Gemeinde Weingarten

4. Änderung

BEBAUUNGSPLAN MIT UMWELTBERICHT

„KIRCHBERG-MITTELWEG“

Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Satzung in der Fassung vom 08.09.2015

Bearbeitung:

Prof. Dipl.-Ing. Günter Telian

Architektur & Städtebau
Wingertgasse 11
76228 Karlsruhe

PS Planungsbüro Schippalies

Dipl.-Ing. P. Schippalies
Freie Stadtplanerin
Ettlinger Strasse 6
76307 Karlsbad

Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH

Dipl.-Ing. Thomas Senn
Landschaft Freiraum Umwelt
Rheinstraße 24
68794 Oberhausen-Rheinhausen

Gemeinde Weingarten
4. Änderung
BEBAUUNGSPLAN MIT UMWELTBERICHT
„KIRCHBERG-MITTELWEG“
Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

INHALT

Bestandteile des Bebauungsplans

- Planzeichnung
- Festsetzungen
- Begründung
- Umweltbericht

Beigefügter Teil

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Gutachten und Stellungnahmen

Abwägung

Die Satzungsfassung der 4. Änderung vom 08.07.2008, in Kraft seit dem 20.11.2008, wird durch das ergänzende Verfahren wie folgt überarbeitet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans vom 13.07.1972 incl. aller Änderungen mit Ausnahme der 2. Änderung und Ergänzung und der 3. Änderung werden in ihrer Gesamtheit aufgehoben und durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBL. S. 501) m.W.v.01.03.2015

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) zuletzt geändert durch Art. 28 der Verordnung vom 16.04.2013 (GBL. S. 55).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanV) i.d.F. vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. (§ 4 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume für sonstige nicht störende wohnungsähnliche Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- der Wohnnutzung untergeordnete freiberufliche und selbständige Nutzungen.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (§ 6 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nicht nachfolgend als unzulässig aufgeführt sind, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten
  - Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk) und Getränke,
  - Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren.
- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten
  - Reformwaren,
  - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken,
  - Spielwaren und Bastelartikel,
  - Pharmazie, Sanitätswesen,
  - Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien,
  - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren, incl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie,
  - Sportartikel (incl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte, wie z.B. Fahrräder,
  - Schnittblumen, Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel,
  - Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren,
  - Nähmaschinen und Zubehör,
  - Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten,
  - Uhren, Schmuck, Silberwaren,
  - Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, u.a.,
  - Musikalienhandel, Ton- und Bildträger,
  - optische und feinmechanische Erzeugnisse,
  - Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektrogeräte (weiße und braunes Sortiment) sowie Geräte der Telekommunikation.

1.3 Vorhandener Betrieb (§ 1 Abs. 10 BauNVO)
Die bauliche Änderung und Erneuerung des im allgemeinen Wohngebiet vorhandenen Gewerbebetriebs auf dem Grundstück Flst.Nr. 17676 ist allgemein zulässig. Erweiterungen sind unter Einhaltung der planungsrechtlichen Vorgaben zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen durch Planeintrag festgesetzt.

2.2 Die Grundflächenzahl von Mittelgebäuden in Hausgruppen darf bis zu 0,4 betragen.

3.0 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

3.1 Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Höhen (Traufhöhen, Firsthöhen, Oberste Außenwandbegrenzung) ist die Höhe der Gradiente (Achse) der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der geplanten Gebäude, im Mischgebiet in der Mitte der festgesetzten Baubereiche, bzw. die im Baufeld eingetragene EFH-Höhe ü.NN. Bei Doppelhaushälften, deren Gebäudeversatz (unter Berücksichtigung des Bezugspunktes Gebäudemitte) 0,30 m oder weniger betragen würde, ist als Bezugspunkt die gemeinsame Grundstücksgrenze maßgebend.

3.2 Für Bestandsgebäude gilt die derzeit bestehende Erdgeschossfußbodenhöhe bzw. die im Baufeld eingetragene EFH-Höhe ü.NN als Bezugspunkt zur Bemessung der zulässigen Höhen (Traufhöhe, Firsthöhe).

