

Gemeinde Weissach im Tal

OT Unterweissach / Cottenweiler

"Käfig"

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

Textteil mit Begründung und Umweltbericht

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Weissach im Tal, 23.02.2006 / 11.05.2006 / 13.07.2006
05.030



HEITZMANNPLAN

▫STADT ▫LANDSCHAFT ▫KOMMUNIKATION

BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL

TEL. 07191.93 04-0 FAX 07191.93 04-29

INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

Gemeinde Weissach im Tal

OT Unterweissach / Cottenweiler

"Käfig"

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

Textteil mit Begründung und Umweltbericht

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Verfasser:

- Dipl. Ing. Rainer Heitzmann
Freier Stadtplaner SRL
Freier Ökologe GfÖ
- Dipl. Geograf
Michael Paak

Weissach im Tal, 23.02.2006 / 11.05.2006 / 13.07.2006
05.030



HEITZMANNPLAN

◦STADT ◦LANDSCHAFT ◦KOMMUNIKATION

BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL

TEL. 07191.93 04-0 FAX 07191.93 04-29

INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

I	Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB	1
1.	Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	2
1.1	Anlass und Zweck der Planung	2
1.2	Lage und Geltungsbereich	2
1.3	Planerische Rahmenbedingungen.....	2
1.4	Städtebauliche und landschaftliche Konzeption	3
1.5	Feststellung der UVP-Pflicht	4
1.6	Grünordnung und ökologischer Ausgleich.....	4
1.7	Erschließung.....	4
1.8	Ver- und Entsorgung	5
1.9	Altlasten	5
1.10	Baugrund	5
1.11	Bodenordnung.....	5
1.12	Immissionsschutz	5
1.13	Flächenbilanz.....	6
1.14	Kosten und Finanzierung.....	6
2.	Teil B - Umweltbericht.....	7
2.1	Einleitung	8
2.1.1	Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigen Zielen des Baugebietes	8
2.1.2	Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden.....	8
2.1.3	Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	8
2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
2.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	9
2.2.2	Prognose der Umweltauswirkungen bei Plandurchführung und deren Bewertung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	10
2.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	13
2.2.4	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	14
2.3	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der UP und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben.	14
2.4	Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter.....	15
2.5	Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitoring.....	18
2.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19

II. Textliche Festsetzungen	20
A. Planungsrechtliche Festsetzungen	20
B. Örtliche Bauvorschriften	24
C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen	26
D. Hinweise	27
III. Rechtsgrundlagen.....	29
IV. Verfahrensvermerke	30
V. Satzung über örtliche Bauvorschriften.....	31
Anlagen	33
A I Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem LfU-Modell	33
A II Externe Ausgleichsmaßnahme	34
A III Merkblätter	36

I Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB

1. Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen
des Bebauungsplans
 2. Teil B: Umweltbericht mit Umweltprüfung
-

1. Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Weissach im Tal hat im genehmigten 1. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang (rechtswirksam seit 22.04.2005) zwischen Seemühle und dem nördlichen Ortsrand von Cottenweiler eine kleine gemischte Baufläche für örtliche Handwerker mit Wohnungen dargestellt.

Ein in der Ortsmitte von Cottenweiler ansässiger örtlicher Handwerker muss seinen Betrieb vergrößern und benötigt hierzu Flächen, die in der Ortsmitte nicht vorhanden sind.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Cottenweiler. Die Markungsgrenze zwischen Unterweissach (nördlicher Teil des Baugebiets) und Cottenweiler (südlicher Teil des Baugebiets) verläuft mitten durch das Plangebiet.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Osten: Kreisstraße K 1841 (Fl. St. 1468) und Unterweissacher Straße (Fl. St. 105)

Süden: Zufahrt zum Wohngebiet über die Schillerstraße (Fl. St. 203)

Westen: Feldweg, beginnend als Hohlweg Fl. St. 1421 (geschützt nach § 32 NatSchG)

Norden: offene Ackerlandschaft ab Fl. St. 1467/3 mit anschließender Seemühle

Das Plangebiet enthält folgende Grundstücke:
182/1; 203 (teilweise); 1466/1.

1.3 Planerische Rahmenbedingungen

Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im 1. Flächennutzungsplan - Änderungsverfahren als gemischte Baufläche (M) dargestellt und im Norden mit einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft abgegrenzt.

Der Plan wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart per Erlass am 12.04.2005 genehmigt und durch Veröffentlichung in der Backnanger Kreiszeitung und den örtlichen Mitteilungsblättern am 22.04.2005 rechtswirksam.

1.4 Städtebauliche und landschaftliche Konzeption

Städtebauliche Konzeption

Mit der jetzt dargestellten baulichen Entwicklung ist der nördliche Ortsrand von Cottenweiler abschließend ausgeformt.

Es entstehen 2 Bauplätze:

ein nördlicher Platz mit einem Baufenster für integrierte Werkstatt, Lager, Büro und Wohnen;

ein südlicher Platz für Werkstatt und Büro- und Wohnhaus.

Der nördliche Bauplatz greift in das ansteigende Gelände ein; ein Erdmassenausgleich wird durch Abgrabungen und Aufschüttungen angestrebt. Der südliche Bauplatz wird auf Straßenhöhenniveau angehoben.

Entsprechend der gesamten Umgebung werden Satteldächer festgesetzt.

Im gewerblichen Teil sind Satteldächer mit geringer Neigung (bis max. 15°) festgesetzt. Das Wohngebäude auf der Südseite soll mit dem Wohngebäude auf der Gegenseite Schillerstraße ein bauliches Tor bilden und erhält deshalb ein Satteldach mit einer Neigung von 30° bis 35°. Die Traufhöhen betragen max. 6,5 m über Bezugshöhe.

Landschaftliche Konzeption

Das **landschaftliche Konzept** besteht aus folgenden Komponenten:

Nach Norden wird das Plangebiet mittels einer zusammenhängenden Baum- und Strauchhecke eingebunden.

Im Osten wird die bestehende Baumreihe an der Bushaltestelle weitergeführt.

Im Westen wird eine Grünfläche mit Baumreihe als Abstandsfläche zum Hohlweg und zur Gebäude-Einbindung bepflanzt.

Der zentral verlaufende bisherige Wassergraben wird erhalten, die Böschungen werden durch Auffüllung der Baugrundstücke erhöht und mit kleinkronigen Laubbäumen bepflanzt.

Das Dachflächenwasser wird in den offenen Graben eingeleitet und über die bestehende Verrohrung unter der Kreisstraße in den Mühlbach eingeleitet; dieser Graben übernimmt jetzt die Weiterleitung des abfließenden Regenwassers der angrenzenden Landschaft in Westen und des Hohlweges im Norden und die Weiterleitung in den nächsten Vorfluter (Mühlbach).

Bei der Planung wurde beachtet, dass der nach § 32 NatSchG (ehemals § 24 a) besonders geschützte Biotop (hier: Hohlweg) nicht beeinträchtigt wird. Entlang des Plangebiets wird dieser Hohlweg zusätzlich geschützt durch eine 2,5 m breite Grünfläche auf eine Länge von ca. 22 m und eine Fläche für den Naturschutz auf eine Länge von ca. 18 m. Diese Fläche für den Naturschutz vernetzt mit der neu anzupflanzenden Feldhecke die oberhalb des Plangebiets beginnenden Gehölze an den Böschungen des Hohlweges (im Norden als Naturdenkmal geschützt) mit den Gehölzen an den Böschungen des Mühlbaches.

Die Grenze zum nördlich angrenzenden Acker beträgt für großkronige Bäume 8,0 m, für kleinkronige Bäume 6,0 m und für naturnahe Sträucher 3,0 m.

1.5 Feststellung der UVP-Pflicht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für Bebauungspläne für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert. Auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) kann somit verzichtet werden.

1.6 Grünordnung und ökologischer Ausgleich

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung unter Teil B der Begründung dokumentiert.

Die Prüfung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen hat für die Schutzgüter mittlere bis schwere Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden (Verlust von Boden und Grundwasser - Neubildung durch Versiegelung auf ca. 0,4 ha) und Landschaftsbild (Eingriff in einen landschaftlichen Freiraum) ergeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen liegen somit vor und sind auszugleichen.

Im Planbereich werden durch grünordnerische Festsetzungen folgende Maßnahmen durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert:

Pflanzgebote für das "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen." (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB). Dies umfasst die Anpflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen klein- und großkronigen Laubbäumen.

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

- A) Anpflanzung und dauerhafte Pflege einer Baum- und Strauchhecke zur landschaftlichen Einbindung und zur Biotopvernetzung.
- B) Offener Wassergraben zur Ableitung von Oberflächenwasser mit Gehölzpflanzung.

Die zum Ausgleich erforderlichen externen Maßnahmen werden auf einer Gemeindefläche durchgeführt und durch Gemeinderatsbeschluss verbindlich festgesetzt. Dies erfolgt im Bereich Kohlhaus in Unterweissach in Fortsetzung bereits gepflanzter Ausgleichsmaßnahmen durch die Umwandlung von Acker in Wiesenflächen auf ca. 2.000 m² mit Anpflanzung von ca. 20 hochstämmigen Obstbäumen alter lokaler Sorten. Die Fläche wird extensiv gepflegt.

1.7 Erschließung

Die Erschließung von der Kreisstraße erfolgt über die gut ausgebaute Kreuzung an der Stuttgarter Straße in die Schillerstraße. Ein nördliches Teilstück wird vom bisherigen Ausbaustandart „Feldweg“ als Erschließungsstraße ausgebaut.

Das südliche Grundstück ist entlang der Schillerstraße erschlossen, das nördliche Grundstück erhält seine Haupt- Zu- und Abfahrt über die Schillerstraße. Für LKW wird zusätzlich eine direkte Ausfahrt in die Kreisstraße K 1841 als Linksabbieger angeboten.

Von der Kreisstraße aus erfolgt keine Zufahrt ins Plangebiet; dies wird auch mit der im Osten des Plangebiets liegenden Bushaltestelle begründet, die eine der Haupthaltestellen des Bildungszentrums ist mit hoher Schülerfrequenz.

Die Erschließungsplanung wird vom Ingenieur-Büro FRANK, Backnang, durchgeführt.

1.8 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Ein Wasseranschluss kann vom bestehenden Wassernetz aus verlegt werden.

Gasversorgung

Das Plangebiet kann an das Gasnetz angeschlossen werden. Ein Betriebsgebäude Gas befindet sich im Westen des Plangebiets.

Stromversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist gewährleistet, die Leitungen werden in enger Abstimmung mit den Leitungsträgern unterirdisch verlegt. Eine Freileitung, die jetzt über das Plangebiet ab dem Wassergraben nach Norden verläuft, muss verlegt werden.

Schmutzwasser-/Regenwasserableitung

Das Schmutzwasser, wird in das öffentliche Kanalnetz geleitet.

Das Hof- und Straßenwasser der Grundstücke kann über offenporige Beläge versickern. Oberflächlich abfließendes Hofflächenwasser des nördlichen Bauplatzes wird in einen offenen Graben (parallel zum bestehenden Entwässerungsgraben) geleitet und versickert dort. Hofflächenwasser des südl. Bauplatzes wird zur Versickerung in eine Grasmulde geleitet.

Das Oberflächenwasser der Dächer wird in den das Gebiet querenden Wassergraben eingeleitet. Dieser wird als Retentionsmulde ausgebaut, so dass Regenwasser langsam versickern kann und somit zeitverzögert in den Mühlbach abgegeben wird.

1.9 Altlasten

Es sind keine Hinweise auf Altlasten bekannt.

1.10 Baugrund

Anhand von Schürfgruben wird das Plangebiet bezüglich Grundwasser und Tragfähigkeit untersucht.

1.11 Bodenordnung

Die Gemeinde erwirbt die erforderlichen Grundstücke und veräußert diese an die Bauinteressenten.

1.12 Immissionsschutz

Im Mischgebiet sind Gewerbebetriebe möglich, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bekannt ist ein Betrieb, der aus dem Mischgebiet in der Ortsmitte von Cottenweiler aufgrund beengter Platzverhältnisse an den Ortsrand auf die nördliche Baufläche umsiedelt. Nach Angaben des Betriebs sind von der bisherigen Werkstattarbeit (Lüftungstechnik) keine das Wohnen der Umgebung störende Emissionen ausgegangen und sind auch künftig nicht zu erwarten.

1.13 Flächenbilanz

Gesamtgebiet	5.880 m²
Verkehrsfläche	295 m ²
Mischgebiet	3.858 m ²
Private Grünfläche	203 m ²
Verkehrsgrün	204 m ²
Fläche für den Naturschutz	1.320 m ²

1.14 Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten werden im Rahmen der zurzeit laufenden Detailplanungen ermittelt.

Weissach im Tal, 23.02.2006 / 11.05.2006 / 13.07.2006

Gemeinde Weissach im Tal

HEITZMANNPLAN
Brüdener Straße 5
71554 Weissach im Tal

.....
Rainer Deuschle
Bürgermeister

.....
Dipl. Ing. Rainer Heitzmann
Planverfasser

2. Teil B - Umweltbericht

Gemäß Baugesetzbuch § 2 Abs. 4 ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der vorliegende Umweltbericht bildet einen Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Umweltprüfung wird nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1 a in Form einer Checkliste bearbeitet und umfasst folgende Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstigen Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Ebenso werden gemäß § 1 a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) folgende Vorschriften in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB angewendet:

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Vorrang einer Innenentwicklung vor Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) sind nach der Eingriffsregelung darzustellen und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt nach § 9 Abs. 1 Pkt. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Gemäß Vorgaben für die Umweltprüfung (UP) nach § 2 Abs. 4 legt die Gemeinde als Träger der Bauleitung die Erforderlichkeit von

Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange fest. Die Umweltprüfung erfasst die konkreten Folgen des Bebauungsplanes. Sie beinhaltet die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

2.1 Einleitung

2.1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigen Zielen des Baugebietes

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Ausweisung eines Mischgebietes mit 2 Bauplätzen am Ortsrand von Cottenweiler (Weissach im Tal). Neben 2 Bauplätzen sind im Umfangsbereich des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Ableitung von Oberflächenwasser (offener Graben), Maßnahmen zur Grünordnung sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft enthalten. Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Schillerstraße. Eine Ausfahrt ist zusätzlich an der K 1841 (Unterweissacher Straße) geplant.

2.1.2 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Angaben zum Standort	Gebietscharakterisierung: Intensiv genutzte Wiesen- und Ackerflächen in Ortsrandlage von Cottenweiler im direkten Anschluss an die K 1841. Ausweisung eines Mischgebietes (MI) „Käfig“. Erschließung über die Schillerstraße und die K 1841.
Art und Umfang der Bebauung	Mischgebiet mit 2 Bauplätzen (insg. ca. 3.905 m²) in offener Bauweise.
Festsetzungen	Lage der Gebäude über Baugrenzen festgesetzt, TH max. 6,50m üNN FH max. 10,50 m üNN Dachform: Satteldächer

2.1.3 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Plangebiet von Bedeutung sind; und Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Fachgesetze und Fachpläne	Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung bei der Planaufstellung
Bodenschutz (§ 1 a BauGB)	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungsmaßnahmen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Berücksichtigung: Die Bodenversiegelung ist durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan auf ein Mindestmaß reduziert worden
Abfall- und Immissionsschutz	-
Wasserschutz	Wassergesetz für Baden-Württemberg (1999/2004)
Natur- und Landschaftsschutz	Darstellung im aktuellen Landschaftsplan der vVG Backnang als Gemischte Baufläche (Planung)

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Bestandsbewertung

(Die Bewertungsrahmen sind unter 2.3 dargestellt)

Schutzgut	Bewertung	Wertstufe
Pflanzen und Tiere	Mittlere Biotopwertfunktion. Intensiv genutzte Acker- und Wiesenflächen ohne Baum- bzw. Strauchbestand. Freifläche im Anschluss an Wohngebiet und Kreisstraße K 1841 mit extensiver Wiesennutzung. Keine Bäume oder Sträucher im Gebiet. Im nordwestlichen Bereich grenzt ein Hohlweg, geschützt als § 32 Biotop, an das Gebiet an. Ein offener Wassergraben quert das Gebiet. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. Empfehlungen der LfU ist im Anhang AI dokumentiert.	III
Boden		
- Oberboden	Derzeit liegen keine standortbezogenen Bodenuntersuchungen vor. Auf der Grundlage des geolog. Untergrundes sind im Gebiet als Böden Pseudogleye (Lößböden) zu erwarten. Geringe Verdichtung durch Bewirtschaftung als Acker- und Wiesenfläche. Mittlerer Wert als Standort für die Pflanzenproduktion. Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung und reduzierte Oberflächenwasserversickerung. Die Bodenbewertung gem. Heft 31 ist im Anhang AI dokumentiert.	III
- Geologischer Untergrund	Gemäß geolog. Karte von Baden-Württemberg (1:25.000): Löß + Lößlehm auf Gipskeuper o. Lettenkeuper. Angrenzend junge Talfüllungen und Anthropogene Aufschüttungen (Wohngebiet). Nähere geolog. Untersuchungen werden derzeit durchgeführt.	III
Wasser		
- Grundwasser	Es ist kein Wasserschutzgebiet betroffen. Mit oberflächennahem Grundwasser ist nicht zurechnen. Durch intensive Bewirtschaftung der Acker- und Wiesenflächen ist eine Vorbelastung für das Grundwasser bzw. für das in den Graben abfließende Wasser durch Düngemittel etc. gegeben.	III
- Oberflächengewässer	Ein offener Wassergraben zur Ableitung von Oberflächenwasser aus der angrenzenden offenen Landschaft (Mittlere Hart) quert das Gebiet.	III
Luft und Klima	Gebiet liegt am Rand einer wichtigen örtlichen Grünzäsur zwischen den Ortsteilen Unterweissach und Cottenweiler im angrenzenden nördlichen Randbereich.	IV

	Das Plangebiet selbst besitzt eine geringe Bedeutung für die Entstehung oder den Abfluss von Kalt- und Frischluft.	
Wirkungsgefüge	Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes besitzt das Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern einen mittleren – geringen Wert.	III - IV
Landschaftsbild/Erholung	Das Gebiet liegt an der Ortseinfahrt des Ortsteiles Cottenweiler (Gemeinde Weissach im Tal). Der bebaute Ortsbereich ist hier deutlich vom Außenbereich abgegrenzt. Eine Ortsrandeingrünung ist derzeit nicht vorhanden. Westlich des Gebietes verläuft ein bedeutender Fußweg (weiter nördlich als Hohlweg - als Naturdenkmal sowie als §32 Biotop geschützt). Neben der offenen Sichtachse von dem westlich angrenzenden Wohngebiet aus besitzt das Gebiet eine hohe Bedeutung als Teil eines wichtigen Freihaltbereiches zwischen Cottenweiler und dem Gesamtensemble „Seemühle“ in Richtung Unterweissach.	II
biologische Vielfalt	Geringe biolog. Vielfalt durch intensive Bewirtschaftung als Acker und Wiese. Keine Baum bzw. Strauchbestände im Gebiet.	IV

Wertstufe I	sehr hoher Wert
Wertstufe II	hoher Wert
Wertstufe III	mittlerer Wert
Wertstufe IV	geringer Wert
Wertstufe V	kein bis sehr geringer Wert.

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Schutzgebiete	nicht betroffen
FFH-Gebiete	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete:	
Besonders geschützte Tiere und Pflanzen (§ 32a-Biotope)	nicht betroffen [ein westlich angrenzendes § 32-Biotop (Hohlweg), Biotop-Nr.: 7022-119-8170 ist durch das Plangebiet nicht direkt betroffen.]
Altlasten	kein Handlungsbedarf
Wasserschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen
Naturdenkmal	Nördlich des Gebietes ist der Hohlweg als ein flächiges Naturdenkmal (Nr.: 28/014 – Hohlweg im mittleren Hart) ausgewiesen.

2.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen bei Plandurchführung und deren Bewertung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Durchführung der Planung

Die intensiv genutzten Acker- und Wiesenflächen gehen als Standort für natürliche Vegetation auf einer Fläche von ca. 4.000 m² verloren. Zusätzlich gehen auf dieser Fläche durch Versiegelung natürliche Bodenfunktionen verloren.

Auswirkungen auf:

a)

Schutzgut	Auswirkungen	Bewertung
Pflanzen und Tiere	Mittlere Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere der vorhandenen (Acker- und) Wiesenflächen durch Versiegelung auf ca. 4.000 m ² .	C
Boden		
- Oberboden	Hohe Auswirkungen durch den Verlust von Oberboden und seinen Funktionen als Wasserspeicher, Filter + Puffer für Schadstoffe sowie als Standort für nat. Vegetation auf einer Fläche von ca. 4.000 qm durch Bebauung und Hofflächen sowie anlagenbedingte Arbeiten (Geländeaufschüttungen + Abgrabungen).	D
- Geologischer Untergrund	Geringe Auswirkungen auf den geolog. Untergrund, durch Bebauung.	B
Wasser		
- Grundwasser	Mittlere Auswirkungen durch Versiegelung und damit verbundene Reduzierung der Grundwasserneubildung. Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Ableitung von Niederschlagswasser der Hofflächen in den Mischwasserkanal. Minimierung der Auswirkungen durch Einleitung des Dachflächenwassers in den Wassergraben und Festsetzung offenerporiger Beläge für Stellplätze und Hofflächen.	C
- Oberflächengewässer	Der das Gebiet querende Entwässerungsgraben bleibt erhalten. Für den Ausbau der Erschließungsstraße von der Schillerstraße ist ein Umbau der vorhandenen Verdohlung sowie eine damit verbundene Vergrößerung der Dohle (+ 10 m) verbunden. Durch planungsrechtliche Festsetzungen (Fläche für den Naturschutz) wird der Graben in seinem Bestand mit breiten Randbereichen gesichert. Die Bebauung hält beidseitig ausreichend (ca. 6-8 m) Abstand vom Graben.	B
Luft und Klima	Mittlere Auswirkungen durch Verlust einer kleinräumigen Kaltluftentstehungsfläche am derzeitigen Siedlungsrand von Cottenweiler. Da sich im Anschluss jedoch großräumige Freiflächen befinden sind die Auswirkungen vertretbar.	C
Wirkungsgefüge	Geringe Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge durch Verlust von Oberboden als Standort für Pflanzen. Die Versiegelung führt zu einem erhöhtem Oberflächenabfluss und eine dadurch bedingte geringere Grundwasserneubildungsrate an diesem Standort.	B
Landschaftsbild/Erholung	Eingriff in eine Freizone am Rand der bebauten Ortslage von Cottenweiler. Erhebliche Auswirkungen durch Bebauung auf das Ortsbild in diesem Bereich. Für die Erholung sind geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten. Ein das Gebiet tangierender Fußweg bleibt in seiner Lage erhalten. Durch die Neupflanzung von hochstämmigen Laubbäumen und großflächigen Heckenstrukturen wird der Eingriff in das Landschaftsbild deutlich minimiert.	C-D

Biologische Vielfalt	Die biolog. Vielfalt wird im Zusammenhang mit dem Verlust von Acker- und Wiesenflächen durch die Umnutzung eingeschränkt. Aufgrund der geringen biolog. Vielfalt im Bestand sind die Auswirkungen als gering einzustufen.	B
-----------------------------	---	----------

b)

Schutzgut	Auswirkungen	Bewertung
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Derzeit intensiv bewirtschaftete Acker- und Wiesenflächen als Teil einer Freifläche am Ortsrand wird vollständig bebaut. Mit einer erheblichen Beeinträchtigung des westlich anschließenden Wohngebietes durch Lärmimmissionen wird nicht gerechnet. Durch die Bebauung kann eine erhöhter Schallschutz für die Wohnhäuser gegenüber der K 1841 entstehen.	B

c)

Schutzgut	Auswirkungen	Bewertung
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Keine bis geringe Auswirkungen. Die Seemühle als historisches Ensemble wird mit einem ausreichenden Freiraum in ihrer Eigenständigkeit erhalten.	A

Auswirkung A	keine bis sehr geringe Auswirkungen
Auswirkung B	geringe Auswirkungen
Auswirkung C	mittelschwere Auswirkungen
Auswirkung D	schwere Auswirkungen
Auswirkung E	sehr schwere Auswirkungen.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), b) und c)

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), b) und c) zu erwarten. Durch Maßnahmen der Grünordnung wurden die Auswirkungen des Eingriffs zusätzlich minimiert und zusammen mit externen Maßnahmen ausgeglichen.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeitige Nutzung (Acker- und Wiesenflächen) weiterhin unverändert bestehen, da hier keine neuen Flächen für die Bebauung ausgewiesen werden. Das Landschaftsbild bleibt in diesem Bereich unverändert. Es wird jedoch auch keine abschließende Ausformung des Ortsrandes mit einer intensiven Eingrünung geschaffen.

2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Darstellung der Maßnahmen (Vermeidung, Minimierung und Ausgleich) im Plangebiet (gemäß Darstellung durch Festsetzungen im Bebauungsplan) und Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Eingriff	
alle Schutzgüter	Auswirkungen auf alle Schutzgüter durch Bebauung und Versiegelung bisher intensiv bewirtschafteter Acker- und Wiesenflächen.

Schutzgut	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich
Pflanzen und Tiere	<p>Auf ca. 4.000 qm geht Fläche als Standort für nat. Vegetation verloren.</p> <p>Ausgleich: intern: Anlage öffentlicher und privater Grünflächen mit Wieseneinsaat Pflanzung hochstämmiger Laubbäume (16 St.) Pflanzung naturnaher Heckensträucher (ca. 367 qm) Entwicklung einer Magerwiese auf einer Fläche von 655 m² (Fläche für den Naturschutz).</p> <p>Durch die Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich im Plangebiet werden neue standortgerechte Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen.</p>
Boden	<p>Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf einer Fläche von ca. 4.000 qm durch Neu-Versiegelung.</p> <p>Minimierung: intern: Wiederverwendung von Oberboden auf neu anzulegenden Pflanzflächen.</p> <p>Ausgleich: intern: Pflanzung einer Strauchhecke (ca. 367 qm), dadurch Erhöhung der Filterkapazität durch Bepflanzung. extern: Umwandlung Acker in eine extensive Wiese auf ca. 2.000 qm, dadurch Erhöhung der Filterkapazität durch Bepflanzung sowie Schutz des Oberbodens vor Erosion (Wasser- und Winderosion).</p>
Wasser	<p>Geringe Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung.</p> <p>Minimierung: intern: Einleitung von Dachflächenwasser in den offenen Entwässerungsgraben und Zuleitung in den Mühlbach (Vorfluter der Weissach). Festsetzung offener Beläge für Hofflächen und Stellplätze Dadurch Minimierung des Verlustes an Grundwasserneubildung durch Versiegelung.</p> <p>Ausgleich: extern: Umwandlung Acker in eine extensive Wiese auf ca. 2.000 qm. Dadurch Erhöhung der Wasserspeicherfähigkeit des Bodens und damit der Grundwasserneubildungsrate.</p> <p>Der bestehende Entwässerungsgraben bleibt erhalten. entsprechend der Einleitungsmenge von Dachflächenwasser aus dem Gebiet wird der Graben ausgebaut und die Uferböschungen neu bepflanzt.</p>
Luft und Klima	<p>Geringe Auswirkungen durch Bebauung.</p> <p>Ausgleich: intern: Ausgleichsmaßnahmen durch Pflanzung zahlreicher Bäume (16 St.) und einer großflächigen naturnahen Hecke. Dadurch Staubbindung und Frischluftproduktion.</p>
Wirkungsgefüge	Keine Maßnahmen erforderlich.
Landschaftsbild/ Erholung	<p>Ausgleich: intern: Pflanzung hochstämmiger Laubbäume (12 St.) Pflanzung einer Strauchhecke (ca. 367 qm) extern: Pflanzung von Streuobstbäumen (20 St.) auf einer Wiese</p>

Biologische Vielfalt	Ausgleichsmaßnahmen durch Schaffung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere: Ausgleich: intern: Pflanzung hochstämmiger Laubbäume (12 St.) Pflanzung einer Strauchhecke (ca. 367 qm) extern: Umwandlung Acker in eine extensive Wiese auf ca. 2.000 m ² und Pflanzung von Streuobstbäumen auf einer Wiese
-----------------------------	--

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfallentsorgung erfolgt über die AWG.

Abwässer werden in das örtliche Mischwasserkanalsystem eingeleitet.

Das Dachflächenwasser wird über den offenen Graben dem Mühlbach zugeleitet.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist anzustreben.

Solaranlagen sind insbesondere auf den nach Süden geneigten Dachflächen sinnvoll und werden empfohlen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

nicht betroffen

2.2.4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die Fläche ist in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der vVG Backnang enthalten. In der 1. FNP-Änderung des rechtskräftigen FNP ist die Fläche bereits genehmigt. Die Fläche dient der wohnortnahen Bereitstellung von Bauflächen (Mischgebietsfläche) auch für ortsansässige Handwerksbetriebe. Im derzeitigen Planungsstadium ist konkret ein Handwerksbetrieb bekannt, welcher begründet durch einen höheren Flächenbedarf die Werkstätten aus der Ortsmitte in das neue Baugebiet am Ortsrand verlagern möchte. Alternative Flächen mit einer entsprechenden Nutzungsmöglichkeit stehen derzeit ortsnah nicht zur Verfügung. Die verkehrliche Erschließung, wie auch die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist für das geplante Baugebiet bereits vor Ort gesichert. Weitere umfangreiche Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

2.3 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der UP und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben.

Verfahren und Hinweise	
Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Geowissenschaftliche Übersichtskarte v. Baden Württemberg 1:25.000 (1998); Blatt 7022 Backnang • Landschaftsplan (1990) • Flächennutzungsplan der vVG Backnang (1999) und Entwurf Neuaufstellung FNP 2015 (2005) • Umweltbilanz Weissach im Tal (1989), HEITZMANNPLAN • Bodenschätzungskarte Blatt Backnang 7022
Gebietsbezogene Datengrundlagen	Gebietsbezogene Grundlagen liegen derzeit noch nicht vor. Geologische Untersuchungen werden im Rahmen des Verfahrens durchgeführt und deren Ergebnisse im Umweltbericht fortgeschrieben.

Hinweise aus dem Scoping	Hinweise aus der 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus dem Zeitraum vom 09.03.2006 – 10.04.2006 zu den Bewertungsmodellen (Boden) wurden in die Bearbeitung aufgenommen.
--------------------------	---

2.4 Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter

Bewertung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere
- Auswirkungen auf den Boden
- Auswirkungen auf das Wasser
- Auswirkungen auf Luft und Klima
- Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Auswirkungen auf die biologische Vielfalt.

Für die **Bewertung der Auswirkungen** wurde eine verbal – argumentative Methode angewandt. Zur besseren Vergleichbarkeit wurde die Bewertung unter Berücksichtigung von 5 Wertstufen des **Bestands** vorgenommen:

Wertstufe I	sehr hoher Wert
Wertstufe II	hoher Wert
Wertstufe III	mittlerer Wert
Wertstufe IV	geringer Wert
Wertstufe V	kein bis sehr geringer Wert

In einer ebenfalls 5-stufigen Bewertungsskala werden die **Auswirkungen** des Eingriffs beurteilt:

Auswirkung A	keine bis sehr geringe Auswirkungen
Auswirkung B	geringe Auswirkungen
Auswirkung C	mittelschwere Auswirkungen
Auswirkung D	schwere Auswirkungen
Auswirkung E	sehr schwere Auswirkungen.

Als Bewertungsrahmen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere (Biotope) werden folgende, allgemein anerkannte und argumentativ nachvollziehbare Inhalte dargestellt und bewertet.

Bewertungsrahmen für Pflanzen und Tiere (Biotope)¹⁾		
Wertstufe	I	sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung (z. B. besonders gestufte und großflächig zusammenhängende Streuobstwiesen mit naturnaher Umgebung, besonders ausgeprägte Heckenstrukturen, § 32 a Biotope)
Wertstufe	II	hohe naturschutzfachliche Bedeutung (z. B. wenig ausgeprägte Streuobstwiesen, neu angelegte Hecken und Feldgehölze, extensiv naturnahe Biotope ohne § 32 a - Qualität)
Wertstufe	III	mittlere naturschutzfachliche Bedeutung (z. B. extensive artenreiche Wiese trockener oder feuchter Standorte ohne § 32 a - Qualität, Ackerrandstreifen)
Wertstufe	IV	geringe naturschutzfachliche Bedeutung (z. B. intensive Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland)
Wertstufe	V	keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung (z.B. versiegelte Flächen, Schotterflächen mit unterschiedlicher Vegetation)

¹⁾ Die Einteilung der Wertstufen erfolgt in Anlehnung an die Wertstufen des Basismoduls gem. LfU-Modell (2004)

Zusätzlich zur Bewertung der Pflanzen und Tiere (Biotope) gem. Basismodul (LfU-Modell) ist im Anhang AI eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach dem Standardmodul (LfU-Modell) durchgeführt und dokumentiert. Deren Ergebnisse bilden neben der Bewertung nach Basismodul aller Schutzgüter die Grundlage für Ableitung der Minimierung- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Bewertungsrahmen für Böden²⁾		
Wertstufe	I	sehr wertvolle Böden mit sehr großer Leistungsfähigkeit mehrerer Bodenfunktionen
Wertstufe	II	wertvolle Böden mit großer Leistungsfähigkeit mehrerer Bodenfunktionen
Wertstufe	III	mittlere Böden mit mittlerer Leistungsfähigkeit verschiedener Bodenfunktionen
Wertstufe	IV	flache Bodenaufgaben mit geringer Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen
Wertstufe	V	sehr schwach ausgebildete Böden mit sehr geringen Werten für die Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen.

²⁾ Bewertungsrahmen in Anlehnung an: „Das Schutzgut Boden in der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - Entwurf“ Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden Württemberg (2004)

Folgende Bodenfunktionen werden bei der Bewertung berücksichtigt:

- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (z. B. Rückhaltung von Niederschlagswasser, Grundwasserneubildung)
- Leistungsfähigkeit der Böden für landwirtschaftliche Kulturen
- belebter Boden mit Bodenorganismen
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation.

Bewertungsrahmen Wasser Grundwasser		
Wertstufe	I	sehr hohe Bedeutung für den Grundwasserschutz und Grundwassernutzung (WSG Zone II), Schottergebiete
Wertstufe	II	hohe Bedeutung für das Grundwasser, hohe Empfindlichkeit für das Grundwasser, z. B. Muschelkalk – Wasserkörper, sehr ausgeprägte, naturnahe nasse Auen, WSG Zone III, bedeutende Grundwasserleiter
Wertstufe	III	mittlere Bedeutung für das Grundwasser und die Grundwasserneubildung, leichte Hanglage, Grundwassergeringleiter
Wertstufe	IV	geringe Bedeutung für das Grundwasser, starke Hanglage, Wassererosion, schwache Durchlässigkeit, Grundwassergeringleiter
Wertstufe	V	sehr geringe Bedeutung für das Grundwasser, teilversiegelte Flächen, sehr schwache Durchlässigkeit

Oberflächenwasser³⁾		
Wertstufe	I	Natürliche Gewässer mit intakter Gewässerbett - und Auendynamik
Wertstufe	II	Mäßig veränderte Gewässer mit eingeschränkter Gewässerbett - und Auendynamik.
Wertstufe	III	Deutlich veränderte Gewässer mit deutlich eingeschränkter Gewässerbett - und Auendynamik.
Wertstufe	IV	Stark veränderte Gewässer mit durch bauliche Eingriffe eingeschränkter Gewässerbett - und Auendynamik.
Wertstufe	V	Vollständig veränderte Gewässer ohne natürliche Gewässerbett - und Auendynamik.

³⁾ Bewertungsrahmen in Anlehnung an: LAWA Baden-Württemberg

Bewertungsrahmen für das Klima + Luft		
Wertstufe	I	Siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete und -bahnen, Steilhänge in Siedlungsnähe, lufthygienisch bedeutende Flächen (Wald, große Streuobstkomplexe), Klimaschutz- und Immissionsschutzwald
Wertstufe	II	Siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete, Kaltluftbahnen und lufthygienisch aktive Flächen (kleine Wald-, Streuobstflächen)
Wertstufe	III	nicht siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete mit geringer Neigung; Fläche ohne Kalt-/Frischluftentstehung und ohne nennenswerte Belastung
Wertstufe	IV	klimatisch und lufthygienisch leicht-mittel belastete Gebiete, z.B. durchgrünte Wohngebiete
Wertstufe	V	klimatisch und lufthygienisch stark belastete Gebiete, von denen Belastungen auf angrenzende Bereiche ausgehen (z.B. Industriegebiete)

Bewertungsrahmen für das Landschaftsbild und die Erholung		
Wertstufe	I	sehr hohe Bedeutung des Landschaftsraumes durch sehr hohe Vielfalt, Eigenart bzw. Schönheit mit besonders hoher Bedeutung für die Erholung mit markanten geländemorphologischen Ausprägungen und großräumigen Sichtbeziehungen.
Wertstufe	II	hohe Bedeutung des Landschaftsraumes durch hohe Vielfalt, Eigenart und Schönheit mit hoher Bedeutung für die Erholung mit bedeutenden Landschaftselementen in typischer Ausprägung.
Wertstufe	III	durchschnittliche Bedeutung des Landschaftsraumes sowie für die Erholung durch Lage am Rand bebauter Ortsteile mit Fernwirkung; Kulturlandschaften und Landschaftsteile in typischer Ausprägung
Wertstufe	IV	geringe Bedeutung des Landschaftsraumes und für die Erholung durch Lage am Rand bebauter Ortsteile oder innerörtlicher Grünzonen ohne besondere Fernwirkung; Merkmale einer intakten Naturlandschaft sind gering bzw. nur in antropogen überprägter Weise ausgebildet.
Wertstufe	V	sehr geringe Bedeutung des Landschaftsraumes und für die Erholung durch Lage innerhalb bebauter Ortsteile (z.B. Baulücken, innere Verdichtung); Merkmale einer intakten Naturlandschaft fehlen bzw. sind nur in stark antropogen überprägter Weise ausgebildet.

Bewertungsrahmen für das Wirkungsgefüge

Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ, ohne eine eigene Bewertungsskala.

Bewertungsrahmen für die biologische Vielfalt

Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ, ohne eine eigene Bewertungsskala.

Bewertungsrahmen für die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ, ohne eine eigene Bewertungsskala.

Bewertungsrahmen für die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Schutzgüter

Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ, ohne eine eigene Bewertungsskala.

2.5 Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitoring

Schutzgut	Maßnahmen des Monitoring
Pflanzen und Tiere	Die Entwicklung der Magerwiese sowie der Bepflanzung auf der Fläche für den Naturschutz, sowie den öffentl. und privaten im Gebiet soll durch die Gemeinde 2 Jahre nach Fertigstellung auf den Entwicklungsstand überprüft werden. Sollten die angestrebten Entwicklungsziele nicht erkennbar sein ist zu überprüfen ob alternative Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe durchgeführt werden müssen.
Boden	
Wasser	
Luft und Klima	vgl. obenstehende Monitoringmaßnahme.
Landschaftsbild/Erholung	vgl. obenstehende Monitoringmaßnahme.
Sonstiges	nicht erforderlich

2.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Käfig“ wird zur Bereitstellung von zwei Bauflächen als Mischgebietsbaufläche aufgestellt. Die Bauflächen sollen den Bedarf an Bauflächen für ortsansässige Gewerbetriebe und Wohnungen sichern. Das Gebiet grenzt direkt an die bestehende bebaute Ortslage an und kann über eine bestehende Straße (Schillerstraße), welche nur auf einem kurzen Anschlussstück ausgebaut werden muss, erschlossen werden.

Das Gebiet liegt im Anschluss an die bebaute Ortslage des Ortsteiles Cottenweiler (Weissach im Tal) im Randbereich eines bedeutenden örtlichen Freibereiches zwischen Seemühle und Cottenweiler. Der Ortsrandbereich wird mit der vorliegenden Planung abschließend ausgeformt und durch grünordnerische Maßnahmen eingegrünt. Eine derzeit nicht vorhandene Ortrandeingrünung insb. im nördlichen Bereich des Gebietes wird auf Flächen für den Naturschutz mit der Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen und naturnahen Heckensträuchern realisiert.

Schwere Auswirkungen der Planung sind auf die Schutzgüter Boden (schwer) und Landschaftsbild (mittel - schwer) zu erwarten. Neben den Auswirkungen der Versiegelung von Acker- und Wiesenflächen und dem damit verbundenem Verlust von Grundwasserneubildung ist somit insb. das Landschaftsbild durch die großen Gebäudeformen beeinträchtigt. Für die übrigen Schutzgüter sind geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten.

Um die Eingriffe in die Schutzgüter auszugleichen werden im Plangebiet verschiedene Maßnahmen zur Minimierung zum Ausgleich und zum Ersatz festgesetzt. Für die Eingriffe in die Schutzgüter Biotope werden neue Lebensräume durch die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen und naturnahen Hecken geschaffen. Diese Grünstrukturen dienen gleichzeitig der Durchgrünung und Eingrünung des Gebietes und damit der Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild. Das Dachflächenwasser wird in den offenen Graben eingeleitet und dem Mühlbach zugeführt. Damit werden die Eingriffe in den Wasserhaushalt minimiert.

Durch zusätzliche externe Maßnahmen, Umwandlung von Acker in eine Wiese auf ca. 2.000 qm und Pflanzung von ca. 20 hochstämmigen Streuobstbäumen, werden die Eingriffe in den Boden mit seinen Funktionen als Standort für nat. Vegetation, Filter und Puffer für Schadstoffe und Wasserspeicher ausgeglichen. Durch diese Maßnahmen wird gleichzeitig das Landschaftsbild in diesem Bereich aufgewertet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung aller Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten und die Eingriffe ausgeglichen sind.

II. Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) + (2) BauGB und BauNVO

1. Art der Nutzung:

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 – 11 BauNVO

MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2: Wohngebäude (1.), Geschäfts- und Bürogebäude (2.) und sonstige Gewerbebetriebe (4.) die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (3.), Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (5.), Gartenbaubetriebe (6.), Tankstellen (7.), Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 (8.) BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung:

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

entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:

GRZ = **0,6** Grundflächenzahl nach § 17 i. V. m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze

3. Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

4. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB.

Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan.

6. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

7. Hofflächen, Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO.

Hofflächen sowie Flächen für Stellplätze und ihren Einfahrten sind mit offenporigen Belägen anzulegen.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Grünflächen sind Stellplätze unzulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

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

- Festlegung der Bezugshöhe (BZH) als empfohlene Erdgeschossrohfußbodenhöhe:
Baugrundstück 1: 273,50 m üNN
Baugrundstück 2: 274,50 m üNN
- Als EFH kann diese um $\pm 0,30$ m nach oben oder unten verändert werden und wird dann zur tatsächlich gewählten EFH.
- Traufhöhe (TH) = 6,80 m ab eingetragener BZH
- Firsthöhe (FH) = 9,50 m bzw. 10,50 m ab eingetragener BZH

9. Nebenanlagen

§ 14 Abs. 2 BauNVO.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

10. Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 (1) Nr. 17 BauGB i. V. m. § 74 (3) Nr. 1 LBO.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Geländeänderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen und Geländemodellierungen bis zu einer Differenz von 1,5 m abweichend von ursprünglichen Gelände zugelassen, ebenso die Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Gebäude, die für die Einhaltung der EFH erforderlich sind.

11. Stützmauern

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

Stützmauern sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

12. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB.

Anschlüsse der privaten Ein-/Ausfahrten an die öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in den im Plan dargestellten Anschlussbereichen zulässig. Entlang der Bereiche ohne Ein-/Ausfahrt sind diese unzulässig.

13. Leitungsrecht

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB.

LR I für Entwässerungsgraben (verdolt) / Schmutzwasserkanal zugunsten der Gemeinde.

LR II für Leitungstrassen zugunsten der Leitungsträger (Süwag, Kabel BW, Telekom AG)

14. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern - Pflanzgebote

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die im Lageplan gekennzeichneten Standorte für das Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen aus gebietsheimischer Herkunft (autochtone Gehölze) nach folgender Liste durchzuführen:

Pflanzenliste 1

Kleinkronige Laubbäume

- | | | |
|------------------|---|------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | - | Vogelbeere |

Pflanzenliste 2

Großkronige Laubbäume

- | | | |
|---------------------|---|--------------|
| Acer platanoides | - | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - | Bergahorn |
| Fraxinus excelsior | - | Esche |
| Quercus petraea | - | Traubeneiche |
| Tilia platyphyllos | - | Sommerlinde |

Die Pflanzstandorte sind von den im Plan eingezeichneten Standorten um bis zu 3 m variabel. Entlang der K 1841 ist jedoch in jedem Fall ein Mindestabstand von 4,5 m mit Baumpflanzungen einzuhalten. Ebenso sind die im Plan eingezeichneten Sichtfelder von jeglicher Bepflanzung mit einer Höhe von über 0,60 m freizuhalten.

Pflanzenliste 3

naturnahe Heckensträucher

Die im Lageplan gekennzeichneten Standorte für das Anpflanzen von naturnahen Heckensträuchern sind im Pflanzraster 1,2 x 1,2 m mit Pflanzen aus gebietsheimischer Herkunft (autochtone Gehölze) nach folgender Liste durchzuführen:

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

15. Öffentliche und private Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen.

Die im Lageplan mit V = Verkehrsgrün dargestellten öffentlichen Grünflächen sind mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen und mit großkronigen Laubbäumen in Festsetzung der bestehenden Bäume zu bepflanzen.

16. Zuordnung externer Ausgleichsflächen

Den Grundstücken auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 1a BauGB zugeordnet. Die zugeordneten Maßnahmen innerhalb des Umfangbereiches des Bebauungsplanes sind im Bebauungsplan dargestellt.

Außerhalb des Bebauungsplangebietes werden als Ausgleichsflächen folgende Bereiche zugeordnet:

Maßnahme A im Bereich „Kohlhau“, Weissach im Tal, OT Unterweissach:

- Umwandlung von Acker in extensive Wiesen (ca. 2.000 qm)
- Pflanzung hochstämmiger Streuobstbäume (20 St.)

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Weissach im Tal und werden durch Gemeinderatsbeschluss rechtlich gesichert.

Die Maßnahmen sind im Anhang I der Begründung ausführlich beschrieben und dargestellt.

B. Örtliche Bauvorschriften

§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO

Diese sind als eigene Satzung zu beschließen.

1. Äußere Gestalt der baulichen Anlage

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

a) Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung:

zugelassen sind für Hauptdächer:

- Satteldächer (SD)
- Dachneigung: max. 15° bzw. 30 - 35°

a) Dachaufbauten:

Es gilt die jeweils gültige Satzung über Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster der Gemeinde Weissach im Tal.

b) Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung ist zu beachten, dass keine hochglänzenden Metallfassaden erstellt werden, ansonsten sind alle Materialien außer Faserzementplatten zugelassen.

2. Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind gestattet

- als freistehende Werbeträger
- auf den Fassaden des Gebäudes

Beleuchtete Werbeanlagen über Dach sind generell nicht zugelassen.

Unzulässig sind darüber hinaus:

- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Werbeanlagen, sofern sie die freie Landschaft und/oder die Verkehrssicherheit insbesondere durch Blendung beeinträchtigen.

Für freistehende Werbeanlagen gelten die Festsetzungen zur Gebäudehöhe als max. Traufhöhe .

3. Einfriedungen, Außenanlagen:

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

- Einfriedungen sind als Metallgitterzäune, Maschendrahtzäune einschl. evtl. errichteter Sockelmauer oder geschnittene Hecken mit heimischen, landschaftsgerechten Gehölzen bis 1,8 m zugelassen.

4. Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen:

(§ 74 (1) Nr.5 LBO)

Niederspannungs- und Kommunikationsleitungen sind im Erdreich zu verlegen und als Freileitungen nicht zugelassen.

5. Antennenanlagen:
(§ 74 (1) Nr.4 LBO)

Pro baulicher Anlage ist nur eine Außenantenne für den kombinierten Rundfunk- und Fernsehempfang zulässig.

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

§ 9 Abs. 6 BauGB

- keine-

D. Hinweise

1. Denkmalschutz

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. Wasserschutz

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 des Rems-Murr-Kreises 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.

Im südlichen Bereich außerhalb des Plangebietes befindet sich das Wasserschutzgebiet Zone III (LfU-Nr. 230). Auf das Merkblatt Nr. 2 des Landratsamtes „Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone III“ wird vorsorglich hingewiesen.

Bei gewerblicher Nutzung der Grundstücksflächen ist die jeweilige Entwässerung bei den Einzelbaubauvorhaben detailliert darzustellen und dem Landratsamt vorzulegen.

Das Informationsblatt Nr. 25 „Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ wird zur Beachtung in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Bodenschutz

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

(BodSchG § 4 (1) und (2)):

Wiederverwertung von Erdaushub:

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

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

Freiflächen:

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z. B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung < 4 N / qcm) ausgeführt werden.

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.

Auf das Informationsblatt Nr. 3 „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis und dessen Beachtung bei der Bauausführung wird hingewiesen.

4. Böschungen

Die für die Herstellung von Verkehrsflächen notwendigen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

5. Erdarbeiten

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

6. Nutzung der Solarenergie:

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zulässig und von der Gemeinde erwünscht.

7. Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen sind blendfrei zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Da von der Beleuchtung vor allem im Übergangsbereich zur offenen Landschaft, negative Auswirkungen – vor allem für Nachtfalter ausgehen können, sind nur die Verkehrs- und Stellflächen direkt zu beleuchten, eine Streuung auf die angrenzenden Grünflächen ist zu vermeiden. Es sind nur tierfreundliche Leuchtmittel (streulichtarm, insektenverträglich) zu verwenden. Beleuchtungsanlagen zur großflächigen und dauerhaften Ausleuchtung von Außenanlagen sind nicht zulässig.

8. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

III. Rechtsgrundlagen

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, (BGBl. I S.2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- 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).
- Die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Die **Landesbauordnung (LBO) für Baden - Württemberg** in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521), vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760), vom 29. Oktober 2003 (GBl. S. 695) und vom 19. Oktober 2004 (GBl. S. 771).
- Das **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193); geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2304), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1381).
- Das **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG)** in der Fassung vom 13. Dezember 2005 (GVBl. Nr. 18 vom 16.12.2005 S. 745).

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

IV. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	12.01.2006
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	am	02.02.2006
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom bis	09.03.2006 10.04.2006
4. Erörterungstermin im Rathaus	am	29.03.2006
5. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom bis	09.03.2006 10.04.2006
6. Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	11.05.2006
7. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6 (§ 3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt	am	18.05.2006
8. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom bis	26.05.2006 30.06.2006
9. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom bis	26.05.2006 30.06.2006
10. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO)	am	13.07.2006
11. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 10 (§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt	am
12. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 10 Abs. 3 BauGB)	ab

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde.

Weissach im Tal, 23.02.2006 / 11.05.2006 / 13.07.2006

Gemeinde Weissach im Tal

HEITZMANNPLAN
Brüdener Straße 5
71554 Weissach im Tal

.....
Rainer Deuschle
Bürgermeister

.....
Dipl. Ing. Rainer Heitzmann
Planverfasser

V. Satzung über örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Käfig“ der Gemeinde Weissach im Tal wird gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 74 LBO folgende **Satzung über örtliche Bauvorschriften** beschlossen:

§ 1 Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestalt der baulichen Anlage

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

a) Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung:

zugelassen sind für Hauptdächer:

- Satteldächer (SD)
- Dachneigung: max. 15° bzw. 30 - 35°

a) Dachaufbauten:

Es gilt die jeweils gültige Satzung über Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster der Gemeinde Weissach im Tal.

b) Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung ist zu beachten, dass keine hochglänzenden Metallfassaden erstellt werden, ansonsten sind alle Materialien außer Faserzementplatten zugelassen.

2. Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind gestattet

- als freistehende Werbeträger
- auf den Fassaden des Gebäudes

Beleuchtete Werbeanlagen über Dach sind generell nicht zugelassen.

Unzulässig sind darüber hinaus:

- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Werbeanlagen, sofern sie die freie Landschaft und/oder die Verkehrssicherheit insbesondere durch Blendung beeinträchtigen.

Für freistehende Werbeanlagen gelten die Festsetzungen zur Gebäudehöhe als max. Traufhöhe .

3. Einfriedungen, Außenanlagen:

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

- Einfriedungen sind als Metallgitterzäune, Maschendrahtzäune einschl. evtl. errichteter Sockelmauer oder geschnittene Hecken mit heimischen, landschaftsgerechten Gehölzen bis 1,8 m zugelassen.

4. Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen:
(§ 74 (1) Nr.5 LBO)

Niederspannungs- und Kommunikationsleitungen sind im Erdreich zu verlegen und als Freileitungen nicht zugelassen.

5. Antennenanlagen:
(§ 74 (1) Nr.4 LBO)

Pro baulicher Anlage ist nur eine Außenantenne für den kombinierten Rundfunk- und Fernsehempfang zulässig.

§ 2

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 LBO handelt, wer dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Weissach im Tal,

.....
Rainer Deuschle, Bürgermeister

Anlagen

A I Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem LfU-Modell

Funktionsbewertung Schutzgut Boden

Nr.	Bodentyp	Einstufung gem. Bodenschätzkarte	Fläche in ha	NV/KV	WA	FP	Bewertung nat. Bodenfunktionen	LU Archivfunktion	Versiegelung in ha ¹		Gesamtbewertung	
									> 90%	36-55%	Fläche in m ²	Wertstufe
48	Pseudogley-Parabraunerde + pseudovergleyte Parabraunerde im flachhügelligen Randbereich der Lösslandschaft	LIIa2 64 (Wiese)	0,35	1/4	4	4	4	-	0,01	-	0,01	0
		L4DV 64/59 (Acker)	0,24	1/3	3	4	3	-	-	-	0,24	3

Biotop-Bewertung

Biotope			
Bestand	Grundwert [P.]	Fläche [m ²]	Bilanzwert [P.]
Acker [37.10]	4	3.474	13.896
Wiese, Fettwiese mittl. Standort, sehr artenarme Ausbildung [33.41 x 0,8]	8	2.191	17.528
Graben, Entwässerungsgraben [12.61]	11	60	660
Verkehrsfläche [60.21]	1	139	139
Gehweg	1	16	16
Summe Bestand		5.880	32.239
Planung			
Gemischte Baufläche [60.10]	1	3.858	3.858
Verkehrsfläche öffentl. Straße [60.21]	1	279	279
Gehweg [60.20]	1	16	16
Graben, Entwässerungsgraben [12.61]	11	298	3.278
Wiese, Magerwiese mittlerer Standort [33.43]	15	655	9.825
Private Grünfläche [60.50]	4	203	812
Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün [60.50]	4	204	816
Pflanzgebot 1: Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen [45.10-45.30a]	400	4 St.	1.600
Pflanzgebot 2: Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen [45.10-45.30a]	500	12 St.	6.000
Pflanzgebot 3: Feldgehölz[42.10]	15	367	5.505
Summe Planung		5.880	31.989
Kompensationsbedarf (Bestand – Planung) = erforderlicher Ausgleich außerhalb des Plangebiets [WE]			250

Der Biotoptyp gem. Bewertungsschlüssel LfU ist in *[Klammern]* angegeben.

Die Eingriffe in die Biotop-Struktur und Wertigkeit sind durch die Biotopmaßnahmen im Gebiet ausgeglichen. Die Eingriffe in den Boden (auf ca. 0,4 ha) werden außerhalb des Plangebiets mit der Stabilisierung von Bodenfunktionen auf offenen Ackerflächen durch eine Wieseneinsaat auf ca. 0,2 ha ausgeglichen.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch die internen Gehölzpflanzungen und die Pflanzung von 20 hochstämmigen Streuobstbäumen im „Kohlhau“ ausgeglichen.

¹ Gem. Bestandskartierung Anfang 2006

A II Externe Ausgleichsmaßnahme

Zum externen Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild wird auf den gemeindeeigenen Grundstücke Flurstücksnummer 1994 im Gewann „Kohlhau“ eine Ackerfläche in eine Streuobstwiese umgewandelt. Dies erfolgt im direkten Anschluss an die geplante Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan "Wasengärten II", OT Cottenweiler.

Auf einer Fläche von ca. 2.000 m² wird das Ackerland durch eine Gräser-, Kräutermischung in eine Wiese umgewandelt. Es ist nur gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

In die neu angelegte Wiese werden ein Jahr später ca. 20 hochstämmige Streuobstbäume aus Baumschulen der Umgebung gemäß Pflanzenliste mit alten lokalen Obstsorten angepflanzt und dauerhaft unterhalten.

Pflege der Wiese:

Zur Erhaltung des Artenreichtums wird die Wiese nicht gedüngt und zwei- bis dreimal jährlich abgemäht; das Mähgut ist abzufahren bzw. als Futter zu verwenden.

Durch diese Maßnahme wird der Oberboden dauerhaft stabilisiert und vor Erosion geschützt. Die Streuobstwiese wird integraler Bestandteil der Streuobstwiesen der Umgebung.

Diese Maßnahmen sind gut geeignet die Eingriffe in den Boden und in das Schutzgut Arten und Biotope der Streuobstwiese in Bereich des Bebauungsplanes „Käfig“ in Cottenweiler/Unterweissach sachgerecht und zeitnah auszugleichen. Ebenso wird das Landschaftsbild aufgewertet. Die Realisierung der Maßnahme erfolgt spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.

Lageplan: Externe Ausgleichsmaßnahme zum Baugebiet „Käfig“



Informationsblatt Nr. 2

Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III

1. Bei Bauvorhaben in der weiteren Schutzzone (Zone III) eines festgesetzten Wasserschutzgebietes sind zum Schutz des Grundwassers die Verbotsbestimmungen der jeweiligen Rechtsverordnung zu berücksichtigen. Die entsprechenden Schutzvorkehrungen sollten auch in fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebieten (Einzugsbereich einer Trinkwasserfassung) beachtet werden.
2. Während der Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass keine Öl- und Treibstoffverluste von eingesetzten Maschinen und Fahrzeugen den Untergrund verunreinigen. Fahrzeuge sind auf befestigten Flächen abzustellen. Unbedingt vor Ort benötigte Öl- und Treibstoffmengen sind überdacht und in Auffangwannen zu lagern. Ölbindemittel ist aus Vorsorgegründen bereitzuhalten. Bautoiletten müssen mit dichten Fäkalienbehältern ausgestattet sein.
3. Bei der Planung und Ausführung von Abwasserleitungen und Schachtbauwerken sind das ATV-Arbeitsblatt A 142 "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten" sowie die Verlegerichtlinien der Rohrhersteller streng einzuhalten. Insbesondere sind Vorrichtungen für Dichtheitsprüfungen während des Betriebs zu berücksichtigen. Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungsplan mit Angaben zu den gewählten Rohrmaterialien und -verbindungen sowie zu den vorgesehenen Inspektionen und Dichtheitsprüfungen vorzulegen.
4. Bei der Verlegung von Rohrleitungen ist zu gewährleisten, dass keine Längsläufigkeiten von Grund- und Sickerwasser im Kiesbett entstehen können. Dazu sind Sperrriegel aus Beton oder bindigem Material einzubauen, die auf gewachsenem Untergrund gegründet werden und bis zum höchsten erwarteten Grundwasserstand reichen müssen.
5. Arbeitsräume sind so zu verfüllen, dass eine dichtende Schicht aus bindigem Material den direkten Zufluss von Oberflächenwasser in den Untergrund verhindert. Verfüllte Arbeitsräume dürfen nicht zur Versickerung genutzt werden.
6. Stellplätze für Lkw sowie öffentliche Parkplätze sind weitgehend flüssigkeitsdicht auszubilden. Geeignet sind Betondecken, Deckschichten aus Heißbitumen sowie Pflaster und Plattenbeläge mit enger Fugenausbildung. Das Oberflächenwasser ist zu sammeln und aus dem Schutzgebiet herauszuleiten. Einzelne private Pkw-Stellplätze in Wohngebieten, die beaufsichtigt werden und einen geringen Belegungswechsel aufweisen, dürfen wasserdurchlässig ausgeführt werden.
7. Beim Neu- und Ausbau von Straßen sind die Anforderungen der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) einzuhalten.
8. Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Überprüfung gelten erhöhte Anforderungen. Auf die "Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe" (VAwS) wird hingewiesen.

Weitere Informationen des Rems-Murr-Kreises finden Sie im Internet unter <http://www.rems-murr-kreis.de>.

Stand: 11.02.2004

Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

1. Gemäß § 45 b Absatz 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg vom 01.01.1999 und zugehöriger Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 soll Niederschlagswasser von Grundstücken, welche nach dem 01.01.1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vorrangig dezentral beseitigt werden, sofern dies schadlos und mit vertretbarem Aufwand möglich ist.
2. Niederschlagswasser wird dezentral beseitigt, wenn es versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Die Versickerung erfolgt schadlos, wenn das Niederschlagswasser flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenen Oberboden in das Grundwasser versickert. Niederschlagswasser von Dachflächen kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden. Vor einer ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden. Vorzugsweise sind hierfür bewachsene Gräben und Mulden geeignet. Alternativ dazu kann im Einzelfall auch eine Ableitung in geschlossener Rohrleitung über einen Regenwasserspeicher mit Überlauf in ein oberirdisches Gewässer vorgesehen werden (z.B. Nutzung für Gartenbewässerung).
3. Vor der Planung einer Versickerungsanlage ist eine Überprüfung des Untergrundes auf Versickerungsfähigkeit erforderlich, damit insbesondere Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke und Bauwerke durch Vernässung ausgeschlossen werden können.
4. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist nicht erforderlich, wenn die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers für ein Baugebiet in einem Bebauungsplan festgesetzt ist. Im Übrigen darf Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert oder als Gemeindegebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:
 - Dachflächen in Wohn- und Mischgebieten
 - Terrassen, Hofflächen, Spielplätze und ähnliche befestigte Grundstücksflächen, sofern diese nicht gewerblich, handwerklich und industriell genutzt werden
 - Ortsstraßen, welche der Erschließung von Wohngebieten dienen
 - Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit nicht mehr als zwei Fahrspuren
 - öffentlichen Wegen einschließlich Geh- und Radwegen einer Straße
5. Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches von einer befestigten oder bebauten Fläche von mehr als 1.200 m² stammt, ist grundsätzlich dem Landratsamt/Untere Wasserbehörde anzuzeigen. Der Eingang der Anzeige wird bestätigt. Mit dem Vorhaben darf nicht vor Ablauf eines Monats nach Anzeigeneingang begonnen werden.
6. Niederschlagswasser darf im Fassungsbereich und in der engeren Schutzzone eines Wasserschutzbereiches (Schutzzonen I und II) und in altlastenverdächtigen Flächen nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt werden. Gleiches gilt für Niederschlagswasser von nicht beschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern.
7. Zusätzliche Informationen zur Beseitigung von Regenwasser sind der "Regenwasserbroschüre" des Rems-Murr-Kreises zu entnehmen.

Weitere Informationen des Rems-Murr-Kreises finden Sie im Internet unter <http://www.rems-murr-kreis.de>.

Stand: 19.02.2004