Amtliche Bekanntmachungen

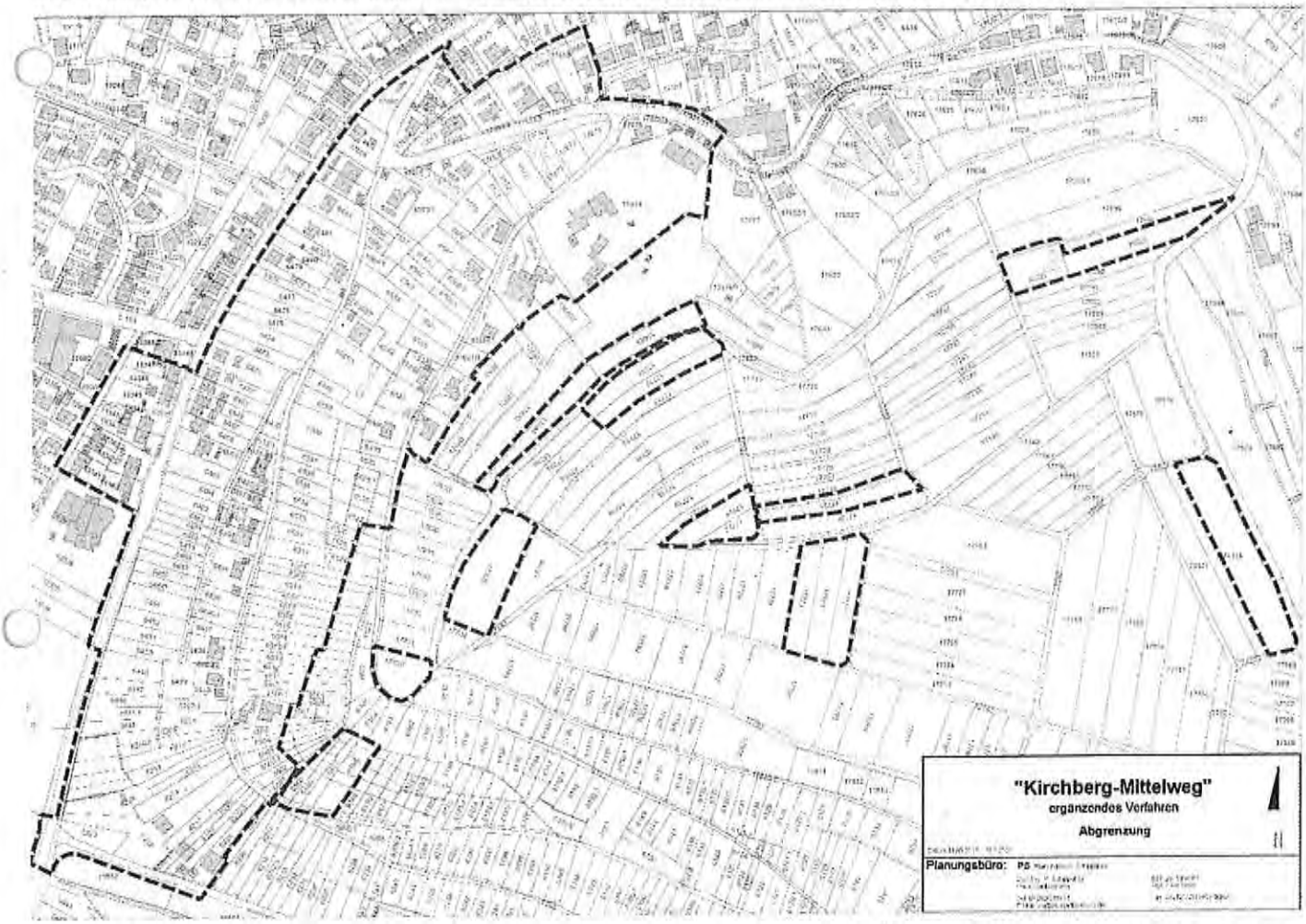
Aufgrund eines Versehens der Druckerei war die nachfolgende amtliche Bekanntmachung in der letzten Ausgabe der Turmberg-Rundschau unvollständig abgedruckt und wird daher nochmals wiederholt!

4. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchberg-Mittelweg" und Erlass einer Satzung zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan

h i e r : Erneute öffentliche Auslegung der Änderungsentwürfe im Ergänzungsverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Der Gemeinderat hat am 27. April 2015 in öffentlicher Sitzung die Änderungs-/Ergänzungsentwürfe zum Bebauungsplanes „Kirchberg-Mittelweg" (zeichnerischer und schriftlicher Teil), der Begründung incl. Umweltbericht sowie der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan, jeweils in der Fassung vom 28. April 2015, gebilligt und beschlossen, diese sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und der örtlichen Bauvorschriften ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Die Änderungs-/Ergänzungsentwürfe des Bebauungsplanes (zeichnerischer und schriftlicher Teil), der Begründung incl. Umweltbericht sowie der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan werden

vom 08. Juni 2015 bis einschließlich 08. Juli 2015

im Rathaus Weingarten (Baden), Marktplatz 2, Zimmer 18,

vormittags:	**montags bis freitags**	**von 8.30 - 12.00 Uhr,**
nachmittags:	**montags, mittwochs, donnerstags**	**von 14.00 - 17.00 Uhr,**
	dienstags	**von 14.00 - 18.00 Uhr,**

erneut öffentlich ausgelegt.

Es wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind:

1. Umweltbericht mit
   - Darstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans und des Umweltschutzes
   - Rechtlichen Grundlagen, Prüfmethoden, Datenbasis
   - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen/Schutzgüter (Mensch, Pflanzen/Tiere/FFH, Landschaftsbild/Erholung, Luft/Klima, Boden, Wasser, Kultur- und Sachgüter)
   - Grünordnungsplanung
   - Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung
   - Prognose der Umweltauswirkungen der Planung
   - Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
   - Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
   - Planungsalternativen
   - Allgemein verständlicher Zusammenfassung

2. Untersuchungen zum Artenschutz
   - Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen und der faunistischen Erhebungen (Vögel, Fledermäuse, Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Käfer, Libellen, Schmetterlinge, Fang- und Heuschrecken, Wildbienen und Grabwespen)
   - geplante Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und CEF-Maßnahmen
   - Maßnahmen der Eingriffsregelung mit besonderer Artenschutzfunktion
   - Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
   - Bestand und Darstellung der Betroffenheit der Arten
   - Umweltschadensprüfung
   - Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
   - zusammenfassende Beurteilung unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

3. Schalltechnische Untersuchungen
   - verkehrliche Bewertung (Verkehrserhebungen, Verkehrsmodell, Verkehrs-prognose
   - Varianten, Leistungsfähigkeitsbewertung, Lageplanskizzen)
   - Verkehrstechnische Beurteilung Anschluss Kirchbergstraße/Durlacher Straßen
   - Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen des Straßenverkehrslärms
   - Ergebnisse und Beurteilungen der Schallausbreitungsberechnungen des Straßenverkehrslärms aus den Jahren 2006, 2008, 2014 und 2015

Während dieser Auslegungsfrist können bei der Gemeindeverwaltung Weingarten (Baden), Rathaus, Zimmer 18, Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden. Nicht fristgerecht eingegangene Stellungsnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Darüber hinaus ist ein späterer Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) gegen den Bebauungsplan (Durchführung eines gerichtlichen Normenkontrollverfahrens) unzulässig, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen dieser Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Im Zusammenhang mit dem Datenschutz weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass ein Bebauungsplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Einwände oder der betroffenen Personen ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben. Soll eine Stellungnahme nur anonym behandelt werden, ist dies auf derselben eindeutig zu vermerken.

Weingarten (Baden), 28.05.2015
Eric Bänziger, Bürgermeister

Herausgeber:
Gemeindeverwaltung Weingarten (Baden) · Telefon 07244-70200
Verantwortlich für den amtlichen und redaktionellen Teil ist der Bürgermeister
Produktion, Druck und Vertrieb:
DG Druck GmbH, Werner-Siemens.Str. 8
76356 Weingarten (Baden) · Tel.: 07244-70210
Verantwortlich für den Anzeigenteil ist Norbert Gablenz
Anzeigenannahme:
DG Druck GmbH, Werner-Siemens.Str. 8
76356 Weingarten (Baden) · Tel.: 07244-70210
www.turmbergrundschau.de
info@turmbergrundschau.de

Bankverbindung:
Volksbank Karlsruhe · BIC: GENODE61KA1
IBAN: DE98 6619 0000 0010 2283 52
Abonnementpreis:
Gedruckte Version 26,50 Euro
E-Paper Version 22,35 Euro
Kombi-Version 28,50 Euro
jährliche Preise inkl. 7% MwSt.
Einzelverkaufspreis: 0,70 Euro
Kündigung des Abonnements nur zum Halbjahresende möglich

Gemeinde Weingarten

4. Änderung

BEBAUUNGSPLAN MIT UMWELTBERICHT

„KIRCHBERG-MITTELWEG“

Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Entwurf in der Fassung vom 28.04.2015

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

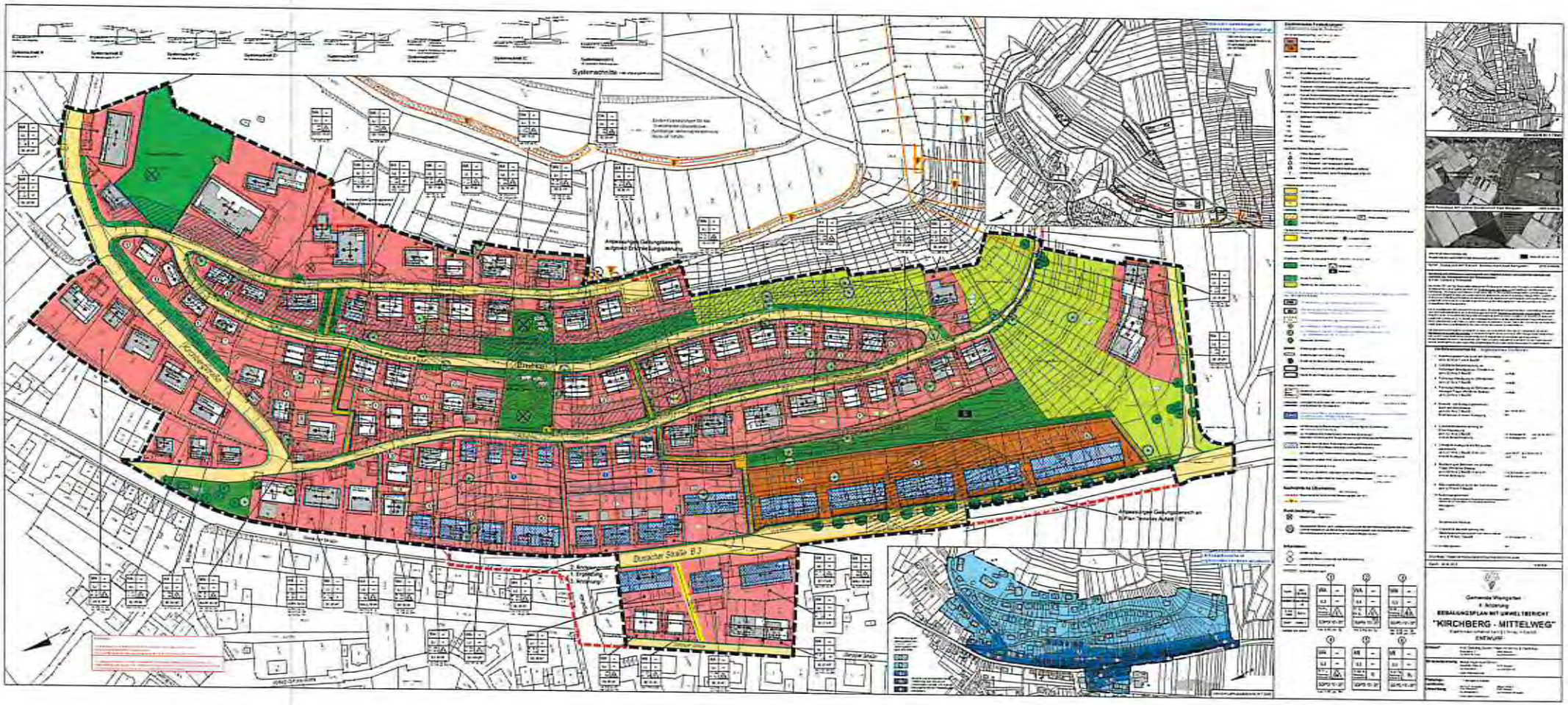
Bestandteile des Bebauungsplans

- Planzeichnung
- Festsetzungen
- Begründung
- Umweltbericht

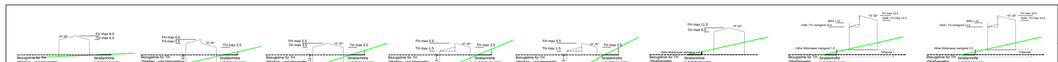
Beigefügter Teil

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Gutachten und Stellungnahmen

Abwägung


Systemschnitte
Durscher Straße B 3
Gemeinde Wiengarten
4. Änderung
BEBAUUNGSPLAN MIT UMWELTBERICHT
"KIRCHBERG - MITTELWEG"
ENTWURF

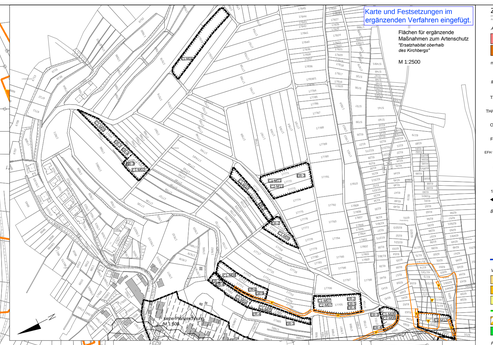
Systemschnitte (Alle Maßangaben in Meter)



Karte und Festsetzungen im ergänzenden Verfahren eingefügt.

Flächen für ergänzende Maßnahmen zum Artenschutz im Bereich oberhalb des Kirchbergs"

M 1:2500



Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MI – Mischgebiet
- max 2 WE – maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten

Maß der baulichen Nutzung (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,3 – Grundflächenzahl (GRZ)
- TH 11.0 – Traufhöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Achse) oder auf EFH in Bestand
- TH/OAB 10.5 – Traufhöhe / Oberste Ausseenwandbegrenzung zwingend siehe Planeintrag. Angaben in Meter bezogen auf Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Achse) oder auf EFH in Bestand
- OAB 10.5 – Oberste Ausseenwandbegrenzung als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Achse) oder auf EFH in Bestand
- FH 13.5 – Firsthöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Achse) oder auf EFH in Bestand
- EFH 192.60 ü. NN – Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), Angaben in Meter ü. NN
- SD – Satteldach / versetztes Satteldach
- WD – Walmdach
- PD – Pultdach
- FD – Flachdach
- 15°-20° – Dachneigung 15°-20°
- – Firstrichtung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Offene Bauweise
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a – Abweichende Bauweise, siehe Textfestsetzungen Ziffer 4.0
- – Baugrenze

Verkehrsflächen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche - Gehweg
- P – Verkehrsfläche - öffentliche Parkierung
- Stressentgegenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftsweg
- Verkehrsgrün (Pfg 1 und Pfg 2)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Fläche für Versorgungsanlagen – Umspannstation

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- unterirdisch (Bestand)

Grünflächen / Flächen für die Landschaft (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 16 BauGB, 9 Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche – P – Parkanlage; SP – Spielplatz
- private Grünfläche
- Flächen für die Landwirtschaft (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

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

- E 10.2 – CEF-Maßnahmen - vgl. Textfestsetzungen ZIff. 10.2
- CEF 13.1 – CEF-Maßnahmen - vgl. Textfestsetzungen ZIff. 13.1
- M 10.1 – Maßnahmen zur Eingriffsregelung mit besonderer Artenschutzfunktion - vgl. Textfestsetzungen ZIff. 13.12 - 13.16
- V – Vermeidungsmaßnahmen - vgl. Textfestsetzungen ZIff. 13.1 - 13.8
- pot. Habitatbaum Hohlhöhle (EFA 2) - vgl. Textfestsetzungen ZIff. 13.13
- pot. Habitatbaum Hohlhöhle (EFA 2) und pot. Höhlenbaum Fledermaus (V-2) - vgl. Textfestsetzungen ZIff. 13.13 und 13.2
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzungen von Hecken - 1-reihig
- Anpflanzungen von Hecken - 2-reihig
- Erhaltung von Bäumen (Baumliste und Mikwesie aufgemessen)
- Flächenhafte Anpflanzungen auf Privatgrundstücken
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Garagen / Tiefgaragen / Carports / Stellplätze / Nebenanlagen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)
- Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger, und angrenzenden Grundstücken (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Schallschutzmaßnahmen - vgl. Textfestsetzungen ZIff. 12.1 bis 12.3 (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- von Bebauung und Bepflanzungen freizuhaltende Flächen (Sichtbereiche)
- zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen
- besondere Vorkehrung beim Baugrundaushub zur Sicherung des Straßenkörpers erforderlich.
- Bereiche innerhalb derer Rückverankerungen und Hangsicherungen zu dulden sind (Grundlage Rösler-Ing. und Ing.-Büro Kärcher)
- zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Stützmauern
- Stützmauern geplant Höhe zwingend (siehe Planeintrag) - Privat
- Stützmauern Bestand - Privat
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen (vgl. § 16 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (vgl. § 9 Abs. 6 BauGB)

- Abgrenzung des zu ändernden Bebauungsplan von 1972
- besonders geschütztes § 30 - Biotop

Kennzeichnung (vgl. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- Altlastenverdachtsflächen
- Bombardierer Bereich nach Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Stuttgart. Weitere Maßnahmen wie flächenhafte Voruntersuchungsgrabungen sind vor Baubeginn erforderlich. Bombardierungsgrenzverdacht kann nicht ausgeschlossen werden.

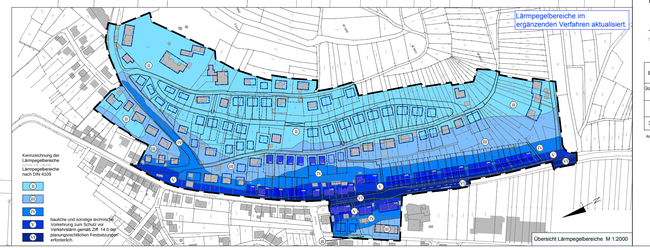
Information

- entfallende Bäume
- bestehende Bäume (außerhalb des Geltungsbereichs)
- Geplante Grundstücksgrenze
- Bestandsdeckungen

Bauliche und sonstige technische Vorkehrung zum Schutz vor Lärmimmissionen gemäß ZIff. 14.0 der Lärmpegelbereichen Festsetzungen erforderlich.

Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

- I – bis 55 dB(A)
- II – 56 bis 60 dB(A)
- III – 61 bis 65 dB(A)
- IV – 66 bis 70 dB(A)
- V – 71 bis 75 dB(A)



Bauliche Ausnutzung (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

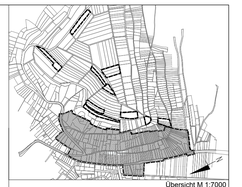
Bezeichnung	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Bauweise	Anzahl der Wohneinheiten
WA	1	0,3	0,4	E	SD/PD 15°- 20° max 2 WE pro EZ
WA	2	0,4	0,8	E	SD/PD 15°- 20° max 2 WE pro EZ
WA	3	0,3	0,9	ED	SD/PD 15°- 20° max 2 WE pro EZ
WA	4	0,3	1,2	H	SD/PD 15°- 20° max 1 WE pro EH
MI	5	0,3	1,5	O	SD/PD 15°- 20°
MI	6	0,3	1,8	a_2	SD/PD 15°- 20°

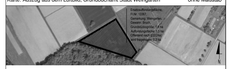
Anzahl der Wohneinheiten

Hinweis

Für jeden Baubereich gelten spezifische Bedingungen und Vorgaben in Bezug auf Bauweise, Geländeanpassungen und Entwässerung.
Auf die Bedingungen wird im Verlauf des Projektes und des Bauprozesses verwiesen.

Vor Baubeginn müssen bei jedem Gebäude die Unterguncverhältnisse wegen der Gefahr von ungleichmäßigen Setzungen bzw. Geländebruch erkundet werden. Data und Bohrungen bis zum Fels, mindestens aber bis zur rechnerischen Grundsohle (ca. 8,5 m) erforderlich.





ERSATZFLÄCHEN AUSSERHALB DES ABJALGRENZBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (EFA-K) ERSATZFLÄCHE = 1,5 HA

Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 4 BauGB, § 1a BauGB)

Die in ZIffer 13.1 und 13.2 festgesetzten Maßnahmen (Festsetzung des Betriebszts, Anlegen von Nistkästen) dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kirchberg - mittelweg" vorbereitet werden. Die Eingriffe, dem Ausbau der Durlacher Straße sowie aber im Planungsgebiet festgesetzten Verbindungsgrünzüge verursachen Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese Maßnahmen auf den Grundstücken Flst.Nr. 6547/1 und 6547/ und 6547/2 sowie auf Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 6547/3 und 6547/4 sind als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a BauGB insgesamt den o.g. Eschelbuchgrundstücken nach dem Verhältnis der neu hinzugekommenen Flächen zugeordnet.

Die im Umweltbericht unter Abschnitt 7 beschriebene „Bruchwald am Wengarten Moor" außerhalb des Plangebiets dient als Ersatzmaßnahme für die im Bearbeitungsgebiet mit der Realisierung der privaten Baumaßnahmen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese Maßnahmen sind als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a BauGB dem im bebauungsplan Überschaubaren verursachten Baugrundstücken die bisher unbebaut sind, oder Teilen von dieser bebauten Grundstücken, für den Teil für den sich eine Neubaumöglichkeit ergibt, zugeordnet. Verhältnismäßig ist die Kosten ist die steuerlichen Grundsatzstelle.

Als Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a BauGB für die mit der Realisierung der privaten Baumaßnahmen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind die Maßnahmen 501 bis 511 (Sieke Maßnahmen) mit einer Gesamtfläche von 1,5 ha vorgesehen. Diese Maßnahmen sind den bebauungsplan Überschaubaren gemeinschaftlichen Baugrundstücken die bisher unbebaut sind, oder Teilen von dieser bebauten Grundstücken, für den Teil für den sich eine Neubaumöglichkeit ergibt, zugeordnet. Verhältnismäßig ist die Kosten ist die steuerlichen Grundsatzstelle.

Verfahrensvermerke - ergänzendes Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs. 1 und 4 BauGB — am .....
2. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB — entfällt
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB — entfällt
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB — entfällt
5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 3 Abs. 2 BauGB Beschluss zur erneuten Auslegung — am 18.06.2012 am .....
6. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneute Beteiligung — im Amtsblatt Nr. ... am 28.06.2012 im Amtsblatt Nr. ... am .....
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit erneute Auslegung — vom 09.07. bis 23.08.2012 vom ..... bis .....
8. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit erneute Beteiligung — mit Schreiben vom 23.07.2012 mit Schreiben vom .....
9. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB — am .....
10. Ausfertigungsvermerk Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit den Beschlüssen des Gemeinderats überein. Weingarten, den .....

Bürgermeister Bänziger

11. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 3 BauGB — im Amtsblatt Nr. ... v. .....
12. In Kraft getreten — am .....

Grundlage: Stadt. Vermessungsamt Bruchsal über Büro Ukas

Datum: 28.04.2015 — Maßstab:

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

Entwurf: Prof. Dipl.-Ing. Günter Telian Architektur & Städtebau
Wingertgasse 11 — 76228 Karlsruhe
Tel. 07243/32 59 44 — Fax 07243/34 74 51

Strassenplanung: Weber Ingenieure GmbH
Rauschmühle Straße 62 — 75177 Pforzheim
Tel. 07231/5804-0 — Fax 07231/585-195
e-mail: info@weber-ing.de

Planungstechnische Umsetzung: PS Planungsbüro Schipplies
Dipl.-Ing. (FH) Schipplies — Eßlinger Straße 9
Landschaftsarchitekt — 70825 Korntal-Münchingen
Tel. 07150/980619 — Fax 01212/3955946 (digital)
e-mail: ps@ps-stadtplanung.de

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

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 *wurden aktualisiert*

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 ~~Seitliche und straßenseitige~~ 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 insektenfreundliche Natriumdampfhochdrucklampen oder Vergleichbare einzusetzen~~. sind insektendicht schließende Leuchtgehäuse zu verwenden, mit ei-

ner Oberflächentemperatur 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 m².

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

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)

~~17.1 Die in Ziffer 13.1 und 13.3 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 bzw. die überbaubare Grundstücksfläche.~~

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

Teil B: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 74 LBO

1.0 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Als **Dachform** der Gebäude sind Satteldächer, versetzte Satteldächer oder Pultdächer zulässig. Walmdächer und Flachdächer von Bestandsgebäuden werden als solche festgesetzt. Die jeweils zulässige Dachformen und **Dachneigungen** sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Anbauten an bestehende Gebäude dürfen als Satteldach oder Pultdach ausgeführt werden.

1.2 Als **Dachform für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen** sind, sofern sie nicht in Gebäude integriert sind, geneigte Dächer in gleicher Neigung wie das Hauptgebäude oder alternativ extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

1.3 **Dachaufbauten**, sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches größer gleich 30° zulässig. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Mindestabstand der Dachaufbauten, von den Außenflächen der Giebelwand gemessen, muss mindestens 1,5 m betragen. Mit dem oberen Einschnitt der Gaube in die Dachhaut ist ein Mindestabstand von 0,5 m zum First einzuhalten.

Solar-/Fotovoltaik-Anlagen sind ~~nur bei einer Dachneigung größer gleich 30°~~ und nur in derselben Neigung und Richtung wie das Dach zulässig.

1.4 **Dachterrassen** sind nur zur Talseite zulässig.

1.5 Zur **Dacheindeckung** sind Naturziegel in ziegelrot (Tonziegel) zu verwenden. Im Anhang ist eine Farbscala als Orientierung aufgeführt. Ausnahmsweise können Betonziegel mit der gleichen Farbigkeit verwendet werden. Metall- und Blecheindeckungen sind mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen und Vorbauten gemäß Ziffer 4.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht zulässig.

2.0 Fassaden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Fassadengestaltung der Außenwände

Zulässig sind:
- Sichtmauerwerk
- Naturtonziegel
- Holz, natur und lasiert
- Beton
- Putz

Als Fassadenfarbe sind nur gedeckte Farben oder natürliche Materialen in den Hauptfarben Bolus, Siena gebrannt, Siena natur, Ocker und Umbra hell und den jeweiligen Nuancen zulässig. Die Farbgebung Reinweiß ist ausgeschlossen. Im Anhang ist eine Farbscala als Orientierung aufgeführt.

An Fassaden angebrachte oder integrierte Solar-/Fotovoltaik-Anlagen sind zulässig.

3.0 Gestaltung der Doppelhäuser (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Bei Doppelhäusern müssen Dachform und Dachneigung einheitlich sein. Die Dachneigung beträgt in den Nutzungsziffern 3 zwingend 15°. Für Doppelhaushälften, die auf die gemeinsame Grenze gebaut sind, sind dasselbe Dachmaterial und dieselbe Dach- und Fassadenfarbe zu verwenden. Von der zwingenden Festsetzung der Dachneigung kann abgesehen werden, wenn durch Bauantrag oder Baulast sichergestellt ist, dass der Zweitbauende die Vorgaben des Erstbauenden aufnimmt. Es kann dann nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden.

4.0 Vorgärten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze bzw. deren gedachten Fortführung. Vorgärten sind – mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen - als Grünfläche gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten. Auf die Pflanzfestsetzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 15.1 und der örtlichen Bauvorschriften Ziffer 5.1 wird verwiesen. Das Anlegen von „Stein- und Schotterflächen" ist nicht zulässig (V11 – siehe auch Kap. 5.1 der saP). In den gekennzeichneten Bereichen des Mittelwegs ist das Anlegen von Terrassen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig.

5.0 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.1 Im Vorgarten sind, mit Ausnahme der Zufahrts- und Zugangsbereiche, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zwingend geschnittene Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 0,80 m, gemessen ab der Straßenhinterkante zu pflanzen. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind frei wachsende Hecken und Sträucher aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,80, gemessen ab der fertig gestellten Geländehöhe, zulässig. Im Vorgarten sind Mauern und Zäune unzulässig. Die Pflanzempfehlungen des Anhangs sind zu beachten.

5.2 Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m sind an den übrigen Grundstücksgrenzen nur zulässig, wenn sie in eine zweireihige Hecke integriert werden.

5.3 In Straßen ohne Gehwege und bei öffentlichen Geh- und Radwegen müssen Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Gehwegrand bzw. Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.

6.0 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

6.1 Die Vorgartenbereiche und die Vorflächen der Garagen bzw. Carports und Stellplätze der talseitig geplanten Neubaumöglichkeiten sind dem Straßenniveau anzugleichen.

6.2 Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauer auf der Grundstücksgrenze auszugleichen. Die Vorgaben der Landesbauordnung sind einzuhalten.

6.3 Abgrabungen und Aufschüttungen zur Terrassierung der Gartenflächen sind nur außerhalb der flächenhaften Anpflanzung sowie der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

6.4 Zulässig sind, in Abhängigkeit der Böden, Böschungen im Endzustand mit folgenden Böschungsneigungen.

Hangschutt:	max. 1 : 1,5
Sande und Kiessande	max. 2 : 2,0
Lehmböden	max. 1 : 1 bis 1 : 1,6 (abhängig von der Konsistenz)

Dabei wird der nach der einschlägigen Norm max. zulässige Ausnutzungsgrad von n kleiner/gleich 1 im Regelfall eingehalten. Die ausführbare Böschungsstandsicherheit ist ggf. im Einzelfall gesondert nachzuweisen.

7.0 Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

7.1 Entlang der Durlacher Straße sind gemäß der Planzeichnung Stützmauern in der jeweils zwingend festgesetzten Höhe zu errichten. Die Stützmauer darf zur Errichtung von Zufahrts- und Zugangsbereichen und von Treppenanlagen unterbrochen werden. Zu den Pflanzvorgaben für Stützmauern siehe Ziffer 15.3.b der planungsrechtlichen Festsetzungen. Zu den Grundstückszufahrten siehe Ziffer 6.0 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

7.2 Stützmauern auf den privaten Grundstücken sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zur Terrassierung des Gartenteils bis zu einer Höhe von max. 2,0 m je Stützmauer, gemessen ab dem mittleren natürlichen Gelände, zulässig. Der Abstand der Stützmauern untereinander muss mindestens 2,0 m betragen. Stützmauern sind als Trockenmauern oder mit Gabionen (Drahtschotterkörbe mit Steinbefüllung) auszuführen. Betonstützmauern sind nicht zulässig.

8.0 Abfallbehälterstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälterstandplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Standorte der Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, durch berankte Pergolen oder Hecken in mindestens der Höhe der Abfallbehälter einzugrünen.

9.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

9.1 Werbeanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hiervon ausgenommen sind Sammelwerbeanlagen, die nur im Mischgebiet mit einer max. Höhe von 2,0 m und einer Breite von 0,8 m zulässig sind.

9.2 Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig. Die zulässige Größe (Länge) von Werbeanlagen beträgt im Mischgebiet max. 50% der jeweiligen Fassadenseite. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur an Gebäude angebrachte Werbetafeln ohne Lichteffekte in einer Größe von maximal 0,5 m² zulässig. Die zulässige Höhe von Werbeanlagen und Hinweistafeln beträgt maximal 0,8 m. Übereinander angeordnete Werbebuchstaben sind unzulässig.

9.3 Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten und beweglicher Schrift- oder Bildwerbung sind unzulässig.

10.0 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird auf mind. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bruchzahlen sind zur geraden Zahl aufzurunden.

11.0 Windenergieanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Windenergieanlagen sind unzulässig.

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

Teil C: KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

I. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1.0 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden in einer gesonderten Plandarstellung Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich sind.

2.0 Altlasten
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden Flächen gekennzeichnet, bei denen Hinweise auf Altlasten bestehen (siehe auch Ziffer 3 der nachrichtlichen Übernahmen).

3.0 Bombardierter Bereich
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden Flächen gekennzeichnet, die nach Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Stuttgart als bombardierte Bereiche einzustufen sind. Weitere Maßnahmen wie flächenhafte Vorortüberprüfungen sind vor Bebauung erforderlich. Bombenblindgängerverdacht kann nicht ausgeschlossen werden.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.0 Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird die Geltungsbereichsgrenze des zu ändernden Bebauungsplans (in Kraft seit 17.03.1972) nachrichtlich übernommen.

III. HINWEISE

1.0 Archäologische Funde
Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25, Denkmalschutz einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.
Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standortes ist zu begründen und mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25, Denkmalschutz abzustimmen.

2.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Sollte die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub nicht möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen.
Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt auf dem Baugrundstück zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

3.0 Altlasten und Schadensfälle

Falls im Zuge der weiteren Planung bzw. bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen sollten im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – abgestimmt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich nachfolgende Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen im Planungsgebiet:
AA Steinbruch am Mittelweg, Flst.-NR. 6541 und 6541/1, Objektnummer 2896-000, B-Entsorgungsrelevanz
AA Steinbruch am Eisbergweg, Flst.-Nr. 17675-17677 und 17686, 17686/1, 17686/2, Objekt-Nr. 2897-000, B-Entsorgungsrelevanz

Handlungsbedarf B – Entsorgungsrelevanz:
Die Einstufung in die Bearbeitungskategorie B - Entsorgungsrelevanz bedeutet, dass bei evtl. zukünftigen Tiefbaumaßnahmen erhöhte Anforderungen bzgl. Bauüberwachung und der Entsorgung von anfallendem Aushubmaterial bestehen. Baumaßnahmen sind daher mit dem Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – abzustimmen.

4.0 Gewässerschutz/Wasserversorgung

Unterkellerungen sollten gegen das Eindringen von Grundwasser bzw. Schichtwasser und Sickerwasserandrang bauwerkseitig geschützt werden. Für eine evtl. erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – zu beantragen.

5.0 Schutz unterirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

6.0 Außenanlagen- und Begrünungsplan

Die Bauvorlage muss folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:
- Darstellung der Freiflächen nach befestigten Flächen mit Oberflächen- / Materialangaben sowie der Pflanzflächen und Baumpflanzungen mit Gehölzarten,
- Einfriedungen,
- Stützmauern und Geländemodellierungen.

Die Umsetzung der Bepflanzung soll innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung erfolgen.

7.0 Empfehlung von Zisternen (Regen- und Brauchwasseranlagen)

Es wird empfohlen, das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser und Dachwasser auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln und einer Wiederverwertung (Zisterne) zuzuführen.

Regen- und Brauchwasseranlagen sind seit dem 01.01.2003 gem. § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt anzeigepflichtig.
Bei der Verwendung von Brauchwasser (Regenwasser von Dachflächen) z.B. aus Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb der Waschmaschine ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren. Eine entsprechende Messeinrichtung für das Wasser zur Toilettenspülung und Waschmaschinennutzung ist vorzusehen. Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 und 1989 zu installieren.

8.0 Empfehlung von Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, ungegliederte Fassaden mit mehr als 50 m² ohne Fenster und sonstige Öffnungen zu begrünen.

9.0 Erdbebenzone

Das Baugelände liegt nach Angaben des Landeserdbebendienstes Baden-Württemberg im Bereich der Erdbebenzone 1. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse (Löß und Terrassensedimente, Hangschutt nicht auszuschließen) wird empfohlen, bei den statischen Nachweisen grundsätzlich einen Baugrundfaktor von k = 1,4 anzusetzen.

10.0 Baugrundgutachten

Für jeden Baubereich gelten spezifische Bedingungen und Vorgaben in Bezug auf Hangsicherungsmaßnahmen und Gründung. Auf die Stellungnahmen des Baugrundgutachters und die Begründung wird verwiesen.
Vor Baubeginn müssen bei jedem Gebäude die Untergrundverhältnisse wegen der Gefahr von ungleichmäßigen Setzungen bzw. Geländebruch erkundet werden. Dazu sind Bohrungen bis zum Fels, mindestens aber bis zur rechnerischen Grenztiefe (ca. 8-10 m) erforderlich.

11.0 Sicherung der Baugruben

Baugruben können unter max. 60° im bindigen Boden und maximal 45° in den Terrassensanden geböscht werden. Wegen der teilweise großen Böschungshöhen ist u.U. auch ein Verbau erforderlich. Dies gilt vor allem für die bergseitigen Böschungen unterhalb der Straßen bzw. steilen Hanglagen. Verbaue, deren Fußeinspannung wegen zu hoch liegender Felsoberfläche nicht ausreicht, müssen entweder in den Fels eingebohrt oder ggf. mehrfach rückverankert werden. Alternativ kommen temporäre Hangvernagelungen in Frage. Auf das bodenmechanische Gutachten wird verwiesen.

12.0 Ungenutzte Rebflächen

Ungenutzte Rebflächen sind zu roden, um der Ausbreitung von Rebkrankheiten vorzubeugen.

13.0 Grundwasser

Der Untergrund ist für den Bau und Betrieb von Erdwärmesonden wegen möglicher bohr- und ausbautechnischer Schwierigkeiten, wegen stark betonangreifender Grundwässer und wegen möglicher artesischer Verhältnisse nur eingeschränkt günstig bis problematisch.

14.0 Hinweis zu Auffüllungen

Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereitetem mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen sind die folgenden Vorschriften bzw. Hinweise anzuwenden

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" vom 13.04.2004
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

mit „ x “ gekennzeichnete Pflanzen, dienen den Maßnahmen zum Artenschutz Fledermäuse.
Diese Pflanzen stellen ein Angebot von Futterinsekten für Fledermäuse sicher.

Laubbäume: Stammumfang (STU) von mind. 16-18 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn	x
Acer platanoides `Columnare`	Säulen-Spitzahorn	
Acer platanoides `Globosum`	Kugel-Spitzahorn	
Acer pseudoplatanus	Berg - Ahorn	
Acer rubrum `Armstrong`	Säulen-Rotahorn	
Alnus glutinosa	Schwarzerle	
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	
Betula pendula	Gewöhnliche Birke	x
Carpinus betulus	Hainbuche	
Fagus sylvatica	Buche	
Fraxinus excelsior	Esche	
Malus Hybriden	Apfel in Sorten	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Prunus avium `Plena`	Vogel-Kirsche `Plena`	
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume	
Prunus cerasifera `Nigra`	Blut-Pflaume	
Prunus padus	Traubenkirsche	
Prunus subhirtella in Sorten	Schnee-Kirsche in Sorten	
Pterocarya fraxinifolia	Flügelnuß	
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Chin. Wild-Birne	
Quercus petraea	Traubeneiche	x
Quercus robur	Stieleiche	x
Salix caprea	Salweide	
Salix x rubens	Fahlweide	
Sambucus nigra	Holunder	
Sorbus aria	Mehlbeere	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Sorbus domestica	Speierling	
Tilia cordata	Winter - Linde	

Regionaltypische Obstbäume: Hochstämme (STU) von mind. 10 - 12 cm

Malus Apfel
Prunus Kirsche
Pyrus Birne

Freiwachsende Hecken/Sträucher im Privatgarten: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	
Berberis vulgaris	Berberitze	
Buddleja alternifolia	Wechselblättriger Sommerflieder	x
Buxus sempervirens in Sorten	Buchsbaum in Sorten	
Cornus florida	Roter Blumen-Hartriegel	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	Hartriegel	
Corylus avellana	Hasel	
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weissdorn	x
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Frangula alnus	Faulbaum	
Ligustrum vulgare	Liguster	x
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	x

Mespilus germanica	Mispel	
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch	
Prunus spinosa	Schlehe	x
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	
Rosa canina	Hundsrose	x
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere	x
Salix caprea	Salweide	x
Salix cinerea	Grau - Weide	
Salix rosmarinifolia	Rosmarin - Weide	
Sambucus nigra	Holunder	
Sambucus racemosa	Traubenholunder	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
Spiraea in Sorten	Spierstrauch	
Syringa vulgaris	Flieder-Sorten	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	

Freiwachsende Hecken/Sträucher im Ersatzhabitat: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn	x
Buddleja alternifolia	Wechselblättriger Sommerflieder	x
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	x
Crataegus xyl.		
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	x
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	x
Prunus spinosa	Schlehe	x
Rosa canina	Hundsrose	x
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere	x
Salix caprea	Salweide	x
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	

Stauden in Privatgärten: mit Topfballen

Cichorium intybus	Wegwarte	x
Epilobium spec.	Weidenröschen	x
Hesperis matronalis	Gemeine Nachtviole	x
Lilium martagon L.	Türkenbund	x
Lunaria annua	Judas-Silberling	x
Lunaria redivia	Ausdauerndes Silberblatt	x
Melandrium rubrun	Rote Lichtnelke	x
Nicotiana allata	Ziertabak	x
Oenothera biennis	Gewöhnliche Nachtkerze	x
Pflox paniculata	Pflox	x
Saponaria officinalis	Seifenkraut	x
Silene noctiflora	Acker-Leimsand	x
Silene nutans	Nickendes Leimkraut	x
Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut	x

Kletterpflanzen zur Begrünung der Stützmauer und zur Fassadenbegrünung :
2 x verpflanzt mit Topfballen

Hedera helix	Gemeiner Efeu	(Selbstklimmer)	x
Jasminium officinalis	Echter Jasmin	(mit Rankhilfe)	x
Lonicera spec.	Geißblatt	(Selbstklimmer)	x

DÄCHER: Orientierungsscala Farbvorgaben nach z.B. Sikkens Color oder Gleichwertiges (Kollektion Bau + Raum 2021)

C4.30.40
C8.30.40
C8.20.40
D6.40.40
D2.30.40

FASSADEN: Orientierungsscala Farbvorgaben nach z.B. Sikkens Color oder Gleichwertiges (Kollektion Bau + Raum 2021)

D2.30.50	Grundfarbe BOLUS
D6.20.60	
D6.15.65	
E0.10.70	
D6.20.50	
E0.15.65	
D6.05.65	
D6.10.60	
E0.05.75	

E0.40.50	Grundfarbe SIENA GEBRANNT
E0.30.60	
E0.30.50	
E4.20.60	
E4.20.70	
E0.25.55	

E4.40.50	Grundfarbe SIENA NATUR
E8.30.60	
E2.20.70	
E4.30.50	
E8.20.70	
E4.30.60	
E8.25.65	
E8.05.70	

E8.50.60	Grundfarbe OCKER
E8.40.50	
E8.30.60	
E8.20.70	
E8.25.65	

F6.15.45	Grundfarbe UMBRA HELL
F6.10.60	
F6.06.74	
F6.15.55	
G0.10.65	

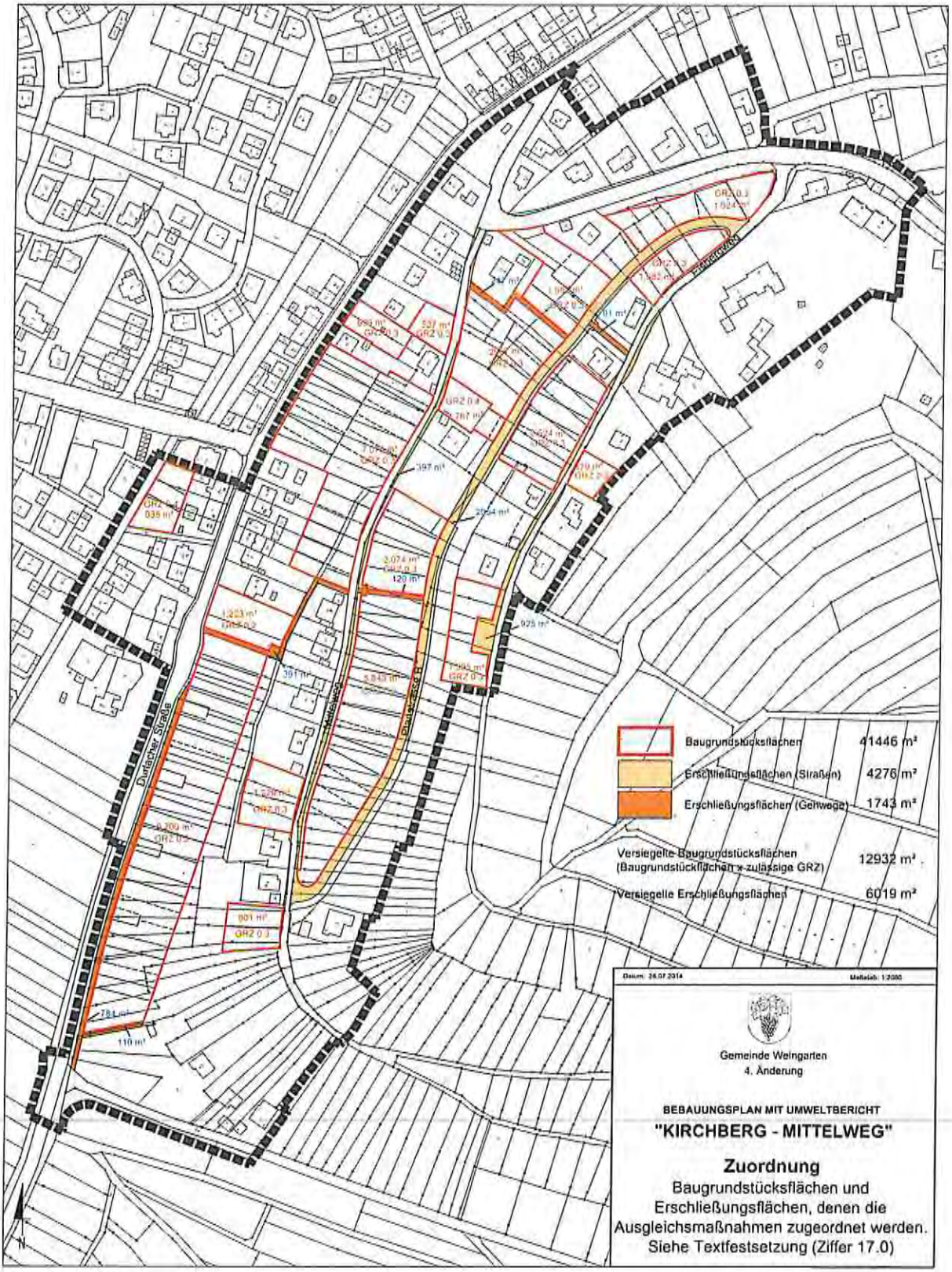
Gemeinde Weingarten 4. Änderung

BEBAUUNGSPLAN MIT UMWELTBERICHT „KIRCHBERG-MITTELWEG“

Fassung zur Satzung vom 08.07.2008, in Kraft seit dem 20.11.2008

Ergänzendes Verfahren, Fassung zum Entwurf vom 28.04.2015

ÜBERSICHTSPLAN ZUORDNUNG (neuer Plan) 26/26



Inhaltsverzeichnis

TEIL A BEGRÜNDUNG 3

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS 3

2. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN 5
2.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 5

3. VORHANDENE BAURECHTLICHE VORGABEN 5
3.1. Vorbereitende Bauleitplanung 5
3.2. Verbindliche Bauleitplanung 5

4. FACHGUTACHTEN 6

5. BESTANDSAUFNAHME UND –ANALYSE 8
5.1. Baubestand der Umgebung 8
5.2. Bestehender Verkehrsanschluss 8
5.3. Bestehende Ver- und Entsorgung 9
5.4. Eigentumsverhältnisse 9

6. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN 9
6.1. Städtebauliches Konzept 9
6.1.1. Allgemeines 9
6.1.2. Umgang mit dem Bestand 10
6.1.3. Exkurs: Einzelhandelskonzept 10
6.1.4. Art der Nutzung 11
6.1.5. Maß der Nutzung 12
6.1.6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 14
6.1.7. Garagen, Tiefgaragen, Garagengeschosse, Stellplätze, Carports 15
6.1.8. Grundstückszufahrten 16
6.1.9. Flächen für Nebenanlagen 16
6.1.10. Zahl der Wohneinheiten 16
6.1.11. Wirkung der Festsetzungen für bebaute Grundstücke 17
6.1.12. Änderungen zum Bebauungsplan von 1972 17

6.2. Grünordnerisches Konzept 18
6.2.1. Allgemeines 18
6.2.2. Öffentliche Grünflächen 18
6.2.3. Private Grünflächen 19
6.2.4. Fläche für die Landwirtschaft 19
6.2.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 20
Vermeidungsmaßnahmen 20
CEF-Maßnahmen 21
Maßnahmen zur Eingriffsregelung mit besonderer Artenschutzfunktion 22
Sonstige Maßnahmen 24
6.2.6. Grünordnerische Festsetzungen (Textfestsetzungen Ziffer 15.1 bis 15.9) 25
6.2.7. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets „Bruchwald am Weingartener Moor“ 27
6.2.8. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnungsfestsetzung 27
6.2.9. Wirkung der grünordnerischen Festsetzungen und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft auf bebaute Grundstücke 29
6.2.10. Änderungen zum Bebauungsplan von 1972 29

6.3. Verkehrskonzept 29
6.3.1. Allgemeines 29
6.3.2. Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Kirchbergstraße/Durlacher Straße 31
6.3.3. Von Bebauung freizuhaltende Fläche (Sichtdreiecke) 31
6.3.4. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung von öffentlichen Straßen und Wegen 32
6.3.5. Einfluss der Erschließungsmaßnahme auf die bestehende bzw. geplante Bebauung 33
6.3.6. Erschließung verbleibender Restgrundstücke 33

6.3.7. Änderungen zum Bebauungsplan von 1972 33

6.4. Ver- und Entsorgungskonzept 33
6.4.1. Allgemeines 33
6.4.2. Leitungsrechte 34
6.4.3. Umgang mit Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken 34

6.5. Immissionsschutz 35
6.5.1. Allgemeines 35
6.5.2. Verkehrslärmbelastung 36
6.5.3. Schallschutzkonzeption und Vorkehrungen zum Immissionsschutz 38
~~6.5.4. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Immissionsschutz~~ 42

7. BODENORDNUNG 43

8. KOSTEN 43

9. STATISTIK 43

10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 44
10.1. Umgang mit bisherigen Rechten – Wegfall von Baumöglichkeiten 44
10.2. Planungsschaden 44
10.3. Erschließungskosten 45
10.4. Auswirkungen der Umlegung 45

11. EMPFEHLUNGEN DER BAUGRUNDGUTACHTER 46
11.1. Baugrundverhältnisse und Erschließung 46
11.2. Baugrundverhältnisse und Gründung von Wohnhäusern 47
11.3. Geländemodifikationen auf privaten Baugrundstücken 47
11.4. Vorgaben für Böschungsneigungen 48
11.5. Bebaubarkeit einzelner Privatgrundstücke 48

12. VERFAHREN 49
12.1. Anregungen aus den vorgezogenen Bürgeranhörungen 2001 (Variante mit Planstraße A) 50
12.2. Anregungen aus den vorgezogenen Bürgeranhörungen 2004 (Variante mit Bebauung an der Durlacher Straße) 52
12.3. Anregungen aus der Behördenanhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB auf Basis der Vorentwurfsfassung vom 20.12.2005 52
12.4. Anregungen aus der Behördenanhörung und der Anhörung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB auf Basis des Entwurfs vom 24.07.2006 (erste Auslegung) 53
12.5. Anregungen aus der Behördenanhörung und der Anhörung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zur zweiten Auslegung des Entwurfs vom 29.02.2008, ergänzt am 18.03.2008 (zweite Auslegung) 53

13. ZUSAMMENFASSUNG ARTENSCHUTZ UND UMWELTBERICHT 53
13.1. Zusammenfassung Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung 53
13.2. Zusammenfassung Umweltbericht 54

TEIL B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 56

TEIL C KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE 59

TEIL D UMWELTBERICHT mit integriertem GOP (siehe beiliegenden Bericht)

TEIL A BEGRÜNDUNG

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Im südlichen Eingangsbereich von Weingarten besteht für den Bereich Kirchberg – Mittelweg seit 1972 ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Wegen der besonderen Schwierigkeiten der Erschließung u.a. bedingt durch die extreme Hanglage wurden bislang nur einzelne Gebäude auf ausreichend großen Grundstücken realisiert. Rund 80 Grundstückseigentümer warten immer noch auf die Bebaubarkeit ihrer Grundstücke, die wegen der fehlenden Erschließung und Umlegung nicht gegeben ist.

Im Jahre 1982 beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan zu ändern, da die Erschließung und die Anordnung der Baukörper aus dem Jahr 1972 nicht mehr einer zeitgemäßen baulichen Entwicklung entsprachen. Aufgrund von Bedenken wegen der in diesem Zusammenhang geplanten Straßenführung und der vorgesehenen Hangbebauung mit so genannten „Stufenhäusern" im Steilhanggebiet stagnierte das Änderungsverfahren.

Um zu einer einvernehmlichen Lösung in der Weiterentwicklung des Gebiets zu kommen, wurde 1999 zunächst die mögliche Erschließung und Verkehrsführung entwickelt und darauf aufbauend ein Gutachterverfahren eingeleitet. Es wurden vier Gutachter beauftragt, Lösungsansätze in Form eines Strukturplanes zu erarbeiten. Der städtebauliche Entwurf des 1. Preisträgers, Herrn Prof. Telian, bildet seitdem als „Basisplan" die Grundlage für alle weiteren Überlegungen.

Mit diesem „Basisplan" fand 2001 die erste vorgezogene Bürgeranhörung statt. Aufgrund der dort vorgetragenen vielseitigen Anregungen wurden darauf aufbauend mehrere Varianten zur Erschließung und Bebauung des Steilhanges entwickelt und dem Gemeinderat mit allen Vor- und Nachteilen vorgestellt. Für die Weiterbearbeitung wurde die Variante 2 empfohlen. Die vorliegende modifizierte Variante 2 entspricht somit dem Ergebnis der Beratungen und bildet die Basis der nunmehr anstehenden planungsrechtlichen Umsetzung. 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
~~Der bisherige Bebauungsplan von 1972 wird innerhalb seines gesamten Geltungsbereichs (mit Ausnahme der Teilbereiche, die mit der 1., 2. und 3. Änderung überarbeitet wurden sowie weiteren geringfügigen Anpassungen) geändert.~~ Damit verbunden ist teilweise die Überplanung des Bestandes. Faktisch kommt diese Planung einer Neuaufstellung des Bebauungsplans gleich.

Zur Umsetzung dieses präferierten städtebaulichen Konzepts ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt zudem aus der Pflicht für eine funktionsgerechte Erschließung einzustehen. Zur Sicherung dieses Erfordernisses, insbesondere für den Mittelweg und den Eisbergweg hat sich die Gemeinde auf das vorliegende städtebauliche Konzept geeinigt.

Mittlerweile wurden mit der Einführung des neuen BauGB und des Artenschutzrechts die Rechtsvorschriften geändert. So ist nunmehr die Erstellung eines Umweltberichts als Bestandteil des Bebauungsplans und die artenschutzrechtliche Prüfung zwingend erforderlich. Es sind alle Schutzgüter zu erfassen und zu bewerten.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Voraussetzungen geschaffen, die Erschließung und Bebauung des Gebiets zu realisieren. Zeitgleich mit dem Bebauungsplanverfahren wird die Erschließungsplanung erarbeitet und anschließend die Umlegung vorbereitet. Für das komplexe Planungsgebiet ist diese Form der fachübergreifenden Zusammenarbeit notwendig.

Der Bebauungsplan ist begrenzt:
- Im Norden durch die nördlich der Kirchbergstraße angeordnete Bebauung sowie die Kirchbergstraße,
- im Süden durch den Mauertalweg,
- im Westen durch die Durlacher Straße bzw. die Danziger Straße,
- im Osten durch die bebauten Grundstücke auf der Ostseite des Eisbergwegs, im weiteren Verlauf nach Süden durch den Eisbergweg und durch teilweise angeschnittene landwirtschaftliche Grundstücke.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Hier ist auch die Grenze des zu ändernden Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

Im südlichen Eingangsbereich von Weingarten wurden westlich der Durlacher Straße mittlerweile ein Einzelhandelsbetrieb und ein Discounter realisiert. Die Durlacher Straße wurde wegen des damit verbundenen Verkehrsaufkommens in diesem Bereich um eine Abbiegespur aufdimensioniert. Diese Änderung wurde im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans des Einkaufsmarktes planungsrechtlich gesichert. Der von dieser Maßnahme betroffene Teil der Durlacher Straße wird deshalb aus der vorliegenden Änderungsplanung herausgenommen.

Der Bebauungsplan „Kirchberg-Mittelweg" 4. Änderung wurde am 20. November 2008 in Kraft gesetzt und soll nun mit dem vorliegenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB ergänzt werden. Rechtlich wird der Bebauungsplan damit auf die Stufe der Entwurfsfassung zurückgesetzt. Es findet mit der vorliegenden Entwurfsfassung im ergänzenden Verfahren eine erneute Auslegung statt.

Die Ergänzung dient insbesondere der planungsrechtlichen Sicherung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durch Einbeziehung der Ausgleichsgrundstücke in den Geltungsbereich und durch entsprechende Festsetzung der dort und im bisherigen Geltungsbereich durchzuführenden Maßnahmen. Ziel der Maßnahmen ist es, funktionsfähige Ersatz-Nahrungs- und Jagdhabitate für Fledermäuse im gesamten Planungsgebiet zu gewährleisten. Das ergänzende Verfahren bezieht sich insbesondere auf konkretisierende und ergänzende Festsetzungen zum Artenschutz. Die anderen Festsetzungen bleiben weitgehend unberührt bzw. werden dort wo notwendig teilweise konkretisiert.

Die Verfügbarkeit der Grundstücke für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des oberen Kirchbergs ist durch Aufkauf durch die Gemeinde und durch Pachtverträge mit Grundstückseigentümern gesichert. Mit der Sicherung von Grundstücken und der Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen hat die Gemeinde in Abstimmung mit der Fledermausexpertin Dipl.-Biol. Brigitte Heinz bereits 2008 begonnen. Das ergänzende Verfahren ist sozusagen als Nachtrag mit planungsrechtlicher Sicherung zu den zum großen Teil durchgeführten Maßnahmen zu verstehen.

Der Bayrische Verwaltungsgerichtshof München hat im März 2010 in einem ähnlich gelagerten Fall nämlich entschieden, dass „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen" im Sinne des Bundes-Naturschutzgesetzes im Bebauungsplan explizit festgesetzt werden müssen. In

Absprache mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe als Höhere Naturschutzbehörde wurden seinerzeit im Satzungsbeschluss (2008) die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Fledermausschutz lediglich verbal als Nachtrag zum Umweltbericht formuliert aber nicht explizit festgesetzt. Dieser Mangel soll mit dem vorliegenden ergänzenden Verfahren behoben werden.

Das Verfahren wird in diesem Zusammenhang auf die aktuellen Rechtsvorschriften der maßgebenden Gesetze und Verordnungen insbesondere in Bezug auf den Artenschutz angepasst. Zudem wurden die im Rahmen der Normenkontrolle zu diesem Thema vorgetragenen Einwendungen gewürdigt. Es fanden weitergehende Untersuchungen statt, um die mehr als fünf Jahre alte Datenlage zu plausibilisieren. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde als Fachbeitrag dem Bebauungsplan hinzugefügt.

Gleichzeitig wurden auch die Fachgutachten zum Verkehr und die schalltechnische Untersuchung fortgeschrieben, da diese älter als fünf Jahre sind. Die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Planung werden ebenfalls im Ergänzungsverfahren aufgenommen.

Das ergänzende Verfahren wird innerhalb der dargestellten Abgrenzung durchgeführt. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN

2.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein

Die Fläche des Plangebiets ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein (genehmigt am 17. Februar 2003) als Siedlungsfläche - Bestand enthalten. Ein Regionaler Grünzug grenzt unmittelbar östlich und südlich an das große zusammenhängende Plangebiet an. ~~Er ist durch die Planung nicht betroffen.~~ Die in den Geltungsbereich aufgenommenen kleinteiligen Flächen für CEF-Maßnahmen oberhalb des Kirchbergs liegen zwar innerhalb des regionalen Grünzugs. Die dort getroffenen Festsetzungen zum Artenschutz stehen den Zielen der Raumordnung aber nicht entgegen.

3. VORHANDENE BAURECHTLICHE VORGABEN

3.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe ist für das Planungsgebiet, wegen des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahre 1972, bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung, die für den Großteil des Plangebiets Allgemeines Wohngebiet und im südlichen Eingangsbereich Mischgebiet festsetzt, ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2. Verbindliche Bauleitplanung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der aus dem Jahre 1972 existierende Bebauungsplan in Kraft seit 17.03.1972 (incl. aller Änderungen mit Ausnahme der 2. Änderung und Ergänzung und der 3. Änderung ~~Teilbereiche, die mit der 1., 2. und 3. Änderung und~~

~~mit dem Bebauungsplan „Inneres Aufeld I B“ überarbeitet wurden~~) in seiner Gesamtheit aufgehoben und durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt. ~~geändert~~.

Der Bebauungsplan von 1972 setzte ohne weitere Differenzierung als Art der Nutzung Reines Wohngebiet und als Maß der Nutzung zwei Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 fest. Es galt, bis auf wenige Ausnahmen, die offene Bauweise. Die Festsetzung der Verkehrsfläche erfolgte ohne die für den Straßenbau erforderlichen Stützmauern und Böschungen.

Der Vollzug durch Erschließung und Umlegung ist nicht erfolgt.

4. FACHGUTACHTEN

Im Zusammenhang mit der Bearbeitung des Bebauungsplans wurden verschiedenen Fachplanungen und Gutachten erarbeitet.

- Weber-Ingenieure Pforzheim
  - Erschließung Vorplanung vom 19.07.2000,
  - Erschließung Vorplanung, Variante 1 – 4 vom 15.07.2003,
  - Erschließung Vorplanung, Variante 1 – 4, überarbeitet 2004,
  - Überarbeitung der Vorplanung Juni 2006,
  - Überarbeitung der Vorplanung 2007 (wurde in den zeichnerischen Teil eingearbeitet)
  - Überarbeitung der Vorplanung in Bezug auf die Treppenanlagen 2008 (wurde in den zeichnerischen Teil eingearbeitet).
  - neue Vorplanung Kanal und Wasser vom 01.07.2010

- Ingenieurgesellschaft Kärcher mbH
  - Bodenmechanisches Gutachten über die Bebaubarkeit vom 05.10.1984,
  - Geotechnisches Gutachten zur Standsicherheit der Böschung Ecke Eisbergweg/Kirchbergstraße vom 11.07.2000,
  - Bodenmechanisches Gutachten vom 04.02.2003,
  - Stellungnahme zur Standsicherheit der talseitigen Böschung im Einmündungsbereich der Planstr. B u. Bebauung der Grundstücke Flst.Nr. 6572 u. 6573 vom 13.06. 2006.
  - Stellungnahme vom 04.10.2007; Hinweise zur Sicherung von Geländesprüngen, Bebaubarkeit einzelner Grundstücke
  - Stellungnahme vom 27.11.2007; Einfluss der Erschließungsmaßnahme auf die bestehende bzw. künftige Bebauung
  - Stellungnahme vom 05.12.2007; Ergänzung der Stellungnahme vom 27.11.2007
  - Stellungnahme vom 07.12.2007; Ersetzt die Stellungnahme vom 05.12.2007
  - Stellungnahme vom 18.12.2007 zur beidseitigen Bebauung am Mittelweg, Vorsorgemaßnahmen bei Geländemodifikationen, Stützwandkonstruktionen
  - Stellungnahme vom 25.01.2008 zur beidseitigen Bebauung des Mittelwegs, Ergänzung der Stellungnahme vom 18.12.2007

- Sachverständigenbüro Dr. Loeser
  - Gutachterliche Stellungnahme zur Erschließungsmaßnahme Neubaugebiet Kirchberg/Mittelweg

- Köhler, Leutwein und Partner GBR
  Lärmgutachten und Aussagen zur Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes
  - Erläuterungsbericht Teil 1 vom November 2000,
  - Erläuterungsbericht Teil 2 vom März 2001,
  - Erläuterungsbericht Teil 3 vom Mai 2002,

- Sachstandsbericht vom 09.03.2004 (Beurteilung der Varianten),
- Verkehrstechnische Stellungnahme für den Anschluss Kirchbergstraße/Durlacher Straße unter Berücksichtigung der geplanten Verbrauchermärkte vom 12. Juni 2006 (Die Stellungnahme wurde für das Planverfahren Inneres Aufeld IB erarbeitet),
- Berechnung der Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung vom 03.07.2006, ergänzt durch Schalltechnische Untersuchung vom 12.07.2006,
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Kirchberg-Mittelweg“, Fortschreibung Juni 2008.
- Verkehrstechnische Stellungnahme zum Anschluss des Bebauungsplangebiets „Kirchberg-Mittelweg“ vom März 2014
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplangebiet „Kirchberg-Mittelweg“, Fortschreibung 2014/15 vom Februar 2015

- Herr Prof. Telian
  - Entwicklung von verschiedenen Bautypologien und Grundrissen für die Hangbebauung,
  - Ausarbeitung verschiedener Varianten,
  - Untersuchungen zur beidseitigen Bebauung des Mittelwegs,
  - Untersuchungen zur Bebauung entlang der Durlacher Straße,
  - Gegenüberstellung Varianten 2 und 6 vom Februar 2008.
  - Entwicklung von Bautypologien mit Schallschutz für das WA am Mittelweg und das WA an der Durlacher Straße vom Dezember 2014

- ~~Elke Ukas, Freie Garten- und Landschaftsarchitektin~~
  - ~~GOP mit Flora- und Faunaerfassung ,~~
  - ~~Umweltbericht,~~
  - ~~Überarbeitung und Zusammenfassung von Umweltbericht mit integriertem GOP vom 2007/2008.~~

- ~~Koordinierungsstelle für Fledermausschutz Nordbaden~~
  - ~~Fledermausuntersuchung, Endbericht Juli 2008~~

- Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH
  - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Januar 2014 (alle fachspezifischen Untersuchungen zu einzelnen Arten sind voll inhaltlich in die saP eingeflossen)
  - Überarbeitung Umweltbericht 2015 (Grundlage Umweltbericht Büro Elke Ukas, Freie Garten- und Landschaftsarchitektin von 2007/2008)

Alle Fachplaner sowie Vertreter der Umlegung und des Erschließungsbeitragswesens wurden in das Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Planungsvarianten (vgl. Umweltbericht) einbezogen.

Die wesentlichen Aussagen der Gutachten sind teilweise in der Begründung und im Umweltbericht enthalten. Die vollständigen Gutachten der Ingenieurgesellschaft Kärcher mbH, des Sachverständigen Dr. Loeser, der Köhler, Leutwein und Partner GBR ~~sowie der Koordinierungsstelle für Fledermausschutz~~ und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind den Verfahrensunterlagen beigefügt und werden zur Einsicht bereitgehalten.

5. BESTANDSAUFNAHME UND –ANALYSE

5.1. Baubestand der Umgebung

Im Geltungsbereich des Planungsgebiets waren bereits bei der Planaufstellung 1972 einige Wohngebäude vorhanden. Im Laufe der letzten 30 Jahre wurden weitere Bauvorhaben, insbesondere entlang der provisorisch angelegten Wege (Mittelweg und Eisbergweg) im Vorgriff auf den Bebauungsplan bzw. nach § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebung) genehmigt. Die Realisierung einzelner Gebäude fand ohne Umlegung auf ausreichend großen Grundstücken oder durch die Überbauung von mehreren Grundstücken statt. Die bestehenden Gebäude treten in der Regel hangseitig eingeschossig und talseitig zwei- bis dreigeschossig in Erscheinung. Die Dachneigung beträgt ungefähr 20° - 30°. Als Dachform sind Satteldächer, vereinzelt auch Walmdächer und ein Flachdach anzutreffen. Die Wohnnutzung ist vorherrschend. Darüber hinaus befinden sich Bestandsgebäude, insbesondere an der Durlacher Straße und an der Kirchbergstraße, die ebenfalls teilweise bei der Planaufstellung in den 1970-er Jahren bereits vorhanden waren.

5.2. Bestehender Verkehrsanschluss

Der Hauptteil des Planungsgebiets wird bisher über die bestehende Kirchbergstraße und im weiteren Verlauf über die nicht endgültig hergestellten Straßen Mittelweg und Eisbergweg sowie von der Durlacher Straße aus über den Mauertalweg erschlossen. Mittelweg und Eisbergweg besitzen eine Breite von ca. 3,0 m. Begegnungsverkehr kann derzeit nicht stattfinden. Wendemöglichkeiten auf öffentlichen Flächen sind ebenfalls nicht vorhanden. Ausweichstellen wurden auf privaten Grundstücken erstellt. Im weiteren Verlauf gehen Mittelweg, Eisbergweg und Mauertalweg in landwirtschaftliche Wege über und führen in die angrenzenden Weinberge. Der Ausbauzustand der Wege reicht für eine weitere verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets nicht aus. Hinsichtlich eines ausreichenden Brandschutzes wurden seitens des Kreisbrandmeisters erhebliche Bedenken geäußert.

Auch die Durlacher Straße besitzt Erschließungsfunktion. Sie wird auf ihrer Ostseite von einer Mauer begleitet. Je nach Geländesituation befinden sich hier Mauern mit einer Höhe von ca. 1,0 m bis 3,0 m. Die bestehenden Gebäude sind über Öffnungen im Mauerwerk erschlossen. In Bereichen, in denen die Mauer eine Höhe von ca. 3,0 m und mehr besitzt, erfolgt die Erschließung der angrenzenden Grundstücke über den Mittelweg.

Derzeit gibt es keine fußläufigen Verbindungen zwischen der Durlacher Straße, dem Mittelweg und dem Eisbergweg.

Im Bereich der Durlacher Straße ist eine Bushaltestelle vorhanden, die an ihrem Standort belassen und gesichert wird.

Der bestehende Knotenpunkt Durlacher Straße / Kirchbergstraße ist aufgrund seines spitzen Winkels und der Verkehrsbelastung auf der Durlacher Straße nicht unproblematisch. Allerdings sind die Dimensionen der Verkehrsfläche ausreichend, um den vorhandenen und neu hinzukommenden Verkehr aufzunehmen. Ursprünglich war die Planstraße A mit Anschluss an den Mauertalweg vorgesehen. Diese Anbindung hätte zu einer Entlastung der Kirchbergstraße führen können. Aufgrund der Variantendiskussionen und dem Wegfall der Planstraße A verbleibt es bei dem bestehenden Knotenpunkt Durlacher Straße / Kirchbergstraße als alleinige Anbindung des neuen Planungsgebiets (zur Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes siehe Begründung, Ziffer 6.3.2, zur Variantendiskussion siehe Umweltbericht).

5.3. Bestehende Ver- und Entsorgung

Leitungen der Wasserversorgung sowie der Stromversorgung und der Telekommunikation liegen in der Kirchbergstraße und erschließen die bestehende Bebauung in unmittelbarer Nähe des geplanten Baugebiets. Darüber hinaus liegen sowohl Kanäle zur Regenwasserableitung und zur Schmutzwasserableitung in der Kirchbergstraße. Diese weisen eine ausreichende Dimension für weitere Einleitungen aus dem geplanten Baugebiet auf.

Die bestehenden Gebäude entwässern allesamt in die Kanäle im Mittelweg und Eisbergweg, die über die Kirchbergstraße in den Hauptsammler in der Durlacher Straße einleiten. Da das Gelände durchweg als steil zu betrachten ist, konnten die Kanaldurchmesser klein gehalten werden. Oberflächenwasser aus dem Außengebiet „Mauertal" werden über den Mauertalgraben Richtung Ruchgraben abgeleitet.

In der Durlacher Straße sind ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden, die das Regen- und Schmutzwasser der bebauten und der neu geplanten Grundstücke aufnehmen können. Die Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten der geplanten neuen Bebauung an der Durlacher Straße sind im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung zu klären. Evtl. werden zusätzliche Maßnahmen an der bestehenden Rückhaltung auf der Westseite der Durlacher Straße notwendig).

5.4. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in der Regel in privatem Eigentum. Die bisher vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

6. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1. Städtebauliches Konzept

6.1.1. Allgemeines

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die modifizierte Variante 2 mit kleineren Änderungen umgesetzt. Die städtebauliche Zielsetzung beinhaltet aufgrund des sehr steilen Geländes die einseitige Bebauung der, in ihrer Lage und Führung durch die Verkehrsplanung vorgegebenen, geplanten Straßen. Damit können zwischen den Bauzeilen durchgrünte Räume bis in die bebaute Ortslage hinein erhalten und gesichert werden. Wichtiges Element des Entwurfs ist die Erhaltung des bestehenden „grünen" Hangrückens im Eingangsbereich der Gemeinde Weingarten von Süden. Er dient der Sicherung, Erhaltung und Fortentwicklung der Kulturlandschaft. Diese prägnante Grünzäsur wird aus landwirtschaftlichen Gründen und aus Gründen der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes als Ziel der Planung durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Lediglich im Bereich der Durlacher Straße wird die Ausdehnung der Bebauung nach Süden in Richtung Mauertalweg für städtebaulich sinnvoll gehalten, da auch westlich der Durlacher Straße eine bauliche Ausdehnung bis auf die Höhe Einmündung Mauertalweg mittlerweile realisiert ist und sich der Ortseingang dadurch insgesamt nach Süden verschiebt.

Je nach Geländesituation (Neigungsverhältnisse) wurden verschiedene Bautypologien für die talseitige Bebauung entwickelt. Diese sind im zeichnerischen Teil in den Systemschnitten dargestellt. Ziel ist es, die Festsetzungen so zu treffen, dass in der Regel jeweils zur

Talseite, eine dreigeschossige Wandausbildung möglich ist. Damit kann trotz der unterschiedlichen Geländeneigungen eine ähnliche Ausnutzung der Baukörper sichergestellt werden. Entlang der bestehenden und auszubauenden Straßen Mittelweg und Eisbergweg werden die zwischen den bestehenden Gebäuden liegenden Freiflächen mit weiteren Wohngebäuden so überplant, dass sie sich in die Struktur des Bestandes einfügen. Insbesondere entlang der Planstraße B wird die Großzahl der künftigen Neubauvorhaben realisiert werden.

Aufgrund der einseitigen Erschließung ergeben sich für die Baugrundstücke sehr große Tiefenentwicklungen. Um die Grundstücke dennoch wirtschaftlich verwerten zu können, wurde eine Großzahl der Grundstücke als Doppelhausgrundstücke eingeteilt. Diese „Verdichtung“ führte dazu, dass trotz der Freihaltung von privaten Grünflächen, eine im Vergleich zur Planung von 1972 annähernd ähnliche Baugrundstückszahl erreicht werden konnte. Zum besseren Schutz von Außenwohnbereichen vor Verkehrslärm wurde in der aktuellen Überarbeitung des Bebauungsplans am Mittelweg die bisher dort geplante Doppelhausbebauung teilweise wieder in eine Einzelhausbebauung aufgelöst (näheren Ausführungen hierzu siehe Ziffer 6.5.2).

Für die Neubaumöglichkeiten im Süden des Plangebiets an der Durlacher Straße wurden eigenständige Typologien entwickelt, die auf die bestehende Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärm, die Hanglage und die besondere Verkehrssituation eingehen. Die Besonderheiten dieser Typologien werden als Festsetzungen (vorgelagerte Mauern, Baugrenzen, Tiefgaragenbereiche, zwingende Höhenvorgaben, usw.) aufgenommen.

Für die Baulücken im nördlichen Abschnitt der Durlacher Straße wird eine verdichtete Bauweise mit Reihenhäusern und Doppelhäusern festgesetzt. Mit dieser Bauweise wird erreicht, dass die von der Straße abgewandten Außenwohnbereiche vom Verkehrslärm der Durlacher Straße abgeschirmt sind (nähere Ausführungen hierzu siehe Ziffer 6.5.2).

6.1.2. Umgang mit dem Bestand

Im Plangebiet ist einiger Baubestand vorhanden, der mit der vorliegenden Planung so weit wie möglich gesichert werden soll. Die Neuplanung erfolgt deshalb unter möglichster Schonung des vorhandenen Bestandes und der entsprechenden Grundstückszuschnitte. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung werden so getroffen, dass dem Bestand gewisse Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind.

6.1.3. Exkurs: Einzelhandelskonzept

Im Juni 2004 erteilte die Gemeinde Weingarten der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) den Auftrag zur Erstellung einer ökonomisch, städtebaulich und bauplanungsrechtlich orientierten Einzelhandelsanalyse.

In diesem Zusammenhang wurde ein Sortiments- und Standortkonzept erarbeitet, dass nunmehr die Grundlage für die Gemeinde Weingarten im Umgang mit der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bildet.

Im Ergebnis wird empfohlen, zentrenrelevanten Einzelhandel außerhalb der Ortsmitte auszuschließen. Für den Lebensmittelsektor, der in der Ortsmitte keine geeigneten Flächen vorfindet, wurden seitens des Gutachtens Flächen an der B 3 als geeignete Entwicklungsflächen vorgeschlagen. Mit der damals geplanten und zwischenzeitlich realisierten Ansiedlung des Marktes westlich der B 3 wird dieser Entwicklung bereits Rechnung getragen. Für das Unterzentrum Weingarten ist damit die Grundversorgung gesichert. Die Ansiedlung

weiterer Einzelhandelsbetriebe im direkten Umfeld der geplanten Märkte würde gegen die Festlegung des Regionalplans verstoßen. Aus diesem Grund und basierend auf der vorliegenden Untersuchung der GMA wird mit dem Bebauungsplan zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel im Mischgebiet ausgeschlossen.

Der Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb der Ortsmitte und die davon betroffenen Sortimente entsprechen der Vorgabe der GMA.

6.1.4. Art der Nutzung

Die vorhandene Gebietsart des Planungsgebiets ist durch die Wohnnutzung geprägt. Diese Prägung soll erhalten und fortgesetzt werden. Als Art der Nutzung wird deshalb für den größten Teil des Plangebiets Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Darstellungen des FNP, der für die gesamte Fläche des Geltungsbereichs (auf Basis des alten Bebauungsplans von 1972) Wohngebiet darstellt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden im Plangebiet nicht zugelassen, da sie mit dem gewünschten ruhigen Charakter der Wohnnutzung nicht vereinbar wären. Zudem sollen solche Nutzungen auch aufgrund des damit zu erwartenden Verkehrsaufkommens in diesem Bereich nicht zugelassen werden.

Zur Klarstellung wird in den Nutzungskatalog für allgemeine Wohngebiete aufgenommen, dass der Wohnnutzung untergeordnete freiberufliche und selbständige Nutzungen allgemein zulässig sind. Zudem werden Räume für sonstige nicht störende wohnungsähnliche Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen, da sie aufgrund der vorhandenen und geplanten Struktur innerhalb des vorliegenden Planungsgebiets als mit der Wohnnutzung verträglich eingestuft werden.

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 17676 besteht eine genehmigte gewerbliche Nutzung in einem eigenständigen Baukörper im rückwärtigen Teil des Grundstücks. Diese Nutzung soll zur Bestandssicherung und Sicherung einer gewissen Entwicklungsmöglichkeit im Rahmen einer „Fremdkörperfestsetzung" zugelassen werden.

Im Süden des Plangebiets ergibt sich aus der gewünschten Plankonzeption und den besonderen örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen für die Bebauung östlich der Durlacher Straße die Festsetzung eines Mischgebiets. Diese Festsetzung wird seitens des Nachbarschaftsverbandes als aus dem FNP entwickelt angesehen. Hier ist auch unter Berücksichtigung der bebauten und geplanten Umgebung insbesondere auf der Westseite der Durlacher Straße (Tankstelle, Märkte) eine Durchmischung der Baustruktur mit Dienstleistungen, kleineren Handwerksbetrieben, Büros, usw. beabsichtigt.

Im Mischgebiet ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Diese Nutzungen könnten flächenmäßig wegen der extremen Hanglage hier nicht untergebracht werden oder/und wären darüber hinaus mit dem angrenzend geplanten Wohngebiet nicht vereinbar. Für derartige Nutzungen stehen in anderen Bereichen der Gemeinde noch ausreichend Flächen zur Verfügung.

Ebenfalls im Mischgebiet ausgeschlossen werden zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe. Dieser Ausschluss basiert auf den in Ziffer 6.1.3. genannten Ausführungen zum Einzelhandelskonzept. Darüber wäre es aufgrund der besonderen räumlichen Lage in diesem Bereich schwierig, den mit diesen Nutzungen üblicherweise verbundenen Parkraumbedarf im Mischgebiet unterzubringen.

6.1.5. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen kann die städtebauliche Struktur ausreichend und gezielt definiert werden.

Grundflächenzahl
Für bereits bebaute Grundstücke im Wohngebiet: Für den Bestand ergibt sich in der Regel aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse rechnerisch eine Ausnutzung (GRZ) zwischen 0,2 und 0,3. Das jeweils rechnerisch ermittelte Maß soll für den Bestand unter Berücksichtigung eines gewissen Erweiterungs- und Gestaltungsspielraums im Bebauungsplan auch so festgesetzt werden.

Für Neubauvorhaben im Wohngebiet: Aufgrund der einseitigen Erschließung in Hanglage entstehen im Verhältnis recht große Grundstücke. Bei Ausnutzung der eingetragenen Baufenster ergibt sich dadurch eine GRZ von ca. 0,3.

Für Neubauvorhaben im Mischgebiet: Auch im Bereich der Mischgebietsgrundstücke ergeben sich auf Grund des Erschließungskonzeptes recht tiefe Grundstücke und damit eine Ausnutzung der Grundstücke von ca. 0,3. Die Ausnutzung bleibt hier hinter den üblichen Festsetzungen und der Obergrenze der BauNVO für Mischgebiete zurück. Für Mittelgrundstücke wird eine GRZ von 0,4 erreicht und festgesetzt. In Anbetracht der besonderen Lage und örtlichen Gegebenheiten im Ortseingangsbereich und aufgrund der gewünschten Einbindung der Bebauung in die hängige Umgebung, wird das Maß der Nutzung (GRZ) hier für vertretbar gehalten.

Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen) um 50 % als Obergrenze gilt automatisch und wird deshalb nicht gesondert festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen
Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse kann verzichtet werden, da das Maß der Nutzung über die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe, Firsthöhe, Obere Außenwandbegrenzung) ausreichend definiert ist. Grundsätzlich dürfen Gebäude talseitig nicht mehr als dreigeschossig in Erscheinung treten.

Für bereits bebaute Grundstücke im Wohngebiet: Die Höhenlagen und Gebäudehöhen der bestehenden Gebäude sind vermessungstechnisch nicht aufgenommen. Aus diesem Grund wird als Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Höhen die bestehende Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Eingangshöhe) der Gebäude definiert. Bei den talseitigen Gebäuden handelt es sich dabei in der Regel um das auf Höhe der Straße gelegene Eingangsniveau. Bei einzelnen Gebäuden, die unterhalb des Straßenniveaus liegen wurde als Bezug die Höhen über NN festgesetzt. Diese Höhen wurden aufgrund der vorhandenen Straßenhöhen ermittelt. Für diese Gebäude gibt es künftig eine Aufstockungsmöglichkeit. Bei den hangseits gelegenen Gebäuden liegt in der Regel ein Geschoss im rückwärtigen Bereich frei, wogegen das Eingangsgeschoss im rückwärtigen Bereich im Hang liegt. Hier gilt dieses im Hang liegende Eingangsgeschoss als Bezugshöhe, so dass die hangseitig liegende Gebäude in der Regel eine Traufhöhe zwischen 6,0 und 6,5 m haben. In Einzelfällen kann sich hierunter noch ein Kellergeschoss befinden, so dass auch diese Gebäude talseits maximal dreigeschossig in Erscheinung treten. Bei einer Erschließung der Garagen dieser Gebäude ist darauf zu achten, dass sich durch das Freilegen des Geländes nicht optisch ein viertes Geschoss ergibt. Die Dreigeschossigkeit gilt als gewahrt, wenn eine sol-

che Anordnung nicht mehr als die halbe Hausbreite einnimmt. Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden unter Berücksichtigung der Bauunterlagen auf den Bestand abgestimmt. Ein Entwicklungsspielraum wird – wo städtebaulich verträglich – zugelassen. Bei Veränderungen oder Abriss von Bestandsgebäuden ist die bestehende Bezugshöhe aufzunehmen und den Bauantragsunterlagen beizufügen. Werden für bebaute Grundstücke, unter Vernachlässigung des baulichen Bestandes, neue Baubereiche ausgewiesen, ist der Bezugspunkt durch Planeintrag definiert.

Für Neubauvorhaben im Wohngebiet: Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist hier die Gradiente (Achse) der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Gebäude. Ergibt sich aufgrund der Höhenlage der Straße bei Doppelhäusern ein Versatz zwischen den Haushälften von weniger als 0,30 m, so ist als Bezugspunkt die gemeinsame Grundstücksgrenze maßgebend. Damit kann ein unerwünschter minimaler Versatz verhindert und ein einheitliches Gestaltungsbild gewährleistet werden. Die Höhen für die Neubauvorhaben sind für den Bereich des Mittelwegs, des Eisbergwegs und der neuen Planstraße B so definiert, das mit der zulässigen Traufhöhe von 3,5 m entlang der Erschließungsstraßen die Gebäude eingeschossig in Erscheinung treten. Für die hangseitig in Erscheinung tretenden Gebäudehöhen werden aufgrund der unterschiedlichen Steilheit des vorhandenen Geländes verschiedene ~~Höhen~~ Entwicklungen zugelassen. Fest definiert wird, dass Gebäude grundsätzlich nicht mehr als dreigeschossig im rückwärtigen Bereich in Erscheinung treten dürfen. Die Festsetzungen zu den zulässigen Höhen sind durch Systemschnitte im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans verdeutlicht. ~~Die Systemschnitte sind dabei als Hüllkurve zu verstehen. Die zulässige gesamte Höhe beträgt talseits jeweils 9,0 m (7,5 m + 1,5 m).~~

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.

Diese ergänzende Festsetzung fördert die Möglichkeit schmale Baukörper mit geringerer Bautiefe zu realisieren mit dem Ergebnis, dass der Eingriff in den Hang deutlich minimiert werden kann. Die talseitige Gebäudewand von 9,0 m Höhe „wandert“ quasi den Hang hinauf. Da die talseitigen Traufhöhen in Bezug auf die vorgelagerten Erschließungsstraße festgesetzt sind, wäre eine solche Entwicklung bisher nicht möglich gewesen. Aus diesem Grund soll die talseitige Traufhöhe unter den genannten Bedingungen um 1,5 m überschritten werden dürfen.

Die zulässige Firsthöhe variiert je nach Systemschnitt zwischen 5,5 und 11,0 m. Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet, die von der Durlacher Straße erschlossen werden sind höhenmäßig anders zu behandeln und erhalten entsprechend andere Höhenvorgaben. Am Eisbergweg und am Mittelweg ist es für einzelne Baubereiche der hangseitig liegenden Neubauvorhaben erforderlich, die Bezugshöhe als Höhe über NN anzugeben, da diese Situation nicht anhand der erarbeiteten Systemschnitte zu bewältigen ist.

Für Neubauvorhaben im Mischgebiet: Auch hier gilt als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen die Gradiente (Achse) der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Baubereiche. Die Mitte der Baubereiche wird gewählt, da die Straße leicht nach Norden ansteigt und sich ansonsten bei Einteilung der Gebäude zu jeder Hauseinheit ein unerwünschter Versatz bilden könnte. Zur Sicherung eines einheitlichen Gestaltungsbildes im

neuen Ortseingangsbereich von Weingarten werden die Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen entlang der Durlacher Straße zwingend festgesetzt. Zudem wird damit der Schutz der hinter den Gebäuden liegenden Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm erreicht. Um dennoch auch die attraktive Westseite der Gebäude nutzen zu können, wird das dritte/vierte Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet. Durch das Zurücksetzten der oberen Geschosse entstehen hier Freiräume, die in Bezug auf die Lärmsituation weniger belastet sind, so dass insgesamt verträgliche Verhältnisse an der Durlacher Straße erreicht werden können. Der Bebauung vorgelagert ist eine 1,5 m bis 2,0 m hohe Mauer, die als typisches Gestaltungselement der Durlacher Straße aufgenommen wird und zugleich dem Schutz der Erdgeschosszonen vor Verkehrslärm dient.

Unter Berücksichtigung der für den Straßenbau notwendigen Stützmauern und deren Verankerungen ist es zur Verhinderung einer Kollision mit Baubereichen notwendig, für einzelne Baufenster die Gründungssohle der Gebäude (Einbindetiefe in das Erdreich) vorzugeben. Diese Tiefe wird als maximal zulässige Gründungssohle in die einzelnen betroffenen Baufenster in der Planzeichnung eingetragen und festgesetzt (diese Festsetzung betrifft drei Baubereiche jeweils in den Anschlussbereichen der Planstraße B).

6.1.6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für bereits bebaute Grundstücke im Wohngebiet: Die Bauweise der bereits bebauten Grundstücke wird in der Regel, entsprechend des vorhandenen Bestandes, als offene Bauweise festgesetzt. Im Einzelfall ist es zur Sicherung des Bestandes notwendig die abweichende Bauweise (z.B. einseitige Grenzbebauung, oder Bebauung mit verringertem Grenzabstand) festzusetzen.

Für Neubauvorhaben im Wohngebiet: Als Bauweise wird für Neubauvorhaben entlang der bestehenden Straßen und der Planstraße B die offene Bauweise festgesetzt. Hier sind in Abhängigkeit zu den örtlichen Gegebenheiten je nach Planeintrag nur Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies entspricht dem vorgesehenen Charakter und den derzeit marktrelevanten Bauformen. Die Doppelhaushälften sind danach an die neue gemeinsame Grenze anzubauen. Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets entlang der Durlacher Straße wird ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt. Hier sind nach den konzeptionellen Überlegungen jedoch auch Hausgruppen zulässig.

Für Neubauvorhaben im Mischgebiet: Hier ist ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt. Eine weitere Differenzierung soll nicht vorgenommen werden. Hier können Hausgruppen oder auch nach Geschossen aufgeteilte Einheiten entstehen. Für das südlich gelegene Baufenster ergibt sich unter Berücksichtigung der notwendigen Abbiegespur des gegenüberliegenden Marktes eine Länge von ca. 58,0 m. Aus diesem Grund wird hier die abweichende Bauweise als offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung, festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die im Plan festgesetzten Baugrenzen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Gebäude wurden die Baugrenzen so festgelegt, dass der Bestand in der Regel innerhalb der Baugrenzen liegt und gewisse Erweiterungsspielräume, insbesondere für seitliche Anbaumöglichkeiten, vorhanden sind. Die Baubereiche wurden zur zweiten Auslegung nach einheitlichem Muster unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte etwas großzügiger dimensioniert, selbst wenn dies im Ergebnis zu höheren Belastungen sowohl im Umlegungs- als auch im Erschließungsbeitragsverfahren führen kann. Für die neu zu überplanende Grundstücke wurden unter Berücksichtigung der geplanten Grundstücksaufteilung die Baubereiche fixiert.

Ergänzend wird festgesetzt, dass ~~seitliche und straßenseitige~~ Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO auf einer Länge von 5,0 m um 1,5 m von untergeordneten Bauteilen bzw. Vorbauten überschritten werden dürfen. Damit bestehen ausreichend gestalterische Möglichkeiten für den Hochbau. ~~Es handelt sich hierbei um die im Rahmen LBO vorgesehenen „Vorbauten“, die in den Abstandsflächen zulässig sind. Die Beschränkung auf die seitlichen und straßenseitigen Baugrenzen dient der Zielsetzung, die empfindliche Tallage nicht durch aufgeständerte oder vorgehängte Bauteile nachteilig zu verändern.~~

Unter Ziffer 4.4 wird ergänzend aufgenommen, dass in den entsprechend gekennzeichneten Baubereichen im Allgemeinen Wohngebiet an der Durlacher Straße die Baugrenzen für bauliche Maßnahmen zum Schallschutz überschritten werden dürfen. Die Überschreitung darf über die gesamte Gebäudelänge 1,3 m betragen.

Eine pauschale oder ausnahmsweise Zulässigkeit von Anbauten mit größerem Umfang wird aufgrund der besonderen topographischen Lage des Planungsgebiets städtebaulich nicht für vertretbar gehalten.

6.1.7. Garagen, Tiefgaragen, Garagengeschosse, Stellplätze, Carports

Für bereits bebaute Grundstücke im Wohngebiet: Die bestehenden Garagengebäude werden planungsrechtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gesichert. An manchen Stellen werden neue Standorte festgesetzt. Garagen sind demnach nur in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze und Carports werden gemäß der textlichen Festsetzungen in den für Garagen ausgewiesenen Flächen und auch zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sowie im seitlichen Grenzabstand zugelassen.

Für Neubauvorhaben im Wohngebiet: In allen Bereichen sind Garagen nur in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig, und in der Regel in die Gebäude zu integrieren. Aufgrund der Steilheit des Geländes ist es nicht möglich, Garagen mit Aufstellflächen in den seitlichen Grenzabstand zu legen, da hier Wandflächen von deutlich mehr als 25 m² entstehen würden (nach der Landesbauordnung wären hier lediglich 25 m² Wandfläche aus Gründen des Nachbarschutzes zulässig). Bei der Realisierung von Einzelhäusern sind die Baubereiche deshalb in ausreichender Größe festgesetzt, so dass die Garagen ohne Probleme in die Gebäude integriert werden oder, sollte der Baubereich nicht ausgenutzt werden, innerhalb der verbleibenden Fläche für Garagen untergebracht werden können.

Die Unterbringung der Garagen in Gebäude wird auch aus gestalterischen Gründen für notwendig erachtet, da insbesondere die geplante Grundstückseinteilung der Doppelhausbebauung von eher schmalen Grundstücken ausgeht und ansonsten die Doppelhausbebauung mit den dazwischen liegenden Garagen, die ja talseits aufgrund der Hanglage zwei- bis dreigeschossig werden, wie ein geschlossener Riegel in Erscheinung treten würde. Eine solche „Wandabwicklung“, die aufgrund der Hanglage sehr große Fernwirkung hat, ist zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes nicht erwünscht.

Für die Hausgruppen und Doppelhäuser entlang der Durlacher Straße ist die Unterbringung der Garagen ebenfalls in Gebäuden vorgesehen. Die Garagen können hier aufgrund der Hanglage sehr gut in die Erdgeschosszonen integriert werden.

Entlang der Kirchbergstraße, des Mittelwegs, der Planstraße B und des Eisbergwegs sind Stellplätze und Carports unabhängig davon auch im seitlichen Grenzabstand sowie zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze zulässig. Sie dürfen eine Tiefe von max. 6,0 m, gemessen in der Mitte des Stellplatzes ab der Straßenbegrenzungslinie, nicht überschreiten. Damit kann die Höhenentwicklung der talseitigen Wand in einem verträgli-

chen Maß gehalten und zudem die nach Landesbauordnung maximal zulässigen Wandflächen (25 m²) an der Grenze eingehalten werden. Auch im Bereich der Doppelhäuser an der Planstraße B sind also im Grenzabstand Carports und Stellplätze zulässig. Um auch hier den Talblick nicht zu „verbauen" und wie beschrieben die unerwünschte „Wandabwicklung" zu verhindern, wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass diese Carports zur Talseite hin keine geschlossene Wand haben dürfen. Eine Absturzsicherung bis zu einer Brüstungshöhe von 1,10 ist zulässig. Für den Bereich an der Durlacher Straße soll das prägende Element der Mauer erhalten und gesichert werden. Aus diesem Grund und zur Sicherung des Verkehrsflusses an der Durlacher Straße können hier für Neubauvorhaben zu den bereits gekennzeichneten Vorfahrtsflächen keine weiteren Stellplatz- und Carportflächen zugelassen werden.

Für Neubauvorhaben im Mischgebiet: Im geplanten Mischgebiet musste mit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf die Verkehrsbedingungen der Durlacher Straße eingegangen werden. Wegen des dort vorhandenen Verkehrsaufkommens ist es nicht möglich, jede Hauseinheit einzeln anzufahren. Die Zufahrtsbereiche wurden deshalb zur Sicherstellung des flüssigen Verkehrs in der Durlacher Straße gebündelt. Der private Parkraumbedarf wird in Tiefgaragen/Garagengeschossen untergebracht. Die dafür notwendigen Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Im Bebauungsplan wird die Lage der Zufahrten festgesetzt. Aufgrund der Topographie können im Mischgebiet die Parkierungsflächen auch als Garagengeschosse im Erdgeschoss liegen.

6.1.8. Grundstückszufahrten

Zur Sicherung, dass nicht die gesamte Vorfläche der Neubebauung entlang der Durlacher Straße „abgegraben" wird, sind für die Neubauvorhaben im nördlichen Bereich der Durlacher Straße die Zufahrtsbereiche von je zwei Gebäudeeinheiten zusammenzufassen. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als 7,0 m breit sein. Zwischen den Zufahrten ist aus gestalterischen Gründen das Mauerelement weiterzuführen.

6.1.9. Flächen für Nebenanlagen

Für bereits bebaute Grundstücke im Wohngebiet: Vorhandene Nebenanlagen wie Schuppen, Scheunen wurden in der Planung berücksichtigt und planungsrechtlich als solche gesichert.

Für Neubauvorhaben im Wohngebiet und im Mischgebiet: Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO wie Garten- und Gerätehütten, Holzunterstände usw. entsprechen dem heutigen Standard. Sie sollen deshalb auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Zur Sicherstellung, dass sich die Nebenanlagen in die Hangsituation einfügen und nicht exponiert in Erscheinung treten, dürfen sie nicht größer als 25 m³ werden und sind zu begrünen. Gleichzeitig werden sie in Bereichen mit flächenhafter Anpflanzung und in Flächen mit der Erhaltung von Bepflanzungen ausgeschlossen. Mit diesen Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Nebenanlagen nur untergeordnet in Erscheinung treten können.

6.1.10. Zahl der Wohneinheiten

Für bereits bebaute Grundstücke im Wohngebiet: Hier wird bei den klassischen Einzelhäusern die Zahl der Wohneinheiten mit zwei festgesetzt. Für bestehende Mehrfamilienhäuser wird lediglich die offene Bauweise ohne weitere Einschränkung der Zahl der Wohneinheiten festgesetzt.

Für Neubauvorhaben im Wohngebiet: Um die für diesen Bereich gewünschte städtebauliche Siedlungsstruktur zu erhalten, wird die Zahl der Wohneinheiten auf zwei pro Einzelhaus und eine pro Doppelhaushälfte und Hausgruppenparzelle begrenzt. Durch diese Festsetzung kann zudem sichergestellt werden, dass der durch die neue Bebauung hinzukommende Fahr- und Parkierungsverkehr unter Berücksichtigung der geplanten Ausbaubreite des Erschließungssystems von 5,50 m bewältigt werden kann.

Für Neubauvorhaben im Mischgebiet: Im Mischgebiet kann auf die Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten verzichtet werden.

6.1.11. Wirkung der Festsetzungen für bebaute Grundstücke

Die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden differenziert unter Berücksichtigung des Bestandes erarbeitet. In der Regel ist deshalb der vorhandene Bestand mit gewissen Entwicklungsmöglichkeiten gesichert. Die vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz. Im Einzelfall wurde aus städtebaulichen Gründen mit der Ausweisung von Baubereichen vom Bestand abgewichen (Flst.Nr. 17666) oder zusätzliche Baumöglichkeiten im Bestand geschaffen (z.B. Flst.Nr. 17658, 17687).

6.1.12. Änderungen zum Bebauungsplan von 1972

Art der baulichen Nutzung: Im Bebauungsplan von 1972 war der Großteil des Plangebiets als Reines Wohngebiet, lediglich der Bereich westlich der Durlacher Straße war als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In der Nähe des Steinbruchs sollte eine Fläche für einen Laden vorgehalten werden. Diese Fläche war als Sondergebiet festgesetzt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Nutzungsart im gesamten Gebiet wie oben beschrieben geändert.

Maß der baulichen Nutzung: Zum Maß der baulichen Nutzung sah der alte Bebauungsplan sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Reinen Wohngebiet ohne weitere Differenzierung eine Ausnutzung (GRZ) von 0,4 und eine GFZ von 0,7 sowie zwei Vollgeschosse vor. In der Änderung wird die zulässige GRZ wie oben beschrieben auf die jeweilige Situation entsprechend angepasst. Aufgrund der Konzeption der einseitigen Bebauung ergibt sich wegen der Tiefenentwicklung der Grundstücke eine geringere Ausnutzung der Flächen. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da sich die gewünschte und zulässige Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung der Traufhöhe und Firsthöhe städtebaulich besser definieren lässt als durch die Zahl der Vollgeschosse. Die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse in Hanglage ist wegen der komplizierten Berechnungen eher ungeeignet.

Bauweise: Als Bauweise war die offene Bauweise und im Einzelfall die besondere Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise war hierbei nicht näher definiert. Bei der besonderen Bauweise waren versetzte Reihenhäuser mit mehr als 50 m Länge und Flächen für Gemeinschaftsgaragen eingetragen. Die Bauweise wird in der Änderung als offene Bauweise mit weitergehender Differenzierung (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche: Die überbaubaren Grundstücksflächen waren im alten Plan über Baufenster festgesetzt, die jeweils entlang den Erschließungsstraßen eine Baulinie enthielten. Auch die Garagenfenster waren konkret mit Baulinien vorgegeben. Diese bindenden Vorgaben mit Baulinien werden zur Erhaltung von gewissen Gestaltungsfreiheiten in der Planänderung nicht aufgegriffen.

6.2. Grünordnerisches Konzept

6.2.1. Allgemeines

Entsprechend der Zielsetzung des städtebaulichen Entwurfs sollen die bebauten Bereiche mit der freien Landschaft und ihren bestehenden Grünverbindungen verzahnt werden. Durch die Sicherung, Erhaltung und Fortentwicklung der Kulturlandschaft kann das Erscheinungsbild des exponierten, das Landschaftsbild prägenden Westhangs gesichert werden. Die Durchgrünung wird mit geplanten öffentlichen Grünflächen und mit entsprechenden Pflanzgeboten (Pflanzerhaltung und Anpflanzgebote) auf vorhandenen und neuen Baugrundstücken in das Planungsgebiet hineingeführt. Ein weiteres Element des Grünsystems bildet der bestehende Steinbruch, der in seiner Lage und Art erhalten wird. Ursprünglich sollte in diesem Bereich ein Spielplatz angelegt werden. Aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit des Steinbruchs mit seiner Vegetations- und Tierwelt und wegen den dort vorhandenen Auffüllungen (Altlastenverdachtsfläche) wurde der Spielplatz in die geplante öffentliche Grünfläche zwischen Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet, in den südlichen Teil des Plangebiets verlegt. In diesem Bereich ist die Anlage eines Spielplatzes auch aus topographischer Sicht leichter zu bewältigen. Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan erstellt, der die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in die Belange von Boden, Natur und Landschaft nach den Vorgaben des § ~~21~~ 14 BNatSchG bewertet. Im UB mit integriertem GOP werden Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken und auf den öffentlichen Grünflächen vorgeschlagen, mit denen teilweise eine Kompensation der Eingriffe innerhalb des Planungsgebiets erreicht werden kann. Die grünordnerischen Festsetzungen haben einerseits die Funktion, das neue Baugebiet gestalterisch zu durchgrünen, andererseits können dadurch die Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden.

Das grünordnerische Konzept dient auch dem Artenschutz. Durch die Erhaltung von Gehölzflächen und die Verzahnung von Grünbereichen können bestehende Strukturen für geschützte Arten erhalten und gesichert werden.

Zu den umweltrelevanten Themen Grünordnung, Eingriff und Ausgleich, Artenschutz, Waldumwandlung, siehe Umweltbericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.

6.2.2. Öffentliche Grünflächen

Steinbruch: Mit dem bestehenden Steinbruch zwischen Mittelweg und Eisbergweg existiert ein wichtiges ökologisches Element innerhalb des Plangebiets, welches in seiner Funktion gestärkt werden soll. Der Bereich wird als öffentliche Grünfläche gesichert.

Grünkeil mit Spielplatz: Zwischen dem Mischgebiet an der Durlacher Straße und dem Wohngebiet am Mittelweg ist ein öffentlicher Grünkeil vorgesehen, der die gewünschte Verzahnung zwischen Grünflächen und Bauflächen übernimmt. In diesem Grünkeil wird eine Fußwegeverbindung vom Mittelweg zur Durlacher Straße angeboten. Aufgrund der topographischen Verhältnisse wäre es nur mit hohem Aufwand und mit starken Eingriffen in Natur und Landschaft möglich, einen befahrbaren Pflegeweg vorzusehen. Die Pflege der Grünfläche und des geplanten Naturspielplatzes erfolgt deshalb fußläufig. Die Lage des Spielplatzes im Grünkeil ist variabel. Die Ausgestaltung bleibt einer gesonderten Freiraumplanung vorbehalten. Aufgrund der schwierigen Geländeverhältnisse sind keine alternativen Standorte im Plangebiet für die Anlage eines Spielplatzes vorhanden. Bauliche Anlagen sind mit Ausnahme von Treppenanlagen, Stützmauern und Spielplätze in den öffentlichen Grünflächen nicht zulässig.

Grünanlage im Einmündungsbereich Kirchbergstraße: Die bestehende Grünanlage wird planungsrechtlich gesichert.

6.2.3. Private Grünflächen

Im Bereich östlich des Eisbergwegs werden Teile eines Privatgrundstücks in Form von Gehölz, Gestrüpp und einzelnen Bäumen genutzt. Vgl. Bestandskartierung UB mit integriertem GOP. Zur Sicherung und Erhaltung der vorhandenen Grünstruktur wird diese Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Eine bauliche Nutzung dieser Fläche ist somit ausgeschlossen.

6.2.4. Fläche für die Landwirtschaft

Die Flächen für die Landwirtschaft werden festgesetzt zur Erhaltung und Sicherung einer ortstypischen Kulturlandschaft mit dem Ziel diese Kulturlandschaft künftig durch gezielte Förderung (z.B. einer Rebflur-Neuordnung) fortzuentwickeln.

Es ist Ziel der Planung die Kulturlandschaft – insbesondere den Wein- und Obstanbau - zu fördern. Die Flächen auf diesem Hangrücken sind lt. UB mit integriertem GOP historisch als Nutzungsmosaik von Rebland, Streuobstwiesen, Feldgehölzen und Brachflächen entstanden. Aus dem Landschaftsplan geht hervor, dass diese Kulturlandschaft unbedingt erhalten bleiben soll. Für weite Teile des Hangrückens gilt ein Rebenaufbauplan vom 01.09.1983.
Im Rebenaufbauplan – als Instrument der Steuerung des Weinbaus im Sinne einer generellen Genehmigung der Anpflanzung von Reben – werden bestimmte, dem Gebiet angepasste Rebsorten festgelegt und die Neuanpflanzung und Wiedereinpflanzung von nicht in den festgelegten Sortengruppen enthaltenen Rebsorten verboten.

Mit der vorliegenden Planänderung sollen diejenigen Bereiche der Landwirtschaft vorgehalten bleiben, auf denen sich aktuell bewirtschaftete und zwischenzeitlich brachgefallene Rebflächen befinden und der landschaftlich/klimatisch für den Weinbau besonders geeignet ist. Diese Abgrenzung entspricht in etwa der Abgrenzung der einzelnen Rebsortengruppen des Rebenaufbauplans. (Festsetzung von Bauflächen an den Westhängen im Bereich der Rebsortengruppe III (Müller-Thurgau), Festsetzung von landwirtschaftlichen Flächen an den Südwesthängen im Bereich der Rebsortengruppe I und II).

Auch das an das Baugebiet angrenzende Gewann „Petersberg" ist im Rebenaufbauplan enthalten. Für diesen Bereich strebt die Gemeinde eine Rebflur-Neuordnung an, um insbesondere neuzeitlichere Bewirtschaftungsformen für den Weinbau in Weingarten zu schaffen. Die Gemeinde Weingarten ist bekanntes Weinanbaugebiet mit hervorragenden Weinqualitäten. Insbesondere das Gewann „Petersberg" besitzt eine Qualitätsgüte, die mit dem Kaiserstuhl vergleichbar ist. Die Gemeinde prüft deshalb die Ausdehnung der Rebflur-Neuordnung auf die im B-Plan festgesetzte landwirtschaftliche Fläche. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird dies möglich.

Die auf dem Hangrücken liegenden Flächen sind grundsätzlich geeignet, z.B. Weinbau zu betreiben. Das ergibt sich aus den Aussagen des Rebenaufbauplans. Verbesserungen könnten durch die Rebflur-Neuordnung erreicht werden. Ziel ist es, die zum Großteil zwischenzeitlich brach liegenden Flächen wieder in die Bewirtschaftung mit Weinbau zu bringen. ~~Laut Bestandsplan UB mit integriertem Grünordnungsplan werden in diesem Bereich die Grundstücke Flst.Nr. 6222 und 6217 mit Weinbau bewirtschaftet. Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung 2006 waren zusätzlich noch die Grundstücke Flst.Nr. 6502/1, 6503,~~

~~6504 mit Weinbau bewirtschaftet. Diese Grundstücke sind nun als „Weinland, brach“ (vormals „Weinland“) kartiert.~~

Mit dieser Zielsetzung wird gleichzeitig das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept der Freihaltung des Hangrückens vor Bebauung unterstütz und gekräftigt.

Aufgrund der Anordnung der Bebauung (einseitige Erschließung an der Planstraße B) liegen zwischen der Bebauung und der landwirtschaftlichen Fläche ausreichend große Abstände, so dass hier der erforderliche Spritzmittelabstand auch aufgrund der unterschiedlichen Höhenlage der Nutzungen gesichert ist. In Bereichen, in denen die Bestandsbebauung gesichert wird, ergeben sich durch die Planung keine Veränderungen, die Auswirkungen auf den Spritzmittelabstand hätten. Lediglich in Verlängerung des Mittelwegs wird eine zusätzliche Baumöglichkeit neu geschaffen, die sich in Richtung landwirtschaftliche Fläche ausdehnt. Hier werden auf dem eigenen Grundstück Pflanzmaßnahmen zum Schutz vorgesehen.

6.2.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vermeidungsmaßnahmen
(entnommen aus Kapitel 5.1 der saP, siehe Textfestsetzungen Ziffern 13.1 bis 13.9)

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Überprüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen.

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.

Höhlenbäume (V2): Die im Rahmen der Fledermausuntersuchung kartierten Höhlenbäume mit Specht- und Fäulnishöhlen werden vor der Fällung bzw. Verbringung (s. Totholzlagerung Holzkäfer) noch einmal auf einen aktuellen Besatz hin kontrolliert.

Erschließungsarbeiten Eisbergweg (V3): Einschränkung der Erschließungsarbeiten im Bereich Eisbergweg Im Gebäude Eisbergweg 5 wurde eine Zwergfledermauskolonie nachgewiesen. Zum Schutz der Kolonie ist es erforderlich, lärmintensive Arbeiten zeitlich einzuschränken. Erschließungsarbeiten im Straßenraum Eisbergweg vor den Grundstücken Flst.-Nr. 17686 und 17686/2 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).

Wochenstuben-Nachuntersuchung Breitflügelfledermaus (V4): Vorsorglich sind Nachuntersuchungen zu einer möglichen, vermuteten Wochenstube der Breitflügelfledermaus im Plangebiet durchzuführen, da im worst case eine erhebliche Störung durch Bauarbeiten im Zuge einer Gebäudeerrichtung direkt neben einem Gebäude mit Wochenstube denkbar ist. Im Nachweisfall kann dann eine Störung durch eine lokale Bauzeitenbeschränkung für lärmintensive Arbeiten während der Wochenstubenzeit in der Zeit von Beginn der letzten Aprilwoche bis Ende Juli vermieden werden. Die Nachuntersuchung (Wochenstubenbegehung) ist zwischen Mitte Juni bis Ende Juli durchzuführen. Aufgrund der bisherigen Unter-

suchungen kann ein Wochenstubenquartier direkt am Eisbergweg oder Mittelweg ausgeschlossen werden. Erschließungsarbeiten im Straßenraum können daher auch ohne die Nachuntersuchung bzw. Bauzeitbeschränkung durchgeführt werden.

Bauzeitenbeschränkung Reptilien (V5): Auf den in der Karte (Anlage 1) dargestellten Teilflächen 1 bis 21 ist zumindest das zeitweilige Auftreten einzelner streng geschützter Reptilien nicht vollständig auszuschließen oder es wurde in der Vergangenheit hier beobachtet. Die Baufeldfreimachung muss hier innerhalb der Hauptaktivitätszeit von Zauneidechse und Schlingnatter, im Zeitraum zwischen Mitte April und Mitte September erfolgen, damit diese Ausweichen können. Eingriffe (Erschließungs- und Bauarbeiten) müssen vorab mit einer biologischen Bauberatung abgestimmt werden, um Probleme mit einer möglichen Einwanderung in das Baufeld während der Bauzeit zu vermeiden und die zum Eingriffszeitpunkt aktuelle Situation zum Bestand bzw. Vorkommen der Reptilien zu berücksichtigen.

Vergrämung Reptilien (V6): Für die in der Karte (Anlage 1) dargestellten Teilflächen 2, 3, 8, 9, 10, 11, 12 und 16 ist zeitnah vor Realisierung der konkreten Bauvorhaben (Erschließungs- und Bauarbeiten) eine fachliche Einschätzung der zum Eingriffszeitpunkt vorliegenden Bestands- und Konfliktsituation des konkreten Einzelfalls vorzunehmen. Anhand der jeweiligen Einzelfallprüfung ist dann zu entscheiden, ob eine Vergrämung oder Umsiedlung ggf. vorhandener Einzeltiere notwendig ist.

Reptiliensperrzaun (V7): Baumaßnahmen auf Teilfläche 8 (Flst.-Nr. 6506/1 und 18865) - insbesondere der Bau der Planstraße B - bedürfen einer besonderen Sorgfalt, um die hier lebenden Reptilien vor Beeinträchtigungen zu schützen. Neben einer intensiven biologischen Baubegleitung bei der Baufeldfreimachung und Bauausführung sowie den oben bereits genannten Vermeidungsmaßnahmen ist ggf. ein Reptiliensperrzaun zu errichten, um eine Einwanderung in das Baufeld zu verhindern.

Ökologische Baubegleitung (V8): Planung, Ausführung und Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für Reptilien müssen fachgerecht erfolgen und überwacht werden.

Folgende Vermeidungsmaßnahme ist formal der Eingriffsregelung zuzuordnen, da sie nicht gezielt darauf ausgerichtet ist, Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten und somit ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu vermeiden. Im Sinne multifunktionaler Vermeidungsmaßnahmen trägt sie aber auch zum Artenschutz bei.

Insektenfreundliche Beleuchtung (V9): Durch Beleuchtungseinrichtungen in den Eingriffsbereichen können raumwirksame Lichtemissionen in bislang ungestörte Bereiche im Umfeld ausgehen. Diese können zu erheblichen Beeinträchtigungen insbesondere für die Artengruppen der Fledermäuse und der nachtaktiven Insekten (Holzkäfer) führen. Es sind insektendicht schließende Leuchtgehäuse zu verwenden, mit einer Oberflächentemperatur nicht über 60 °C. Die Abstrahlung des Lichtes darf nur nach unten erfolgen, eine laterale Abstrahlung ist zu vermeiden.

CEF-Maßnahmen
(entnommen aus Kapitel 5.2 der saP, siehe Textfestsetzungen Ziffern 13.10 bis 13.11)

Folgende CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) werden durchgeführt, um die ökologische Funktion der Lebensstätten gemeinschaftsrechtlich geschützter Tierarten im räumlichen Zusammenhang zu erhalten. Die Überprüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen.

Fledermaus-Ersatzhabitat (C1): Oberhalb des Kirchbergs, unmittelbar östlich des Plangebietes, wird eine Gesamtfläche von ca. 2,3 ha als Nahrungsfläche für die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus aufgewertet, entwickelt und gesichert. Die CEF-Maßnahme C1 besteht aus einem Flächenkomplex mit 11 Maßnahmenflächen (C1-M01 bis C1-M11). Die Maßnahmen sind überwiegend bereits umgesetzt. Eine detaillierte Aufstellung und Beschreibung der bereits vollzogenen und noch ausstehenden Einzelmaßnahmen ist in Kapitel 5.5 der saP zu finden.
Die im Rahmen der Maßnahmenabstimmung im Jahr 2008 vereinbarte Maßnahme des Aus- und Umbaus der Bunkeranlage zum Fledermausquartier auf der Maßnahmenfläche C1-M02 ist formal keine CEF-Maßnahme, da keine artenschutzrechtlichen Konflikte im direkten Zusammenhang mit Quartieren ausgelöst werden. Die Maßnahme ist somit - wie alle anderen Maßnahmen der Eingriffsregelung - von den erhöhten Anforderungen insbesondere hinsichtlich der zeitlichen Realisierung und der Sicherheit, dass angestrebte Wirkungen auch tatsächlich erreicht werden (Monitoring), ausgenommen.

Reptilien-Ersatzhabitat (C2): Für die Zauneidechse und die Schlingnatter werden kleinräumig strukturierte zusätzliche Lebensräume geschaffen bzw. bestehende Habitate optimiert und erweitert. Einige der nachstehend genannten Maßnahmen sind bereits umgesetzt. Fläche C2-M12 wurde im Jahr 2013 entbuscht. Auch auf den Flächen C2-M06, C2-M07 und C2-M11 besteht bereits die Grundeignung als Reptilienlebensraum (z.B. Nahrungsfläche), da hier eine Flächenumwandlung und extensive Nutzung als Fledermaus-Nahrungshabitat (C1) schon vorliegt. Die Maßnahmenflächen sind somit multifunktional (auch im Plangebiet besteht eine gleichzeitige Nutzung durch beide Artengruppen).

Für die Flächen C2-M06, C2-M07, C2-M11 und C2-M12 gilt als Maßnahmenziel die Aufwertung, Entwicklung und Sicherung offener bis halboffener trockenwarmer Lebensräume mit heterogenen Vegetationsstrukturen sowie einem hohen und kleinräumigen Strukturreichtum.

Maßnahmen zur Eingriffsregelung mit besonderer Artenschutzfunktion
(entnommen aus Kapitel 5.4 der saP Textfestsetzungen Ziffern 13.12 bis 13.16)

Nur national besonders bzw. streng geschützte Arten und andere wertgebende Arten (Rote Liste) sind nicht Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne des § 44 BNatSchG. Sie sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a Nr. 3 BauGB abzuarbeiten. Das Schutzbedürfnis und die Beeinträchtigungen werden bezüglich dieser Arten jedoch i.d.R. durch die Berücksichtigung der Auswirkungen auf die jeweiligen Biotoptypen generalisierend erfasst. Sofern sich dabei schutzwürdige Artvorkommen wie beispielsweise Arten der Roten Liste ergeben, die im Rahmen des indikatorischen, flächenbezogenen Biotoptypenansatzes nicht ausreichend berücksichtigt werden, sind diese im Einzelfall vertieft zu betrachten (STMI 2013).
Der Bebauungsplan bzw. Umweltbericht beinhaltet Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Eingriffsregelung, die auch besondere Funktionen des Artenschutzes erfüllen. Die Maßnahmen können z.B. zerstörte oder durch Störungen dauerhaft entwertete Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgleichen und auch der „Sicherung der ökologischen Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang“ dienen. Sie müssen jedoch nicht zwingend zum Zeitpunkt des Eingriffs funktionsfähig sein, weil kein gravierender Habitatengpass zu befürchten ist. Die nachstehend aufgeführten Maßnahmen der Eingriffsregelung (ER-1 bis ER-6) können multifunktional für beide Instrumente (Artenschutz, Eingriffsregelung) genutzt werden. Eine Übersicht aller Maßnahmen ist der Tabelle 24 im Kap. 5.5 der saP zu entnehmen.

Freilegung des Steinbruchs (ER-1): Als planinterne Ausgleichsmaßnahme erfolgt eine Freilegung des alten Steinbruchs auf ca. 0,21 ha. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen, von der insbesondere Vögel, Fledermäuse und Reptilien profitieren.

- Freilegung der Wände des Steinbruchs (Flst. 6541/1 und 6541)
- Erhalt und Pflege der Feldgehölze außerhalb der Steilwand
- Neupflanzung heimischer und standorttypischer Gehölze
- 20 % des Geländes sind als trockene Wiesenstandorte anzulegen
- Anlage von 2 Steinschüttungen (Steinhaufen) als Rückzugs- und Winterquartier für Reptilien.
- Regelmäßige Entbuschung der Wiesenstandorte
- Schaffung von Rohbodenflächen auf ca. 2 x 10 m^2.

Totholzlagerung (ER-2): Die Maßnahme ER-2 beinhaltet eine Totholzverbringung und –lagerung sowie die Anlage von Totholzstapeln.
Die für holzbewohnende Käferarten erforderlichen Maßnahmen sind im Gutachten von WURST (2013) in der Anlage 2 ausführlich dargestellt. Danach sind die nachstehend genannten Maßnahmen durchzuführen. Die Maßnahmen bieten zumindest für einen Teil der aktuell in den Bäumen vorzufindenden Entwicklungsformen der nachgewiesenen Arten die Möglichkeit, ihre Metamorphose abzuschließen, so dass die ausgeschlüpften Vollinsekten Populationen verbleibender Habitatbäume zur Verfügung stehen. Zudem sind die unten angeführten Maßnahmen im Sinne einer allgemeinen Totholzanreicherung geeignet, auch für nicht nachgewiesene Arten oder andere Tiergruppen zeitweilig attraktive Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Für den Hirschkäfer als Art des Anhang II der FFH-Richtlinie sind die Maßnahmen geeignet, eine erhebliche Schädigung i.S. des § 19 BNatSchG bzw. des USchadG auszuschließen ist (s. Umweltschadensprüfung Kapitel 7 der saP).
Totholz bietet auch Unterschlupf, Deckung, Schlafplatz, Überwinterungsort und Brutgelegen- heit für zahlreiche Tierarten, die nicht direkt am Abbau beteiligt sind. Als Strukturelemente hat die Gemeinde Weingarten Totholzpolter auf den CEF-Flächen M03, M04, M06, M07, M08, M09 und M10 angelegt. Diese können mit Totholz aus dem Plangebiet ergänzt werden.

Quartierhilfen für Fledermäuse (ER-3): Die Maßnahme ER-3 umfasst das Aufhängen von insgesamt 40 Quartierhilfen für Fledermäuse sowie den Aus- und Umbau eines Bunkers zum Fledermausquartier.
Bei den Quartierhilfen für Fledermäuse (Maßnahme ER-3) sind verschiedene Modelle zu wählen. Flachkästen sind zu bevorzugen, da diese wartungsfrei sind und von den meisten Arten angenommen werden. Sinnvollerweise werden die Quartierhilfen nach Süden und Osten, also entgegen der Wetterseite, ausgerichtet. Dabei ist jedoch wichtig, dass eine freie Einflugmöglichkeit für die Fledermäuse besteht und die Quartierhilfe sowohl an sonnigen als auch an halb- schattigen-schattigen Standorte hängen. Auch darf der Kasten nicht nach hinten überhängen, da ansonsten Regen eindringen kann. Zwischen Quartierhilfen gleicher Bauart sollte ein Mindestabstand von 10-20 m eingehalten werden. Die Quartierhilfen können ganzjährig angebracht werden, wobei eine Installation im Winter (Dezember/Januar) zu empfehlen ist. Die Quartierhilfen werden einmal jährlich im Spätherbst auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft, gereinigt und ggf. repariert/ersetzt.
Der Bedarf orientiert sich quantitativ an der Anzahl der im worst case betroffenen Höhlenbäume, wobei hierfür der einfache Wert angesetzt wird, da keine aktuelle Nutzung der Höhlenbäume durch Fledermäuse nachzuweisen war.
Auf der CEF-Maßnahmenfläche C1-M02 befindet sich ein Bunker, der zum Fledermausquartier aus- und umgebaut wird. Bereits umgesetzt sind folgende Maßnahmen: Freischneiden der Bunkeranlage, Aufflexen Stahltür 30x10 cm, Erstellung Landebrett, erneutes Freischneiden, Abbau alter Stacheldraht und Drahtzaun sowie das Herrichten von Block-

ziegeln (Auskleiden mit Holz- beton). Das Anbringen der Hohlblocksteine an der Bunkerdecke steht noch aus. Das Freischneiden des Bunkers für Fledermäuse erfolgt für mind. 25 Jahre.
Auf den CEF-Maßnahmenflächen wurden bereits einige Quartierhilfen (Fledermaushöhle Modell 2FN und Fledermausflachkasten Modell 1FF der Fa. Schwegler) installiert (siehe Tabelle 24 und Karte 1 der saP).

Nisthilfen für Vögel (ER-4): Die Maßnahme ER-4 umfasst das Aufhängen von insgesamt 40 Vogelnistkästen. Sinnvollerweise werden die Nistkästen nach Osten, also entgegen der Wetterseite, ausgerichtet. Dabei ist jedoch wichtig, dass eine freie Einflugmöglichkeit für die Vögel besteht und die Nisthilfe nicht längere Zeit der prallen Sonne ausgesetzt ist. Auch darf der Kasten nicht nach hinten überhängen, da ansonsten Regen eindringen kann. Zwischen Nistkästen gleicher Bauart sollte ein Mindestabstand von 10-20 m eingehalten werden (Ausnahme bei Koloniebrütern wie dem Star). Die Nistkästen können ganzjährig angebracht werden, wobei eine Installation im Winter (Dezember/Januar) zu empfehlen ist. Die Nistkästen werden einmal jährlich im Spätherbst auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft und ggf. repariert/ersetzt.
Der Bedarf orientiert sich qualitativ an den betroffenen Arten und quantitativ an der Anzahl der Lebensstätten, wobei hierfür der zweifache Wert angesetzt wird.
Auf den CEF-Maßnahmenflächen wurden bereits einige Nisthilfen (Nisthöhlen, Modell 2MFG, Fluglochweite 26 mm und Modell 3SV, Fluglochweite 32 mm der Fa. Schwegler) installiert (siehe Tabelle 24 und Karte, Anlage 1).

Maßnahmen für Wildbienen und Graswespen (ER-5): Die Maßnahme ER-5 für Erdhummeln, Wildbienen und Grabwespen erfolgt auf der CEF- Maßnahmenfläche C1-M07. Dort werden zwei Rohbodenflächen von ca. 2 x 20 m angelegt und unterhalten.

Ersatzaufforstung (ER-6): Von der 1,5 ha großen planexternen Ersatzaufforstung der Ackerfläche auf Flst. 13367 profitieren insbesondere Vögel und Fledermäuse, aber auch Amphibien, da die Maßnahmenfläche unmittelbar am NSG „Weingartener Moor-Bruchwald Grötzingen“ liegt. Diese Bruchwaldanlage ist bereits umgesetzt.

Sonstige Maßnahmen
(Textfestsetzungen Ziffern 13.18 bis 13.19)

Die nachfolgend aufgeführten sonstigen Maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft. Sie entsprechen den Empfehlungen des Umweltberichts.

Maßnahmen auf 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

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.

Wege in den öffentlichen Grünflächen (Grünkeile): Wege, die innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Grünkeil) verlaufen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung

(z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

6.2.6. Grünordnerische Festsetzungen (Textfestsetzungen Ziffer 15.1 bis 15.9)

Anpflanzung von Straßen begleitenden Bäumen

Die Straßenräume sollen aus gestalterischen Gründen jeweils einheitlich mit eigenen Pflanzmerkmalen belegt werden. Aus diesem Grund werden gezielt für jeden Straßenabschnitt bestimmte Baumarten für den öffentlichen Raum an der Durlacher Straße und für die privaten Vorgärten in den restlichen Erschließungsstraßen vorgegeben. Diese Gestaltungsvorgaben sind als Identität stiftende Merkmale zu werten und deshalb notwendig. Folgende Pflanzbelegung wird festgesetzt.

Durlacher Straße	Ahorn
Mittelweg	Wildbirne
Planstraße B	Hainbuche
Eisbergweg	Wildapfel

Anpflanzung von Verkehrsgrünflächen

Die Erschließungsstraßen mit ihren erforderlichen Stützwänden werden in der Regel, insbesondere in Bereichen der einseitigen Bebauung, von einem zwei Meter breiten Verkehrsgrünstreifen begleitet. Dieser Grünstreifen hat die Funktion, die notwendigen technischen Erfordernisse für die Verankerung und Drainage der Stützwände zumindest zum Teil auf öffentlichen Flächen zu sichern. Zudem dient dieser Streifen der Gestaltung und Begrünung der teilweise recht hohen Stützwände. Auch die notwendigen Absturzsicherungen sollen innerhalb dieser Fläche untergebracht werden.

Die Verkehrsgrünfläche südlich der Kirchbergstraße dient der Hangsicherung. Hier sind vor Bebauung der Grundstücke an der Planstraße B die Neigungswinkel der bestehenden Böschung so anzupassen, dass die Standsicherheit der Böschung gewährleistet werden kann. Die Abgrenzung der Fläche für Verkehrsgrün soll dann entlang der neuen Böschungsoberkante verlaufen. Mit der Anpassung der Böschung besteht nach Aussage des Gutachters keine Hangrutschgefahr für die angrenzenden Grundstücke.

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsgrünflächen werden ergänzende Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB aufgenommen. Siehe hierzu Ziffer 3.2 der Ergänzung Umweltbericht und Ziffer 15.2 und 15.3 der ergänzten Festsetzungen. Die ergänzten Pflanzvorgaben dienen der Förderung der Artengruppen Vögel, Schmetterlinge, Fangschrecken, usw. Die Pflanzvorgaben sind geeignet, das Nahrungsangebot für Fledermäuse im Bereich der Leitlinien zu erhöhen.

Bepflanzung von Stützmauern

Die zur Herstellung der Straßen notwendige Stützmauer ist mit selbst klimmendem wildem Wein einzugrünen. Hierfür sind Pflanzlöcher im Straßenraum vorzusehen. Auch Stützmauern auf Privatgrundstücken, die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen (insbesondere an die Durlacher Straße) sind mit wildem Wein zu begrünen. Diese Maßnahmen entsprechen der konsequenten Fortsetzung der bereits vorhandenen gestalterischen Elemente an der Durlacher Straße. Hohe Straßen begleitende begrünte Stützmauern sind ein für Weingarten übliches Gestaltungsmerkmal. Die Pflanzvorgabe „wilder Wein“ ist dem Charakter der Weinberge nachempfunden. Aus artenschutzrechtlichen Gründen wurden die Pflanzvorgaben durch Geißblattarten und Echtem Jasmin ergänzt.

Anpflanzung von Bäumen auf Privatgrundstücken

Zur Minimierung des Eingriffs werden Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken vorgeschrieben. Pro angefangene 450 m² ist im Mischgebiet ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Für die Allgemeinen Wohngebiete sind die Pflanzvorgaben für Bäume in die flächenhafte Anpflanzung integriert.

Flächenhafte Anpflanzung auf Privatgrundstücken

Auf den privaten Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet sind insbesondere im Bereich zwischen der Durlacher Straße und dem Mittelweg flächenhafte Anpflanzungen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der dem städtebaulichen Konzept zu Grund liegende Gedanke der Verzahnung von Bauflächen und Grünflächen konsequent aufgegriffen und umgesetzt. Für diese Bereiche werden konkrete Pflanzmaßnahmen (Sträucher, Bäume, usw.) vorgegeben.

Anpflanzung von Hecken

Für Bereiche, die eine landschaftsgestalterische Funktion besitzen und insbesondere an den Außenbereich angrenzen sind, je nach Festsetzung, entweder zweireihige oder einreihige Hecken vorgesehen, die die Integration der Baugrundstücke in das Landschaftsbild sicherstellen.

Erhaltung von Bäumen

Vorhandene Bäume, die aufgrund ihrer Größe und Lage erhalten werden können, werden als zu erhaltend festgesetzt.

Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der vorhandene Vegetationsbestand, soll in weiten Teilen, insbesondere auch im Bereich des geplanten Grünkeils, erhalten werden. Für diese Fläche wird die Erhaltung der bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzung vorgesehen. Damit wird zum einen das grünordnerische Konzept unterstützt, zum anderen können die Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden. Insbesondere für das Landschaftsbild und zum Schutz vor Erosion wird durch die Erhaltung dieser Flächen ein wertvoller Beitrag geleistet. Geländeveränderungen sind demzufolge hier nicht zulässig. Aufgrund der Tiefenentwicklung der Grundstücke, stehen den Grundstückseigentümern außerhalb dieser Flächen noch genug Spielräume für die Terrassierung und das Anlegen von Gärten zur Verfügung. Sollte durch Erschließungsmaßnahmen in diese Flächen eingegriffen werden müssen, ist nach Abschluss der Arbeiten der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

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

~~Folgende Maßnahmen werden als Ausgleich von Eingriffen innerhalb des Planungsgebiets festgesetzt:~~

~~*Steinbruch:* Die Fläche des Steinbruchs soll durch entsprechende Maßnahmen eine ökologische Aufwertung erhalten. Die Wände des Steinbruchs sind 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.~~

~~*Nistkästen*: Im Bereich des Steinbruchs und der öffentlichen Grünflächen sind Nistkästen / Überwinterungskästen für Fledermäuse aufzuhängen.~~

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

~~*Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und Wege* sind, mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten, in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen, um den Versiegelungsgrad zu verringern und den natürlichen Wasserabfluss zu fördern.~~

~~*Insektenfreundliche Beleuchtung:* Zur Straßenbeleuchtung und für Werbeanlagen sind zum Schutz von Insekten insektenfreundliche Natriumdampfhochdrucklampen oder Vergleichbare einzusetzen.~~

~~Die genannten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die in Ziffer 6.2 der Begründung beschriebenen grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets reichen laut UB mit integriertem GOP nicht aus, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren. Weitere Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets werden zusätzlich benötigt.~~

6.2.7. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets „Bruchwald am Weingartener Moor“

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft wird ein von der Gemeinde Weingarten zur Verfügung gestellter Acker mit ~~derzeitigem~~ Maisanbau um genutzt. Die Fläche beträgt ca. 1,5 ha. Der Acker liegt im Süden von Weingarten, und grenzt nördlich an das „Weingartner Moor“ an. Durch die Anpflanzung von Schwarzerlen und Eschen soll ein späterer Bruchwald entstehen, der später dem Naturschutzgebiet „Weingartener Moor“ zugeschlagen werden soll. Diese Bruchwaldanlage ist bereits umgesetzt.

~~Derzeit werden~~ Die früheren Maisanbauflächen, die direkt an das Naturschutzgebiet angrenzten, wurden mit Herbiziden und Insektiziden regelmäßig gespritzt. Die Böden wurden dadurch überdüngt, Düngemittel gelangte in das Grundwasser und führte zu erhöhtem Phosphateintrag. Zudem sind Maisäcker extrem erosionsgefährdet. Auf diese Überdüngung der Böden wird durch die Umwandlung von Acker zu Bruchwald zukünftig vollständig verzichtet. Mit der beschriebenen Maßnahme wird ein wichtiger ökologischer Beitrag geleistet.

Siehe hierzu auch Ausführungen unter 6.2.5 Maßnahme zur Eingriffsregelung mit besonderer Artenschutzfunktion (ER-6).

6.2.8. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnungsfestsetzung

Die in Ziffer 6.2.5 beschriebenen CEF-Maßnahmen und Maßnahmen zur Eingriffsregelung mit besonderer Artenschutzfunktion werden den neuen Baugrundstücksflächen und den neuen Erschließungsflächen zugeordnet. Beide Flächen sind Verursacher für den notwendigen Ausgleich. Durch die Zuordnung wird die Gemeinde in die Lage versetzt, die für die Herstellung des Ausgleichs entstehenden Kosten auf die Verursacher umzulegen. Die Kosten für alle notwendigen und umlagefähigen Ausgleichsmaßnahmen werden auf ca. 280.000.- € geschätzt.

Nicht als Verursacher gelten bereits bebaute Baugrundstücke und bestehende Erschließungsflächen. Diese wurden zu einem Zeitpunkt erstellt, als es rechtlich noch keine Notwendigkeit für die Berücksichtigung des Artenschutzes und für den Ausgleich von Eingriffen

in Natur und Landschaft gab. Aufgrund der neuen Rechtslagen insbesondere zum Artenschutz ist es für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans erforderlich sich mit dem Thema zu befassen und im Bebauungsplan zu berücksichtigen, Dies gilt insbesondere für die neuen Eingriffslagen, unerheblich ist dabei, dass eine Bebauung der Grundstücke bereits nach dem alten Bebauungsplan festgesetzt war.

Von der bisher beabsichtigten getrennten Zuordnung von Maßnahmen für die Erschließung und Maßnahmen für die neuen Baugrundstücksflächen soll Abstand genommen werden. Beide (Erschließungsstraßen und Baugrundstücke) sind gleichermaßen Verursacher, so dass es plausibel ist, die Maßnahmen in der Summe auch beiden Verursachern zuzuordnen und durch einen Schlüssel aufzuteilen. Die gleichmäßige Verteilung der Kosten wird für möglich gehalten, da in der Gesamtbetrachtung eine ähnliche Ausgangslage in Hinblick auf die ökologische Wertigkeit der Flächen anzutreffen ist, auch wenn sich im Einzelfall die Eingriffslagen unterscheiden.

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.

Die in Ziffer 6.2.5 beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen sind auf bebauten und auf nicht bebauten Grundstücken und auf bestehenden und neuen Erschließungsflächen festgesetzt. Vermeidungsmaßnahmen werden festgesetzt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Es handelt sich um vorbeugende Maßnahmen, die dafür sorgen, dass Eingriffe erst gar nicht entstehen. Diese Vermeidungsmaßnahmen müssen nur dann vorgenommen werden, wenn eine bauliche Veränderung beabsichtigt ist. Damit ist jeder Grundstückseigentümer selbst für die Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme verantwortlich. Eine Zuordnung zu Eingriffsflächen ist nicht möglich, da es sich nicht um bleibende, dauerhafte Maßnahmen handelt die von der Gemeinde durchgeführt werden.

~~Die in Ziffer 13.1 und 13.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzten Maßnahmen am Steinbruch dienen als Maßnahmen zum Ausgleich der durch die Realisierung der Erschließung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese Maßnahmen werden als „Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft" im Sinne des § 1 a BauGB insgesamt den Erschließungsflächen (Straßen- und Verkehrsfläche) zugeordnet.~~

~~Die in Ziffer 6.2.14 der Begründung und im Umweltbericht unter Abschnitt 7.3 beschriebene „Bruchwald am Weingartener Moor" außerhalb des Plangebiets dienen 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 künftigen Baugrundstücken, die bisher unbebaut sind zugeordnet. Verteilmaßstab für die Kosten ist die überbaubare Grundstücksfläche. Ergeben sich für bebaute Grundstücke durch die Planung Neubaumöglichkeiten, sind auch diese bei der Zuordnung zu berücksichtigen. Zur genauen Bestimmung der von den Ausgleichsmaßnahmen betroffenen Grundstücken oder Grundstücksteilen liegt den Festsetzungen ein gesonderter Abgrenzungsplan bei.~~

Grünordnerische Maßnahmen, die aufgrund von Festsetzungen auf neuen Baugrundstücken durchgeführt werden müssen, sind in der Ausgleichsbilanz insgesamt berücksichtigt,

dennoch wird ein Ausgleich an anderer Stelle notwendig. Aufgrund unterschiedlicher Ausgangsbedingungen und Zielsetzungen (landschaftswirksame Festsetzungen, wenn Grundstücke an Außenbereichsflächen oder an öffentliche Wege angrenzen, ökologische Festsetzung zur Sicherung von vorhandenen Pflanzungen, usw.), ist es unabdingbar, dass für verschiedene Grundstücke unterschiedliche grünordnerische Festsetzungen getroffen werden müssen. Eine „absolute Gleichbehandlung“ aller Grundstückseigentümer lässt sich im vorliegenden Fall nicht exakt erfüllen. Allerdings werden doch für die geplanten Neubauvorhaben annähernd ähnliche Rahmenbedingungen geschaffen, so dass es für die Berechnung des Ausgleichs an anderer Stelle keiner besonderen Differenzierung bzw. Anrechnung der grünordnerischen Maßnahmen auf dem Eingriffsgrundstück bedarf.

6.2.9. Wirkung der grünordnerischen Festsetzungen und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft auf bebaute Grundstücke

Grünordnerische Festsetzungen (insbesondere die Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen, Heckenpflanzungen, Vorgaben für die Bepflanzung von Vorgärten) wurden in geringem Maße auch für bereits bebaute Grundstücke getroffen. Das Erhaltungsgebot ist dabei grundsätzlich auch für bereits bebaute Grundstücke anzuwenden. Die Umsetzung von Anpflanzungen greift allerdings erst dann, wenn es auf dem Grundstück zu baulichen Veränderungen kommt. Ansonsten besteht Bestandsschutz.
Auf bereits bebauten Grundstücken, die damals ohne Ausgleich von Eingriffen realisiert werden durften, wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung kein neuer Eingriff ausgeübt. Aus diesem Grund werden für diese Grundstücke keine Ausgleichsmaßnahmen berechnet und eingefordert. Etwas anderes gilt, wenn durch entsprechende Festsetzungen zusätzliche Baumöglichkeiten, die über eine Erweiterung hinausgehen, auf einem bereits bebauten Grundstück oder durch Teilung eines Grundstücks geschaffen werden.

6.2.10. Änderungen zum Bebauungsplan von 1972

Die Freihaltung des Steinbruchs von Bebauung und von Erschließungsmaßnahmen war damals Ziel des Bebauungsplans. Nicht enthalten waren die nun vorgesehene landwirtschaftliche Fläche im Bereich des Hangrückens im Süden und die Freihaltung von landwirtschaftlichen Flächen im Osten des Plangebiets. Diese Flächen wären nach altem Recht bebaubar gewesen. Lediglich ein Teil der Fläche entlang der Durlacher Straße bis zur Einmündung Mauertalweg war als öffentliche Verkehrsgrünstreifen festgesetzt. Siehe hierzu Ziffer 10.1 der Begründung „Umgang mit bisherigen Rechten – Wegfall von Baumöglichkeiten“.

6.3. Verkehrskonzept

6.3.1. Allgemeines

Das Planungsgebiet wird über die Kirchbergstraße und im weiteren Verlauf über den Mittelweg und den Eisbergweg erschlossen. Zwischen diesen vorhandenen, auszubauenden Straßen wird die Planstraße B „eingehängt“, die eine Verbindung dieser beiden Straßen in Form einer Ringerschließung herstellt und den Steinbruch mit einer Brücke quert. Der Eisbergweg wird am Ende mit einer Wendeanlage (für dreiachsige Müllfahrzeuge) ausgebaut.

Die bestehenden Straßen Mittelweg und Eisbergweg sowie die Planstraße B werden in einer Breite von 5,5 m ausgebaut. Bereits bei dieser Breite werden, wegen der bestehenden topographischen Verhältnisse, hangseitige Stützmauern notwendig, die in einzelnen Abschnitten Höhen von bis zu 5,0 m erreichen können. Zudem bestehen aufgrund der bereits

vorhandenen Bebauung und deren Höhenverhältnisse Zwangspunkte für die Lage und Höhe der Straße. Die Verbreiterung der bestehenden Straßen kann somit im Bereich des Mittelwegs fast ausschließlich zur Hangseite erfolgen. Im Bereich des Eisbergwegs erfolgt die Verbreiterung wegen vorhandener Steilböschungen auf die Talseite. Eine Prüfung durch das beauftragte Fachingenieurbüro ergab, dass bei einer Verbreiterung der Straße auf 6,5 m die Stützmauern um ca. einen Meter höher werden müssten. Unter Abwägung der gestalterischen, technischen und finanziellen Auswirkungen sowie unter Berücksichtigung der festgesetzten einseitigen Bebauung wird die Breite von 5,5 m für ausreichend betrachtet. Bei dieser Breite ist ein Begegnungsverkehr von LKW /LKW möglich. Die Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan nicht weiter unterteilt. Die spätere Gestaltung der Fläche (Fußgänger, Parkierung usw.) bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.

Für die Planstraße B konnte durch Veränderung der Linienführung der geplanten Straße erreicht werden, dass sich bei der Einmündung der Planstraße B in den Mittelweg die Steigung auf 12 % (ursprünglich 17%) reduziert. Als weitere Optimierung wurde seitens der Erschließungsplanung der Einmündungsbereich leicht nach Süden verschoben. Damit konnten die Anregungen der angrenzenden Grundstückseigentümer teilweise aufgegriffen werden.

Im Süden der Durlacher Straße ist lediglich auf der Ostseite eine Anpassung und Aufweitung der Straße vor dem geplanten Mischgebiet erforderlich. Die bestehende Mauer ist bei Realisierung der Bauvorhaben zu entfernen. Der Gehweg soll hier zurückgesetzt werden, um davor eine Baumreihe mit integrierten Längsparkern unterzubringen. In diesem Bereich sind auch die Sammelzufahrten zu den geplanten Tiefgaragen/Garagengeschossen geplant. Im Zuge der Bebauung wird die Ortsdurchfahrt nach Süden verlegt.

Ein Ausbau des Mauertalwegs ist mit der vorliegenden Planung nicht erforderlich und deshalb nicht beabsichtigt.

Im Gebiet sind verbindende Fußwege in Form von Treppenanlagen vorgesehen. Zum Satzungsbeschluss 2008 wurden die Treppenanlagen in Bezug auf die Anordnung optimiert. Der auch von der unteren Naturschutzbehörde aufgrund seines zu erwartenden Eingriffs in den Steinbruch eher kritisch gesehene Fußweg wird nach Süden verlegt. Er kann nach technischer Prüfung zwischen die Baubereiche in direkter Fortführung des ankommenden Fußwegs von der Durlacher Straße angeordnet werden. Diese Variante ist auch aus technischer Sicht besser. Der zwischen Planstraße B und Mittelweg geplante Fußweg soll nach Norden in Fortführung des vom Mittelweg ankommenden Fußweges verlegt werden. Auch hier ergibt sich eine bessere technische Machbarkeit.

Zudem ist beabsichtigt, die Fußwege und Treppenanlagen mit einer maximalen Breite von 1,50 m auszubauen, da eine Nutzung der steilen und langen Treppenanlagen mit Kinderwagen nicht oder nur begrenzt zu erwarten ist. Damit reduzieren sich die hierfür notwendigen Böschungen und Stützmauern. In der Planzeichnung soll aber die Breite der öffentlichen Fläche von 3,0 m beibehalten werden. Das hat den Vorteil, dass die Gemeinde beim Ausbau entweder die Böschungen oder eine begleitende Begrünung entlang der Wege vorsehen kann. Im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung kann dann innerhalb dieser Fläche unter Berücksichtigung der Höhenverhältnisse der günstigste Verlauf zur Umsetzung gebracht werden. Zudem ist es im Einzelfall erforderlich, die Breite von 3,0 m aufgrund der notwendigen Leitungsverlegung zu sichern.

Die vorhandene Bushaltestelle an der Durlacher Straße bleibt an ihrem Standort erhalten.

6.3.2. Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Kirchbergstraße/Durlacher Straße

Vom Ingenieurbüro Köhler, Leutwein und Partner GBR wurde im Mai 2002 eine Leistungsfähigkeitsberechnung des Knotenpunktes unter Berücksichtigung der vorliegenden Variante durchgeführt. Der Gutachter sagt dazu folgendes: *„Das Ergebnis der Leistungsfähigkeitsberechnung ist im Hinblick auf Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität als gerade noch akzeptabel zu bezeichnen, da insbesondere der übergeordnete Verkehr im Zuge der Durlacher Straße nur sehr geringfügig beeinflusst wird. Vor dem Hintergrund der geplanten B3-Umgehung, der bis zur vollständigen Bebauung des untersuchten Gebietes realisiert sein sollte, sowie den angesetzten hohen Verkehrsbelastungen, aber auch durch die zu berücksichtigende Pulk- bzw. Lückenbildung, welche für den Verkehrsablauf im Zuge der Durlacher Straße durch die südliche (Ringstraße) liegende Ampel entsteht, ist von einer günstigeren Verkehrsabwicklung gegenüber den aus dem Berechnungsprogramm ermittelten Werten auszugehen."*

Die Auswirkungen des damals geplanten und mittlerweile realisierten Marktes auf die Leistungsfähigkeit des Knotens wurden im dortigen Bebauungsplanverfahren geklärt. ~~Dafür liegt mittlerweile~~ Es wurde damals eine Stellungnahme vorgelegt, die zusammenfassend zu folgendem Ergebnis ~~kommt~~ kam:

„Unter Zugrundelegung von „Worst-Case"-Belastungszahlen für den Anschluss Kirchbergstraße an die B 3 ergeben sich im Zuge der B 3 gute Verkehrsqualitäten, jedoch für den Anschluss des Bebauungsplangebiets „Kirchberg-Mittelweg" nur gerade noch zu akzeptierende Verkehrsqualitäten.

Bei Zugrundelegung von aktuelleren Verkehrszählungen bzw. darauf basierenden Verkehrsprognosen ergibt sich eine noch hinreichende Verkehrsqualität für den Anschluss der Kirchbergstraße bei einer guten Verkehrsqualität im Zuge der B 3.

Bei Realisierung einer Südwestumgehung dürften die Belastungszahlen auf der B 3 bis zum Prognosejahr weiter verringert werden, so dass auch bei Umsetzung des Bebauungsplangebiets „Inneres Aufeld IB" mit Verbrauchermärkten am Südrand der Gemeinde Weingarten mit einem hinreichend leistungsfähigen Verkehrsablauf am Anschluss Kirchbergstraße/B 3 zu rechnen ist."

In Anbetracht des fortgeschrittenen Zeitraums und der veränderten Verkehrszahlen wurde es als notwendig erachtet, die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes im ergänzenden Verfahren fortzuschreiben. Hierzu liegt eine verkehrstechnische Stellungnahme zum Anschluss des Bebauungsplangebiets „Kirchberg-Mittelweg" vom März 2014 des Ingenieurbüros für Verkehrswesen Köhler & Leutwein GmbH vor. Der Gutachter kommt dabei auf Seite 1 zu folgendem Ergebnis:

„Zusammenfassend kann ausgesagt werden, dass, dass auch bei vollständiger Aufsiedlung des Gebietes eine zufriedenstellende Verkehrsqualität bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h auf der B3 erreicht werden kann."

6.3.3. Von Bebauung freizuhaltende Fläche (Sichtdreiecke)

Im Bebauungsplan werden von Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke) festgesetzt. Allerdings kommen diese lediglich im Einmündungsbereich Eisbergweg Planstraße B zum Tragen.

6.3.4. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung von öffentlichen Straßen und Wegen
Quelle: Stellungnahme der Baugrundgutachter)

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen werden Böschungen und Stützmauern einschließlich ihrer Stützfundamente und Rückverankerungen bzw. Hangvernagelungen erforderlich.

Wegen der mit der Herstellung der Erschließungsanlagen verbundenen Eingriffe in das Grundeigentum der Angrenzer ist eine Ausweisung der dafür notwendigen Flächen erforderlich. Der vorliegende Bebauungsplan gibt durch die entsprechenden Festsetzungen eindeutig Aufschluss darüber, wo und mit welcher seitlichen Ausdehnung Böschungen oder Stützmauern entstehen. Gekennzeichnet werden zudem diejenigen Bereiche, die von Hangverankerungen bzw. Hangvernagelungen betroffen sein können. Nach den derzeitigen Aussagen der Gutachter (vgl. Stellungnahme vom 25.01.2008) kann nach einer groben Einschätzung zufolge je nach Höhe des zu sichernden Geländesprungs, dem ausgewählten Ankerabstand sowie der Beschaffenheit des anstehenden Baugrunds von Ankerlängen zwischen ca. 7 bis 15 m ausgegangen werden. In den Bebauungsplan wird zur Sicherheit ein Bereich von 15 m gekennzeichnet. Um Kollisionen mit den Baubereichen bzw. mit den Gründungen von Gebäuden insbesondere am nördlichen und südlichen Ende der Planstraße B zu vermeiden, müssen die Gründungssohlen der Gebäude (Einbindetiefen in das Erdreich) in diesen Bereichen festgesetzt werden. Die jeweils zulässige Gründungssohle wird als Höhe über NN in die Baufenster eingetragen. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse zur Baugrundsituation wird bei diesen Grundstücken eine Flachgründung der Gebäude ausführbar sein.

In den übrigen Grundstücken sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Einschränkungen in Bezug auf Rückverankerungen festzulegen. Bei den Grundstücken in steileren Hanglagen, in denen ggf. eine Tiefgründung der künftigen Bebauung erforderlich wird, liegt die talseitige Stützkonstruktion entweder in ausreichendem Abstand zum Baufeld oder weist eine nur geringe Höhe auf, so dass eine Verankerung ohnehin nicht vorgesehen ist. Teilweise sind freie Böschungen geplant.

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 nicht überbaubaren Bereichen der privaten Baugrundstücke zu dulden.

Sofern für den Straßenbau notwendige Böschungen später von privaten Grundstückseigentümern überbaut werden, ist der Nachweis der Standsicherheit der Verkehrsfläche zu erbringen. Da die Baufenster teilweise relativ nah an den Erschließungsstraßen liegen, ist die Ausführbarkeit freier Baugrubenböschungen in der Regel nicht möglich. Bei der Verbaubemessung ist daher die Belastung aus dem Straßenoberbau einschließlich der auftretenden Verkehrslasten (erhöhter Erddruck) mit anzusetzen sowie – bei eventuell erforderlichen Rückverankerungen – die Lage der im Straßenunterbau verlaufenden Ver-/ Entsorgungsleitungen und Kanalrohre zu beachten (ausreichender Abstand). Darüber hinaus wird empfohlen, Verbauarten zu wählen, die möglichst erschütterungsarm hergestellt werden können.

Bei örtlich ausreichenden Platzverhältnissen – was ggf. auch durch eine Anpassung der Bebauung erreicht werden kann – ist beim Anlegen freier Böschungen ein Druckausbreitungswinkel von 45° - gemessen ab Hinterkante Gehweg - zu berücksichtigen.