3.3 Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von den o.g. Bezugspunkten bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.4 Als Oberste Außenwandbegrenzung (OAB) gilt das Maß von den o.g. Bezugspunkten bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Attika.

3.5 Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von den o.g. Bezugspunkten bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

3.6 Talseitig dürfen die Gebäude höchstens dreigeschossig in Erscheinung treten. Im zeichnerischen Teil sind Systemschnitte enthalten, die die zulässigen talseitigen Höhen, in Abhängigkeit zur Hangneigung des Geländes, jeweils gemessen ab dem festgelegten Bezugspunkt festsetzen.

3.7 Für Gebäude im Bereich der Systemschnitte B, C, D und E gilt Folgendes:
Die talseitige Traufhöhe darf um maximal 1,5 m überschritten werden, wenn die Gebäudetiefe nicht mehr als 9,0 m beträgt. Für Gebäude in Baufenstern mit 13,0 m Bautiefe gilt dies nur, wenn das Gebäude um mindestens 2,5 m von der rückwärtigen (talseitigen) Baugrenze zurückbleibt. Die jeweils zulässige Gesamthöhe der sichtbaren Wandabwicklung von 9,0 m (siehe Systemschnitte) darf dabei nicht überschritten werden.

Ist bei diesem Maß kein Erdanschluss der talseitigen Außenwand möglich, muss die darunterliegende Wand zur Sicherung der dreigeschossigen Wirkung um mind. 1,0 m zurückgesetzt werden.

3.8 In einzelnen Baufenstern ist die maximal zulässige Gründungssohle der Gebäude (Einbindetiefe in das Erdreich) als Höhe über NN durch Planeintrag festgesetzt.

4.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und die Stellung der baulichen Anlagen sind durch Planeintrag festgesetzt.

4.1 Abweichende Bauweise a_1: In der abweichenden Bauweise a_1 gilt die offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auf den Grundstücken Flst.Nrn. 13345-13347 sind darüber hinaus auch Reihenhäuser zulässig. Die Gebäude auf den Grundstücken Flst.Nrn. 6217, 6222, 6226, 6227,6228, 6227/1, 13341/1, 13347, 17675, 17686, 17686/1, 17686/2 dürfen unter Ausnutzung der Baubereiche ohne oder mit verringertem seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

4.2 Abweichende Bauweise a_2: In der abweichenden Bauweise a_2 gilt die offenen Bauweise. Die Gebäude dürfen jedoch ohne Längenbeschränkung den festgesetzten Baubereich ausnutzen.

4.3 Baugrenzen dürfen von untergeordneten Bauteilen bzw. Vorbauten auf einer Länge von max. 5,00 m um max. 1,50 m überschritten werden. Die nach LBO erforderlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

4.4 Die straßenseitigen Baugrenzen in den nach 14.2 und 14.3 gekennzeichneten Baubereichen im Allgemeinen Wohngebiet an der Durlacher Straße dürfen auf die gesamte Gebäudelänge um max. 1,30 m für bauliche Maßnahmen zum Schallschutz überschritten werden.

5.0 Garagen, Tiefgaragen, Garagengeschosse, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

5.1 Tiefgaragen, Garagengeschosse im Mischgebiet
Tiefgaragen und Garagengeschosse sind nur im Mischgebiet und auf dem Grundstück Flst.Nr. 17666 im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Sie sind dort nur innerhalb der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

5.2 Garagen, Carports und Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der für Garagen und der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. In den Nutzungsziffern 3 und 4 sind Garagen bei Realisierung von Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern in Gebäude zu integrieren.

Entlang der Kirchbergstraße, des Mittelwegs, der Planstraße B und des Eisbergwegs sind Stellplätze und Carports darüber hinaus zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze und in den jeweiligen Grenzabständen zulässig. Sie dürfen dabei eine Tiefe von 6,0 m, gemessen in der Mitte des Stellplatzes ab der Straßenbegrenzungslinie, nicht überschreiten. Die Vorschriften der Landesbauordnung (LBO) sind einzuhalten.

Talseitig angeordnete Carports in den genannten Straßen in den Nutzungsschablonen 1 und 3 sind talseitig offen zu gestalten. Eine Absturzsicherung bis zu einer Höhe von max. 1.10 m ist zulässig.

Auf den Grundstücken Flst.Nrn. 17676, 17686, 17686/1 und 17686/2 (östlich des Eisbergwegs) sind Stellplätze generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.0 Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)
Im Bereich der Nutzungsziffern 3 u. 4 sind die Grundstückszufahrten von der Durlacher Straße von je zwei Hauseinheiten zusammenzulegen. Sie dürfen eine Breite von 3,5 m pro Grundstück (Gesamtbreite von 7,0 m) nicht überschreiten.

7.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Plangebiet entweder in den für sie ausgewiesenen Flächen oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) bis zu einer Größe von 25 m³ zulässig. Nebenanlagen sind zu begrünen. Innerhalb von Flächen mit Pflanzgeboten sind Nebenanlagen ausgeschlossen.

8.0 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die zulässige Anzahl der Wohnungen ist durch Planeintrag festgesetzt.

9.0 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
In der Plandarstellung sind in Knoten- und Einmündungsbereichen Sichtdreiecke gekennzeichnet. Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,5 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, sind von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

10.0 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die in der Planzeichnung enthaltenen Aufteilungen der Verkehrsflächen sind unverbindlich.

11.0 Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Auf öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Treppenanlagen, Stützmauern und Spielplätzen unzulässig. Auf privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig.

12.0 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
Flächen für die Landwirtschaft sind in der Planzeichnung festgesetzt.

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

Vermeidungsmaßnahmen:
(siehe auch Kap. 5.1 und Tabelle 24 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, saP)

13.1 Rodungszeiten (V1): Die Rodung und der Rückschnitt von Bäumen, Hecken und Gebüschen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Potenzielle Höhlenbäume, insbesondere die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume, und Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser > 40 cm dürfen nur im Zeitraum Anfang November bis Ende Februar gefällt werden.

13.2 Höhlenbäume (V2): Die in der Planzeichnung als Höhlenbaum für Fledermäuse gekennzeichneten Bäume sind vor Fällung und Verbringung (siehe hierzu Ziff. 13.13, ER-2) auf einen aktuellen Besatz hin zu kontrollieren.

13.3 Erschließungsarbeiten Eisbergweg (V3): Die Erschließungsarbeiten im Straßenraum Eisbergweg vor den Grundstücken Flst.-Nr. 17686 und 17686/2 (siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung) sind in der Zeit von Beginn der letzten Aprilwoche bis Ende Juli ausgeschlossen. Diese zeitliche Einschränkung bezieht sich auf alle lärmintensiven Arbeiten (auch LKW-Verkehr).

13.4 Wochenstuben-Nachuntersuchung (V4): Im Zeitraum zwischen Mitte Juni bis Ende Juli sind Nachuntersuchungen (Wochenstubenbegehung) zu einer möglichen, vermuteten Wochenstube der Breitflügelfledermaus durchzuführen. Im Nachweisfall ist eine Störung durch eine lokale Bauzeitenbeschränkung für lärmintensive Arbeiten während der Wochenstubenzeit in der Zeit von Beginn der letzten Aprilwoche bis Ende Juli zu vermeiden. Aufgrund der bisherigen Untersuchungen kann ein Wochenstubenquartier direkt am Eisbergweg oder Mittelweg ausgeschlossen werden. Erschließungsarbeiten im Straßenraum können daher auch ohne die Nachuntersuchung bzw. Bauzeitenbeschränkung durchgeführt werden.

13.5 Bauzeitenbeschränkung Reptilien (V5): Innerhalb der in der Planzeichnung mit V-5 gekennzeichneten Flächen muss die Baufeldfreimachung innerhalb der Hauptaktivitätszeit von Zauneidechsen und Schlingnattern, im Zeitraum zwischen Mitte April und Mitte September, erfolgen. Erschließungs- und Bauarbeiten sind vorab mit einer biologischen Bauberatung abzustimmen.

13.6 Vergrämung Reptilien (V6): Innerhalb der in der Planzeichnung mit V-6 gekennzeichneten Flächen ist zeitnah vor Beginn von Erschließungs- bzw. Bauarbeiten eine fachliche Einschätzung der zum Eingriffszeitpunkt vorliegenden Bestands und Konfliktsituation des konkreten Einzelfalls vorzunehmen. Anhand der jeweiligen Einzelfallprüfung ist zu entscheiden, ob eine Vergrämung bzw. Umsiedlung ggf. vorhandener Einzeltiere notwendig ist. (Hinweise zu Vergrämung und Umsiedlung sind Ziff.5.1 der saP zu entnehmen)

13.7 Reptiliensperrzaun (V7): Innerhalb der in der Planzeichnung mit V-7 gekennzeichneten Fläche ist bei Baufeldfreimachung und Bauausführung eine intensive biologische Baubegleitung durchzuführen. Es ist ggf. ein Reptiliensperrzaun zu errichten.

13.8 Ökologische Baubegleitung (V8): Die Planung, Ausführung und Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für Reptilien müssen fachgerecht erfolgen und überwacht werden. Die durchführende Person muss über sehr gute artenschutzrechtliche wie naturschutzfachliche Kenntnisse der betroffenen Arten verfügen.

13.9 Insektenfreundliche Beleuchtung (V9) Zur Straßenbeleuchtung und für Werbeanlagen sind insektendicht schließende Leuchtgehäuse zu verwenden, mit einer Ober-

flächentemperatur nicht über 60 °C. Die Abstrahlung des Lichtes darf nur nach unten erfolgen, eine laterale Abstrahlung ist zu vermeiden.

CEF-Maßnahmen = vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:
(siehe auch Kap. 5.2.1 und Tabelle 24 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, saP)

13.10 Fledermaus-Ersatznahrungshabitate (C1): Auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen oberhalb des Kirchbergs sind folgende Maßnahmen zur Aufwertung, Entwicklung und Sicherung als Fledermaus-Nahrungsfläche durchzuführen (In Teilen wurden Maßnahmen bereits durchgeführt, siehe Tab. 24 der saP):

- C1-M01 (Flst.Nr. 17573): Anlage einer Feldhecke und von Hochstaudenfluren im Osten entlang des Weges

- C1-M02 (Flst.Nr. 17593): Erhalt und Sicherung des Gehölzbestandes, extensive Nutzung als Gartengrundstück, ergänzende Bepflanzung mit nachts blühenden Stauden und Sträuchern.

- C1-M03 (Flst.Nr. 17594): Anlage von 4 Hochstämmen, 2 x jährlich Mulchen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine Hochstaudenflur ist anzulegen (Neuanlage als 3-5 Jahre).

- C1-M04 (Flst.Nr. 17683): Die vorhandenen Pappeln sind zu entfernen. Eine Einsaat mit Wiesenblumen ist vorzunehmen (Hochstaudenflur). Die Feldhecke ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen (Zurückdrängen der Goldrute).

- C1-M05 (Flst.Nr. 17684): Die 2 alten Obstbäume sind zu erhalten. Die Pappeln, sowie heruntergebrochene Äste der Obstbäume sind zu entfernen. Die Goldrute ist zurückzudrängen, der Boden zu fräsen. Es ist eine Aussaat von Wiesenblumen bzw. Stauden (Hochstaudenflur) vorzunehmen (Neuanlage als 5 Jahre).

- C1-M06 (Flst.Nr. 17702): Anpflanzung von 4 Obstbäumen (Hochstämme) und 4 x Feldahorn.
- C1-M07 (Flst.Nr. 17705): Pflanzung von 33 Obstbäumen (Hochstämme), 10 x Crataegus xyl. 125-150, 10 x Rosa canina 60-100, 10 x Sambcus ngra 60-100. Die Fläche ist zu fräsen und als artenreiche Wiese (Hochstaudenflur) einzusäen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es ist eine Staffelmahd (in drei Schritten) mind. 2x jährlich durchzuführen.

- C1-M08 (Flst.Nr. 17711, 17712): Pflanzung von 20 Obstbäumen (Hochstämme), 10 x Feldahorn, 5x Eberesche (Verlängerung der Feldhecke nach Nord/Ost). Es ist eine Hochstaudenflur anzulegen (Neuanlage allle 3-5 Jahre) Es ist eine Staffelmahd (in zwei Schritten) mind. 2x jährlich durchzuführen.

- C1-M09 (Flst.Nr. 17721, 17722): Umwandlung der Ackerfläche in Wiese, Pflanzung von Heckensträuchern (10 x Hundsrosa) und Anlage einer Hoch-

staudenflur. Es ist eine Staffelmahd (in zwei Schritten) mind. 2x jährlich durchzuführen.

- C-M10 (Flst.Nr. 17725): Anpflanzung von 2 Gellerts Butterbirnen (Hochstämme). Die Goldrute ist zurückzudrängen.

- C1-M11 (Flst.Nr. 17771, 17772, 17773): Anpflanzung von Feldgehölzen (Weiden / Feldahorn, Eberersche), sowie von Hecken (Holunder, Eberesche, Hundsrose, Weise, Pfaffenhütchen, Weißdorn und Feldahorn). Anpflanzung von 9 Stk. Obstbäumen, alle 10 m. Anlage einer Hochstaudenflur entlang der neuen Feldgehölzhecke. Die Hochstaudenflur ist alle 5 Jahre neu anzulegen. Es ist eine Staffelmahd (in zwei Schritten) mind. 2x jährlich durchzuführen. Es sind Nachpflanzungen von Sträuchern vorzunehmen. Abbau der alten Blechhütte. Die bestehenden und neu gepflanzten Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

13.11 Reptilien-Ersatzhabitate (C2): Auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen oberhalb des Kirchbergs sind folgende Maßnahmen zur Aufwertung, Entwicklung und Sicherung als offener bis halboffener Reptilien-Lebensraum durchzuführen (In Teilen wurden Maßnahmen bereits durchgeführt, siehe Tab. 24 der saP):

- C2-M06 (Flst.Nr. 17702): Anlage von 2 Steinhaufen, sowie 2 Steinriegeln mit Sandlinse und Totholzhaufen.

- C2-M07 (Flst.Nr. 17705): Anlage von 2 Trockenmauern aus Muschelkalksteinen, sowie deren Optimierung. Anlegen von 2 Sandlinsen, Schaffung frostsicherer Winterquartiere, Einbringen von Totholz.

- C2-M11 (Flst.Nr. 17771, 17772, 17773): Anlage von 2 Steinriegeln mit Sandlinse und Totholzhaufen.

- C2-M12 (Flst.Nr. 6500, 6166, 6167, 6168): Entbuschung bzw. Rücknahme der Gehölze auf dem ehemaligen Rebflächenhang. Sanierung/ Instandsetzung der Trockenmauern. Dauerhafte Erhaltung und Offenhaltung des Hangs, der Trockenmauern und der Terrassen.

Maßnahmen der Eingriffsregelung mit besonderer Artenschutzfunktion:
(siehe auch Kap. 5.4 und Tabelle 24 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, saP)

13.12 Freilegung des Steinbruchs (ER-1): Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche (Kennzeichnung ER-1) sind die Wände des Steinbruchs auf den Grundstücken Flst.Nrn. 6541/1 und 6541 freizulegen. Die bestehenden Feldgehölze außerhalb der Steilwand im Steinbruch sind zu erhalten und zu pflegen. Das Gelände ist gegen Absturz zu sichern. Bei Neupflanzung sind heimische und standorttypische Gehölze zu verwenden. 20 % des Geländes sind als trockene Wiesenstandorte anzulegen.

Anlage von zwei Steinschüttungen (Steinhaufen) als Rückzugs- und Winterquartier für Reptilien. Regelmäßige Entbuschung der Wiesenstandorte und Schaffung von Rohbodenflächen auf ca. 2 x 10 m^2.

13.13 Totholzlagerung (ER-2): Auf den in der Planzeichnung mit ER-2 gekennzeichneten Flächen sind Totholzpolter anzulegen. Verbringung der in der Planzeichnung als Holzkäfer-Habitatbaum gekennzeichneten Bäume und Errichtung von Totholzpyamiden, Anlage von Totholzstapeln, Lagerung der Stubben.

13.14 Quartierhilfen für Fledermäuse (ER-3): Im Bereich des Steinbruchs und der öffentlichen Grünflächen sind mind. 20 Fledermauskästen anzubringen. Auf den mit ER-3 gekennzeichneten Maßnahmenflächen oberhalb des Kirchbergs sind mind. 20 weitere Nistkästen (verschiedene Modelle) an geeigneten Stellen aufzuhängen. Die Kästen müssen jährlich im Herbst kontrolliert und gereinigt werden. Kaputte oder fehlende Kästen sind zu ersetzen. Die Bunkeranlage ist freizuschneiden, die Stahltür aufzuflexen (30 x10 cm), sowie ein Landebrett zu erstellen. An der Bunkerdecke sind Hohlblocksteine an zubringen. Der Bauschutt und Baustahl des ehemaligen Bunkers ist zu entfernen.

13.15 Nisthilfen für Vögel (ER-4): Im Bereich des Steinbruchs und der öffentlichen Grünflächen sind mind. 10 Nistkästen für Vogelarten anzubringen. Auf den mit ER-4 gekennzeichneten Maßnahmenflächen oberhalb des Kirchbergs sind mind. 30 weitere Nistkästen an geeigneten Stellen aufzuhängen. Die Kästen müssen jährlich im Herbst kontrolliert und gereinigt werden. Kaputte oder fehlende Kästen sind zu ersetzen.

13.16 Maßnahmen für Wildbienen und Grabwespen (ER-5): Auf der mit ER-5 gekennzeichneten Maßnahmenfläche oberhalb des Kirchbergs sind zwei Rohbodenflächen von ca. 2 x 10 m angelegt und dauerhaft unterhalten.

Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

13.17 Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen
Die auf öffentlichen Grünflächen vorhandenen Gehölzriegel und Gehölzsäume sind zu erhalten und aufzuwerten. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:
- Freistellung von Kleinsträuchern
- Anlage von Totholz- und Steinhaufen in sonnenexponierter Lage
- Erhalt alter Obstbaumstrukturen

13.18 Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und Wege
Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und Wege sind, mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten, in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

13.19 Wege in der öffentlichen Grünfläche (Grünkeil)
Wege, die innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Grünkeil) verlaufen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

14.0 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

14.1 Passiver Schallschutz innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen – Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume. Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R' w, res in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
		Aufenthaltsräume von Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
[-]	[dB(A)]	[dB]	[dB]
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Nach Ziffer 5.5.1 DIN 4109 darf für die von der maßgeblichen Lärmquelle (B 3) abgewandten Gebäudeseite ein Lärmpegelbereich niedriger angesetzt werden.

Wird im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

14.2 Aufenthalts- und Schlafräume in den Lärmpegelbereichen IV oder höher sind mit Fremdbelüftung ohne oder mit nur geringem Eigengeräusch auszustatten.

Auf den Einbau einer Fremdbelüftung kann verzichtet werden, wenn die Fenster der betroffenen Räume nur der Belichtung dienen und die Wohnungen so organisiert sind, dass die schutzbedürftigen Aufenthalts- und Schlafräume von Fassadenrichtungen her belüftet werden können, an denen eine Einhaltung der Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nacht bzw. 55 dB(A) am Tag gewährleistet ist, bzw. wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an Fassaden der Beurteilungspegel des Straßenlärms in der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) einen Werte von 45 dB(A) bzw. am Tag einen Wert von 55 dB(A) nicht überschreitet.

