentnahme ist eine Erlaubnis für eine Gewässernutzung bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Überschwemmungsgebiet / Risikogebiet

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

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

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

2. Bodenschutz

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

Zudem ist das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes des Rems-Murr-Kreises zu beachten. Dies besagt:

1. Durch fast jede Baumaßnahme werden Böden als Baugrund in Anspruch genommen und verlieren dabei weitgehend ihre ökologischen Bodenfunktionen. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben muss deshalb insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) zu berücksichtigen.

2. Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist vorrangig einer technischen Verwertung zuzuführen. Dadurch werden sowohl wertvolle Rohstoffvorräte, als auch knapper werdendes Deponievolumen geschont. Bei größeren Aushubmengen ist eine Verwertungskonzeption zu erstellen und dem Landratsamt vorzulegen. Einer "Vor-Ort-Verwertung" ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der Planungsphase (z. B. Minimierung der Einbindetiefen, Massenausgleich) Rechnung zu tragen. Ein Entsorgen des Bodens durch Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
3. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (humoser Boden) sauber abzuschleppen und vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt fachgerecht zu lagern. Weiterer Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten.
4. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Schadverdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Dazu sollte nur bei trockenen Witterungs- und Bodenbedingungen gearbeitet werden. Schadverdichtungen in später begrünten Bereichen sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. durch Tieflockung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.
5. Werden im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodenveränderungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt, Amt für Umweltschutz, zu benachrichtigen. Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
6. Für den Umgang mit Böden, die für eine bodennahe Verwertung bzw. eine Erdauffüllung vorgesehen sind, gelten die Vorgaben aus DIN 19731 und der Vollzugshilfe zu S 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Auf das Merkblatt "Erdauffüllungen" des Landratsamtes wird hingewiesen. Grundlage für die Beurteilung von Böden zur Nutzung bzw. Verwertung sind die BBodSchV sowie die Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg vom 14.03.2007.
7. Eine bodenkundliche Baubegleitung durch einen geeigneten Sachverständigen hilft, die Vorgaben zum Bodenschutz bestmöglich in den Baustellenablauf zu integrieren und erleichtert die optimalen Umsetzungen von Maßnahmen zum Bodenschutz.

3. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeldformation (Gipskeuper). Diese werden größtenteils von quartären Lockergesteinen (Lössführende Fließerde, Auenlehm, Holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

4. 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.

5. 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.

Im Bereich des Kulturdenkmals „Weinstadt – Beutelsbach 10 – Am Sonnenhang, Bachwiesen“ bedürfen alle Maßnahmen, die mit Bodeneingriffe in eine Tiefe von mehr als 0,3 m verbunden sind, einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Dort beabsichtigte Planungen und Bodeneingriffe bedürfen daher der frühzeitigen fachlichen Beteiligung der Archäologischen Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart.