

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1/18

Die Festsetzungen des Bebauungsplans vom 13.07.1972 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) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), in der derzeit aktuellen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der derzeit aktuellen Fassung.

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), in der derzeit aktuellen Fassung.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), in der derzeit aktuellen Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58 und III S. 213-1-6), in der derzeit aktuellen Fassung.

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, Kleinlektrogeräte (weiße und braunes Sortiment) sowie Geräte der Telekommunikation.

1.2 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3/18

- 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 Gradienten (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 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 a₁: In der abweichenden Bauweise a₁ 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 a₂: In der abweichenden Bauweise a₂ gilt die offene Bauweise. Die Gebäude dürfen jedoch ohne Längenbeschränkung den festgesetzten Baubereich ausnutzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4/18

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5/18

- 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)
- 13.1 Freilegung des Steinbruchs
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche 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.
- 13.2 Nistkästen
Im Bereich des Steinbruchs und der öffentlichen Grünflächen sind Nistkästen / Überwinterungskästen für Fledermäuse aufzuhängen.
- 13.3 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.
- 13.4 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.
- 13.5 Insektenfreundliche Beleuchtung
Zur Straßenbeleuchtung und für Werbeanlagen sind insektenfreundliche Natriumdampfhochdrucklampen oder Vergleichbare einzusetzen.
- 14.0 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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	Bürräume 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

Für in der Nacht genutzte Aufenthaltsräume von Wohnungen in diesen Lärmpegelbereichen, die ausschließlich Fenster in Richtung Westen (Richtung Durlacher Straße) haben, wird der Einbau schalldämmter Lüfter oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art erforderlich. Eine ausreichende Belüftung ist dabei sicherzustellen.

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 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.

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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7/18

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)
- 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*) im Raster von 1 x 1,5 m zu bepflanzen. Die notwendige Absturzsicherung ist zu integrieren.
 - Verkehrsgrünflächen mit dem Pflanzgebot pfg 02 (Flächen südlich der Kirchbergstraße) sind mit der gleichen Art wie in Ziffer 14.2.a festgesetzt zu bepflanzen und um Arten wie z.B. *Carpinus betulus*, *Sorbus aucuparia* und *Prunus avium* zu erweitern.
15. 3 Bepflanzung von Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die zur Herstellung der Straßen notwendige Stützmauer ist mit selbst klimmendem wildem Wein einzugrünen. Hierfür sind Pflanzlöcher von mind. 0,50 x 0,50 m im Abstand von 4,0 m im Straßenraum vorzusehen.
 - Stützmauern auf Privatgrundstücken, die an die öffentliche Verkehrsfläche der Durlacher Straße angrenzen sind mit wildem Wein 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 zwei-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8/18

- reihig) 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 Fläche 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)
- 17.1 Die in Ziffer 13.1 und 13.2 festgesetzten Maßnahmen (Freilegung des Steinbruchs, Anbringen von Nistkästen) dienen als Maßnahmen zum Ausgleich der durch die Realisierung der Erschließung des Mittelwegs, der Planstraße B, des Eisbergwegs, dem Ausbau der Durlacher Straße sowie aller im Planungsgebiet festgesetzten Verbindungswege verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese Maßnahmen auf den Grundstücken Flst.Nr. 6541/1 und 6541 und im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Grünkeil) werden als „Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ im Sinne des § 1 a BauGB insgesamt den o.g. Erschließungsflächen nach dem Verhältnis der neu versiegelbaren Fläche zugeordnet.
- 17.2 Der im Umweltbericht unter Abschnitt 7.3 beschriebene „Bruchwald am Weingartener Moor“ außerhalb des Plangebiets dient als Ersatzmaßnahme für die im Bearbeitungsgebiet mit der Realisierung der privaten Bauvorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese Maßnahme wird als „Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ im Sinne des § 1 a BauGB den im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichneten Baugrundstücken die bisher unbebaut sind, oder Teilen von bisher bebauten Grundstücken, für den Teil für den sich eine Neubaumöglichkeit ergibt, zugeordnet. Verteilmaßstab für die Kosten ist die überbaubare Grundstücksfläche.