Darüber hinaus gelten folgende Einschränkungen:

14.3 Für die im zeichnerischen Teil mit 14.3 bezeichnete Flächen im Allgemeinen Wohngebiet an der Durlacher Straße gilt:

a. Schlafräume sind zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren.
b. An zur Durlacher Straße orientierten Gebäudeseiten sind entweder nicht öffenbare Fenster mit Fremdbelüftung oder vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, Prallschutzscheiben) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
c. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese bauliche Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird.

Wird im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass an den zur Durlacher Straße ausgerichtete Fassaden der Beurteilungspegel des Straßenlärms am Tag von 70 dB(A) und in der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) von 60 dB(A) unterschritten wird, kann auf die Vorgaben der einschränkenden Festsetzungen 14.3.a. und 14.3.b. verzichtet werden. Es sind dann die Ziffern 14.1, 14.2 und 14.3.c. anzuwenden.

14.4 Für die im zeichnerischen Teil mit 14.4 bezeichnete Flächen im Allgemeinen Wohngebiet am Mittelweg gilt:

a. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen oder durch Integration in das Gebäude sicherzustellen, dass durch diese bauliche Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird.

Wird im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird, kann auf die Vorgabe der einschränkenden Festsetzung Ziffer 14.4.a. verzichtet werden.

14.5 Für die im zeichnerischen Teil mit 14.5 bezeichneten Flächen im Mischgebiet an der Durlacher Straße gilt:

a. Schlafräume sind zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren.
b. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen oder einer entsprechend hohen Brüstung im Staffelgeschoss sicherzustellen, dass durch diese bauliche Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

Wird im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass an den zur Durlacher Straße ausgerichtete Fassaden der Beurteilungspegel des Straßenlärms in der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) von 60 dB(A) unterschritten wird, kann auf die Vorgabe der einschränkenden Festsetzung 14.5.a. verzichtet werden. Es sind dann die Ziffern 14.1, 14.2 und 14.5.b anzuwenden.

15.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

15. 1 Anpflanzung von Straßen begleitenden Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Straßen begleitend sind folgende Pflanzmaßnahmen auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Standorten von Bäumen (entlang der Durlacher Straße) und in den privaten Vorgärten (entlang des Mittelweg, der Planstraße B und des Eisbergwegs) vorzunehmen.

Entlang der Durlacher Straße (öffentliche Fläche) sind auf den ausgewiesenen Standorten Ahorn Hochstämme mit einem Stammumfang (STU) von mind. 20 bis 25 cm zu pflanzen.

Acer platanoides `Columnare`	Säulen-Spitzahorn
Acer platanoides `Globosum`	Kugel-Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg - Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Um die Entwicklung der Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sicherzustellen sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4 m² anzulegen. Unterhalb von Befestigungen, (z.B. Stellplätze) sind die Baumscheiben auf einer Fläche von mindestens 6 m² mit einem verdichtungsfähigen Substrat in einer Stärke von 1 m zu erstellen.

Geringfügige Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung, Nachbarrechtsabstände) als Ausnahme zugelassen werden. Die vorgeschriebenen Mindestabstände zu Leitungstrassen und Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

Entlang des Mittelwegs ist in privaten Vorgärten pro Baugrundstück mindestens eine Wildbirne (Pyrus calleryana „Chanticleer“) Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 bis 18 cm zu pflanzen.

Entlang der Planstraße B ist in privaten Vorgärten pro Baugrundstück mindestens eine Säulenförmige Hainbuche (Carpinus betulus „Fastigiata“) mit einem Stammumfang von mind. 16 bis 18 cm zu pflanzen.

Entlang des Eisbergwegs ist in privaten Vorgärten pro Baugrundstück mindestens ein Wildapfel (Malus sylvestris) Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 bis 18 cm zu pflanzen.

15. 2 Anpflanzung von Verkehrsgrünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

a. Verkehrsgrünflächen mit dem Pflanzgebot pfg 01 (Flächen hinter der öffentlichen Stützmauer) sind mit standortgerechten Gehölzen (z.B. Acer campestre, Cornus sanguinea, Euonymus europaeus, Corylus avellana, Rosa canina, Viburnum opulus, Syringa vulgaris, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Salix caprea, Sambucus nigra) im Raster von 1 x 1,5 m zu bepflanzen. Die notwendige Absturzsicherung ist zu integrieren.

b. Verkehrsgrünflächen mit dem Pflanzgebot pfg 02 (Flächen südlich der Kirchbergstraße) sind mit der gleichen Art wie in Ziffer 15.2.a festgesetzt zu bepflanzen und um Arten wie z.B. Carpinus betulus, Sorbus aucuparia und Prunus avium zu erweitern.

c. Innerhalb der Verkehrsgrünflächen mit dem Pflanzgebot pfg 01 und pfg 02 ist eine Hochstaudenflur anzulegen, Breite 1,0 m autochthones Pflanzgut für Schmetterlings- und Wildbienensaum.

15. 3 Bepflanzung von Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

a. Die zur Herstellung der Straßen notwendige Stützmauer ist mit selbst klimmendem wildem Wein, mit Efeu, mit Geißblattarten und mit Echtem Jasmin einzugrünen. Hierfür sind Pflanzlöcher von mind. 0,50 x 0,50 m im Abstand von 4,0 m im Straßenraum vorzusehen.

b. Stützmauern auf Privatgrundstücken, die an die öffentliche Verkehrsfläche der Durlacher Straße angrenzen sind mit wildem Wein, mit Efeu, mit Geißblattarten und mit Echtem Jasmin zu begrünen. Die Stützmauer ist mit frei wachsenden Hecken in einer Höhe von mind. 1,0 m, gemessen ab Oberkante Stützmauer, zu hinterpflanzen. Die notwendige Absturzsicherung ist in die Hecken zu integrieren.

15. 4 Anpflanzung von Bäumen auf Privatgrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Im Mischgebiet ist je angefangene 450 m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang (STU) von mind. 16 - 18 cm (siehe Pflanzempfehlung) zu pflanzen.

15. 5 Flächenhafte Anpflanzungen auf Privatgrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Im Bereich der flächenhaften Anpflanzung sind ortstypische, einheimische Gehölze und mindestens ein Obstbaum oder Laubbaum pro Grundstück zu pflanzen. Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs innerhalb der Fläche sind nicht zulässig. Die Pflanzempfehlungen im Anhang sind zu beachten.

15. 6 Anpflanzung von Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
An den im Bebauungsplan festgesetzten Heckenstandorten sind geschlossen gewachsene Hecken (je nach zeichnerischer Festsetzung entweder einreihig oder zweireihig) zu pflanzen. Mindestanforderung: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm. Die Pflanzempfehlungen im Anhang sind zu beachten.

15. 7 Alle Bäume und Strauchpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder bei Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

15. 8 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

15. 9 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Innerhalb der in der Planzeichnung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind alle Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang (natürlicher Art oder z.B. durch Baumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum) durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs innerhalb der Flächen sind nicht zulässig.

16.0 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung von öffentlichen Straßen und Wegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 in Verbindung mit Nr. 26 BauGB)
Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente und Rückverankerungen bzw. Hangvernagelungen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Stützfundamente und Rückverankerungen als Teil der Stützmauer, diese als Teil der Verkehrsfläche) erforderlich sind, sind auf den privaten Baugrundstücke zu dulden.

17.0 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1a BauGB, § 135b BauGB)

Die in Ziffer 13.10 bis 13.16 festgesetzten Maßnahmen und die im Umweltbericht unter Abschnitt 7.3 beschriebene Aufforstung „Bruchwald am Weingartener Moor“ außerhalb des Plangebiets dienen dem Ausgleich der verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und dem Artenschutz. Diese Maßnahmen werden als „Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ im Sinne des § 1a BauGB den im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichneten Baugrundstücksflächen zu 68 % und den Erschließungsflächen zu 32 % zugeordnet.

Weingarten, den

Bürgermeister
Bänziger

Prof. Dipl.-Ing. G. Telian
Wingertgasse 11, 76228 Karlsruhe

in Zusammenarbeit mit
PS Planungsbüro Schippalies
Dipl.-Ing. Petra Schippalies
Freie Stadtplanerin
Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad

Planverfasser