6.3.5. Einfluss der Erschließungsmaßnahme auf die bestehende bzw. geplante Bebauung

Es wird grundsätzlich darauf geachtet, dass die Privatgrundstücke bei der Umsetzung der Erschließungsmaßnahme möglichst schonend behandelt werden. Konkret bedeutet dies, dass

- erforderlichen Eingriffe auf Privatgelände auf das aus technischer Sicht vertretbare Minimum reduziert werden,
- bei Bau und der Rückverankerung von Stützkonstruktionen die vorhandene bzw. geplante Bebauung sowie die Infrastruktur berücksichtigt und – soweit möglich – nicht beeinträchtigt wird,
- das geplante Brückenbauwerk über den Steinbruch derart zu gründen ist, dass die Zusatzbelastung auf vorhandene Böschungen bzw. bestehende Gebäude auszuschließen ist; die Lastabtragung erfolgt dementsprechend in tiefer gelegenen Bodenzonen,
- an bereits bestehenden, von der Erschließungsmaßnahme unmittelbar betroffenen Gebäude zur Dokumentation etwaiger Vorschäden seitens der Gemeinde jeweils die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens vorgesehen ist.

6.3.6. Erschließung verbleibender Restgrundstücke

Mit der Realisierung des Straßenausbaus werden im Südosten des Plangebiets landwirtschaftliche Grundstücke angeschnitten. Wegen der hier erforderlichen hohen Stützwand können diese Restgrundstücke von der geplanten Straße aus – wie bisher - auch weiterhin nur fußläufig erschlossen werden. Dazu ist die Errichtung eines Treppenbauwerks notwendig. Parallel zur Erschließungsstraße und dem Verkehrsgrün soll ein Wiesenweg angelegt werden. Für den Fall, dass die Flächen in eine Rebflurneuordnung einbezogen werden, könnte sich auch die Möglichkeit einer Erschließung vom Eisbergweg ergeben.

6.3.7. Änderungen zum Bebauungsplan von 1972

Die Erschließungskonzeption von 1972 ging von einer Ausbaubreite des Mittelwegs von 8,75 m aus. Die Planstraße B war in einer Ausbaubreite von insgesamt 5,0 m jeweils als Stichstraße bis zum Steinbruch ausgebildet und mit einer Wendeanlage versehen, die allerdings in ihrer Ausdehnung nicht für das Wenden von Müllfahrzeugen ausgereicht hätte. Dafür wurde in Verlängerung des Mittelwegs eine Wendeanlage eingeplant. Auf dieser Fläche hat sich mittlerweile ein § 32 Biotop entwickelt. Die Fläche wird aus dem Geltungsbereich entlassen, die bisher geltenden Festsetzungen werden aufgehoben. Parallel zur Durlacher Straße wurde damals eine zweite unabhängige Erschließung, die über den Mauertalweg angebunden wurde, angeordnet. Die damalige Planung enthielt keine Aussagen darüber, an welchen Stellen und mit welcher Höhe Stützmauern und/oder Böschungen zur Realisierung notwendig gewesen wären.

6.4. Ver- und Entsorgungskonzept

6.4.1. Allgemeines

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde parallel die Erarbeitung der Tiefbauplanung beauftragt, so dass die Planwerke aufeinander abgestimmt sind.

Wasserversorgung: Die Trinkwasser- und Löschwasserbereitstellung erfolgt durch eine Erweiterung des öffentlichen Wassernetzes. Aufgrund der topographischen Lage wird die Fläche momentan über zwei verschiedene Druckzonen versorgt. Für die erfolgreiche Wasserversorgung der geplanten Erschließung müssen verschiedene Erweiterungen und Optimierungen (Ringanschluss in der Durlacher Straße, Erweiterung des vorhandenen Hochbe-

hälters „Kirchberg“, Erneuerung der vorhandenen Druckerhöhungsanlage) im vorhandenen Wasserleitungsnetz durchgeführt werden.

Zur Stromversorgung ist die Errichtung einer Trafostation notwendig. Der Standort liegt im Bereich der öffentlichen Grünfläche des Steinbruchs.

Abwasserbeseitigung: Die Entwässerung der geplanten Gebiete erfolgt nach Aussage der Weber-Ingenieure im Mischsystem und zum Teil im Trennsystem. Da im Bereich des Kanals 3 (westlich gelegener Fußweg zwischen Planstraße B und Mittelweg) stellenweise Geländeneigungen bis 35 % auftreten, wurden, um das Gefälle zu reduzieren, innen liegende Absturzbauwerke mit Fallrohr und Prallwand vorgesehen. Da die Kanalgefälle dennoch über 20 % betragen, ist es zudem erforderlich Sohlbefestigungen anzubringen und duktile Gussrohre (Auswaschungen) zu verwenden.
Mit Ausnahme der starken Gefällstrecken wurden durchweg Stahlbetonrohre DN 300 vorgesehen.
Im Eisbergweg wird der Mischwasserkanal bis zum südlich geplanten Wendehammer verlängert (Kanal 6). Die Planstraße B wird, den Höhenverhältnissen entsprechend, an den bestehenden Kanal im Mittelweg (Kanal 2), sowie über die geplante Treppenanlage (Kanal 3, 4 und 5), durch das von der Gemeinde dafür vorgesehene Flurstück 6473, an den Hauptsammler in der Durlacher Straße (B3) angeschlossen bzw. entwässert. Hier wurde einsprechend der Vorgaben ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Gründe hierfür waren zum einen die Vorbehandlung des Mischwassers im RÜB 2 sowie die anschließende Entlastung in den Ruschgraben und zum anderen sollte eine Überlastung des Kanals in der Kirchbergstraße dadurch vermieden werden.

Der geplante Kanal 1 entfällt wegen Verzicht auf die Planstraße A. Nach derzeitigem Sachstand sollen die bestehenden Kanäle im Eisbergweg und im Mittelweg im Zuge der Baumaßnahmen ausgetauscht werden.

Im Bereich der Durlacher Straße befindet sich ein bestehender Kanal, dessen Zustand und Kapazität im Laufe des Verfahrens noch erhoben wird. Die derzeitige Lage des Kanals befindet sich nach Aussage der Erschließungsplanung im Bereich der geplanten Baumstandorte. Die Baumstandorte haben eine sehr hohe Bedeutung für die Stadteinfahrt. Es ist davon auszugehen, dass dieser Kanal ersetzt wird.

Abfallbeseitigung: Die geplante Erschließung und Wendeanlage wird für die Befahrung und das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen ausgelegt. Die Abfallbeseitigung ist somit gesichert.

6.4.2. Leitungsrechte

Das Planungsgebiet wird hinsichtlich seiner Entsorgung an die Durlacher Straße angeschlossen. Die Sicherung der geplanten Trasse vom Mittelweg zur Durlacher Straße erfolgt über ein 3,0 m breites Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger über das Grundstück Flst.Nr. 6473.

6.4.3. Umgang mit Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken

Das bodenmechanische Gutachten, Ingenieurgesellschaft Kärcher mbH, 2003 kommt zu folgenden Aussagen: *„Der anstehende bindige Boden besitzt nur geringe Durchlässigkeit. Dadurch erscheint eine Mulden- oder Mulden-Rigolenversickerung wenig Erfolg verspre-*

chend, zumal infolge längerfristig einsetzender Verschlammung mit einer weiteren Abnahme der Sickerleistung zu rechnen ist. In niederschlagsreichen Zeiten wäre wahrscheinlich bereits nach kurzem Betrieb keine nennenswerte Versickerung mehr möglich.

Die Dimensionierung von Sickerschächten, deren Sohle bis auf die grobkörnigen Schichten geführt wird, erscheint ebenfalls problematisch. Es ist zu bedenken, dass sich durch eine Versickerung von Oberflächenwasser in einem Hanggelände die hydraulischen Verhältnisse in den tieferen Lagen u.U. einschneidend verändern. Eine Vorhersage, ob eine solche Veränderung eintritt, ist angesichts des klüftigen Kalksteins kaum möglich.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser in den Untergrund erscheint aus genannten Gründen daher nicht sinnvoll.“ Auf die Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser wird deshalb verzichtet.

6.5. Immissionsschutz

6.5.1. Allgemeines

In Anbetracht des fortgeschrittenen Zeitraums und der veränderten Verkehrszahlen wurde es als notwendig erachtet, die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplangebiet im ergänzenden Verfahren fortzuschreiben.

Die Ergebnisse zeigen, dass sich die zu erwartenden Verkehrslärmemissionen der Durlacher Straße im Vergleich zur Prognose von 2008 erhöhen werden. Die Durlacher Straße ist Bundesstraße (B 3) und gehört zu den stark befahrenen Straßen, für die die Gemeinde derzeit eine Lärmaktionsplanung erstellen lässt. Es besteht berechtigte Hoffnung, dass für die Durlacher Straße eine Geschwindigkeitsreduzierung bis südlich der Ringstraße eingeführt werden wird. Das könnte zu einer Verbesserung der Lärmwerte beitragen und die künftige Lärmvorbelastung mindern. Da zum jetzigen Zeitpunkt die Anordnung einer Geschwindigkeitsreduzierung nicht konkret absehbar ist, muss bei der vorliegenden Planung die derzeitige Situation berücksichtigt werden. In die Festsetzungen werden entsprechende Öffnungsklauseln eingearbeitet, für den Fall, dass sich die Lärmsituation verbessern sollte.

Mit der vorliegenden Planung sollen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vorhandene Baulücken entlang der Durlacher Straße geschlossen und die bauliche Entwicklung bis zum südlichen Ortsrand ermöglicht werden. Diese bauliche Entwicklung wird trotz des Tatbestandes der „heranrückenden“ Bebauung an die stark befahrene Straße für notwendig und städtebaulich erforderlich gehalten.
Seit 1972 bestehen berechtigterweise Erwartungen der Grundstückseigentümer auf Realisierung der Planung. Diese Erwartungen gilt es mit der vorliegenden Planung zu erfüllen. Der Bebauungsplan von 1972 hat bereits zu einer Teil-Bebauung des Plangebiets geführt. Die restlichen Grundstücke können aber erst nach Rechtskraft der vorliegenden 4. Änderung, nach Umlegung und die meisten Grundstücke auch erst nach Realisierung der Erschließung bebaut werden. Im FNP ist die Fläche als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Gerade entlang der Durlacher Straße kann die Innenentwicklung der Gemeinde Weingarten gefördert und gestärkt werden. Die Durlacher Straße erhält die für den Innenbereich städtebaulich wichtige Raumkante. Es besteht somit ein großes Interesse der Grundstückseigentümer und der Gemeinde die noch unbebauten Flächen auch im Nahbereich der Durlacher Straße zu überplanen und baulich zu entwickeln. Eine alternative Möglichkeit der Entwicklung unter Einhaltung des Trennungsgrundsatzes oder gar die Aufgabe der baulichen

Entwicklung entlang der Durlacher Straße wird im vorliegenden Fall aufgrund der Vorprägung des Gebietes und der räumlichen Vorgabe nicht gesehen.

Ergänzend ist auszuführen, dass lediglich die Flächen entlang der Durlacher Straße von den besonders starken Verkehrslärmimmissionen betroffen sind. Das gesamte restliche Plangebiet ist davon nicht bzw. deutlich weniger tangiert.

Eine Überplanung der Flächen an der Durlacher Straße wird insbesondere auch deshalb für möglich gehalten, weil das Thema Schallschutz durch - auf die jeweilige Situation zugeschnittene - Konzepte zu bewältigen ist (siehe Ausführungen in Ziffer 6.5.3). Maßgeblich ist dabei, dass für alle Bauvorhaben entlang der Durlacher Straße durch die Eigenabschirmung der Gebäude auf den jeweils lärmabgewandten Seiten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einschließlich ruhiger Außenwohnbereiche sichergestellt werden können. Zur Sicherstellung ausreichend geschützter Außenwohnbereiche für die betroffenen Grundstücke am Mittelweg wurden - unter Berücksichtigung von aktuellen Grundrissstudien - die bisher dort geplanten Doppelhäuser in Einzelhäuser aufgelöst. Im Ergebnis kann deshalb die bauliche Entwicklung (WA und MI) entlang der Durchlacher Straße und am Mittelweg als städtebauliches Ziel der Gemeinde Weingarten verfolgt werden, auch wenn die Orientierungs- und Grenzwerte insbesondere an den zur Durlacher Straße gerichteten Fassaden nicht eingehalten werden. Denn durch die Kombination von passiven Schallschutz, Stellung der Gebäude sowie durch die Anordnung der Wohn- und Schlafräume kann eine Minderung der Immissionen erreicht werden. In diesem Zusammenhang wird auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts verwiesen (BVerwG, Urteil vom 22.03.2007, NVwZ, 831).

Aus städtebaulicher Sicht können unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vorprägung und der mangelnden abschirmenden Wirkung aufgrund der Hanglage aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Betracht kommen. Die Abwägung über die aktiven Schallschutzmaßnahmen hat bereits im Rahmen der Variantendiskussion zur Entscheidung über die Planstraße A stattgefunden. In diesem Zuge wurde auf die Planstraße A verzichtet und die Bebauung an die Durlacher Straße gerückt.

6.5.2. Verkehrslärmbelastung

Vom Ingenieurbüro für Verkehrswesen Köhler & Leutwein GmbH liegt die Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung von Februar 2015 mit folgendem Ergebnis (siehe Ziffer 6. Zusammenfassung) vor:

„Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchberg-Mittelweg“ in Weingarten, wurde unter Berücksichtigung des Straßen- und Schienenverkehrslärms eine weitere Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und –immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt.

Im Rahmen der Untersuchung wurden Verkehrszählungen anhand eines Seitenradarmessgerätes an der B 3 nördlich und südlich der Ringstraße durchgeführt. Diese ergaben grundsätzlich die in der Verkehrsuntersuchung von 2009 im Auftrag des Landratsamtes Karlsruhe zur Untersuchung der Randentlastungsstraße Weingarten / Untergrombach prognostizierten Verkehrsbelastungen, die deutlich über den prognostizierten Verkehrsbelastungen aus der Verkehrsuntersuchung von 2006, Modus Consult, Karlsruhe liegen. Auf Basis der durchgeführten Verkehrszählung und des Verkehrsmodells aus der Verkehrsuntersuchung von

2009 erfolgte die Erstellung einer Verkehrsprognose für das Jahr 2030, die den aktuellen Schallausbreitungsberechnungen der vorliegenden Untersuchung zugrunde gelegt wurde.

Durch den Einfluss des Straßenverkehrslärm, vornehmlich der B 3, ohne Berücksichtigung des Schienenverkehrslärms, der aufgrund seiner Entfernung keinen maßgeblichen Beitrag zur Lärmeinwirkung erwarten lässt, ergeben sich in weiten Teilen des Bebauungsplangebiets entlang des Eisbergweges, der Planstraße B sowie Teile des Mittelweges keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 als auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImschV im Tages-/Nachtzeitraum. An einzelnen Gebäudefronten des Kirchberges sowie des Mittelweges liegen leichte Überschreitung der Orientierungs-/Immissionsgrenzwerte vor. Deutliche Überschreitungen der Orientierungs-/Immissionsgrenzwerte ergeben sich jedoch im Zuge der B 3 mit maximalen Pegeln von über 70 dB(A) im Tagzeitraum und ca. 65 dB(A) im Nachtzeitraum. Eine Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf Tempo 30 zur Verringerung der Lärmbelastung ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu empfehlen.

Da aus städtebaulichen Gründen aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht in Betracht kommen sind passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) im Bebauungsplan festzusetzen. Die Ermittlung der Lärmpegelbereiche erfolgt durch Berechnung der Lärmbelastung bei freier Schallausbreitung, d.h. ohne die Berücksichtigung von gegebenenfalls vorhandenen oder zukünftigen Abschirmung durch Bebauung, Mauern oder ähnliches. Die Lärmpegelbereiche sind in den Anlagen eingetragen und können im Bebauungsplan übernommen werden. Es ergeben sich die Lärmpegelbereiche IV bis VI im Nahbereich der B 3. Der überwiegende Teil des Bebauungsplanbereiches befindet sich im Lärmpegelbereich II und III, der damit keine aufwendige Maßnahme für die Außenbauteile oder Fenster erfordert, die nicht bereits aus Gründen des Wärmeschutzes notwendig wären. Weitere ergänzende passive Schallschutzvorkehrungen wurden im Bereich der hohen Belastungen direkt an der B 3 vorgeschlagen.“

Das Planungsgebiet ist bekanntermaßen sehr stark durch den Straßenverkehrslärm der Durlacher Straße B3 vorbelastet. Die Situation wird durch die Hanglage verstärkt. Insbesondere die Bereiche entlang der Durlacher Straße befinden sich in den Lärmpegelbereichen IV und V, im Nahbereich des Knotenpunkts Ringstraße auch VI. Selbst die Bebauung am Mittelweg befindet sich teilweise, sofern noch keine Abschirmung durch die Gebäude an der Durlacher Straße gegeben ist, im Lärmpegelbereich III, vereinzelt auch im Lärmpegelbereich IV. Die restlichen Flächen sind dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Bei üblichen Raumabmessungen ist bei den Lärmpegelbereichen II und III i.d.R. davon auszugehen, dass Fenster, die bereits aus Gründen des Wärmeschutzes einzubauen sind, ausreichen. Im Lärmpegelbereich IV ergeben sich geringfügig höhere Kosten für die notwendigen Schallschutzfenster. Vorteilhaft könnte hierbei eine Nachberechnung der Lärmsituation für die Bauherren der ersten Gebäudefront werden, da bei der geplanten Bebauung an der B 3 die rückwärtigen Seiten deutlicher abgeschirmt werden. In dem Lärmpegelbereich V und VI muss mit deutlich höheren Kosten für die notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen gerechnet werden, die je nach Ergebnis der Nachberechnung aber eingespart werden könnten.

~~Aufgrund der Planungskonzeption (s. auch nachstehend Ziffer 6.5.2.) ist es entlang der Durlacher Straße möglich, zur Straße hin ausreichenden passiven Schallschutz anzulegen, so dass die Bebauung an den rückwärtigen, im „Lärmschatten“ gelegenen Bereichen noch angemessenen Pegelwerten ausgesetzt ist, die jedenfalls dort Wohnen und/oder Schlafen bei gelegentlich geöffnetem Fenster ermöglicht.~~

Im Einzelnen sind gemäß der Schalltechnischen Untersuchung folgende Ergebnisse zu erwarten.
Südlich der Ringstraße sind entlang der Durlacher Straße Baubereiche im Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen und prognostizierten Verkehrsmengen sind hier hohe Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete am Tag (60 dB(A)) und in der Nacht (50 dB(A)) zu erwarten. Die höchsten Beurteilungspegel liegen auf der Fassadenseite an der Durchlacher Straße vor. Die Überschreitungen des Orientierungswerts betragen 8 - 9 dB(A) am Tag und 10 - 12 dB(A) in der Nacht.

Nördlich der Ringstraße sind entlang der Durlacher Straße Baubereiche im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen und prognostizierten Verkehrsmengen in der Nähe zum Knotenpunkt sind hier sehr hohe Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete am Tag (55 dB(A)) und in der Nacht (45 dB(A)) zu erwarten. Die höchsten Beurteilungspegel liegen an den Fassaden der Durchlacher Straße vor. Die Überschreitungen des Orientierungswerts betragen 15 - 18 dB(A) am Tag und 18 – 20 dB(A) im Nachtzeitraum.

Auch am Mittelweg sind Baubereiche im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt bei denen Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 10 dB(A) am Tag und in der Nacht vorliegen können.

6.5.3. Schallschutzkonzeption und Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht werden Schallschutzmaßnamen für die künftige Bebauung erforderlich. Dafür stehen folgende grundsätzliche Möglichkeiten zur Verfügung:

- Einhaltung von Mindestabständen
- Differenzierte Baugebietsausweisung
- Grundrissorientierung der Aufenthaltsräume der geplanten schutzwürdigen Nutzungen
- Aktive Schallschutzmaßnahmen
- Orientierung der Außenwohnbereiche
- Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Nach Prüfung der Wirksamkeit und Durchführbarkeit der vorgenannten Schallschutzmaßnahmen wurde für den Bebauungsplan folgendes Schallschutzkonzept erarbeitet.

Wie in Ziffer 6.5.1 beschrieben kommen unter Berücksichtigung aller Belange aus städtebaulicher Sicht aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Betracht. Aus diesem Grund wurden für das Gesamtgebiet Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung ermittelt und in die Planzeichnung aufgenommen. Danach sind alle Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau November 1989 – so zu dimensionieren, dass in den Räumen keine unzumutbaren Geräuschpegel entstehen. Die Anforderungen sind baurechtlich verbindlich. Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind Wohnräume einschließlich Wohndielen, Schlafzimmer, Betten- und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Pflegeanstalten oder Krankenhäuser, Unterrichtsräume, Büro- und Konferenzräume (ausgeschlossen Großraumbüros). Bei diesen Maßnahmen handelt es sich zum einen um eine entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume insbesondere der Fenster an den Fassadenseiten, an denen die jeweiligen Orientierungswerte überschritten werden. Zum anderen wird an Fassaden, die im Lärmpegelbereich IV oder höher liegen, der Einbau einer Fremdbelüftung in Aufenthaltsräumen und Schlaf-

räumen von Wohnungen erforderlich. Durch den Einbau dieser Lüftungseinrichtungen wird eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleistet.

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 sind für die stark belasteten Bereiche an der Durlacher Straße und für einen kleineren Bereich am Mittelweg weitergehende Maßnahmen zum Schallschutz notwendig, die als Einschränkung bei der Bebauung zu berücksichtigen und umzusetzen sind.

Die im Folgenden beschriebene städtebauliche Konzeption war bereits in der Fassung des Bebauungsplans von 2008 enthalten. Für die Bebauung im Mischgebiet ist zunächst an der Hinterkante des Gehwegs zwingend eine Stützmauer in Höhe von 2,0 m bzw. 1,5 m zu errichten. Auf der Stützmauer ist ein Pflanzgebot vorgesehen. Der Baubereich ist davon um 5,0 m zurückversetzt. Bereits durch diese Festsetzungen wird im Nahbereich zur Durlacher Straße eine geschützte Vorzone geschaffen. Durch die zwingende Gebäudehöhe von 10,50 m wird für alle Baubereiche im Mischgebiet sichergestellt, dass gleiche Kubaturen mit denselben Schallschutzwirkungen entstehen werden. Darüber hinaus besteht durch Festsetzung die Möglichkeit ein um 4,0 m zurückversetztes Staffelgeschoss zu errichten. Der zur Durlacher Straße gerichtete Vorbereich der Staffelgeschosse wird durch eine Brüstung in Höhe von 1,1 m geschützt. Der schalltechnische Nachweis ergab dort den Lärmpegelbereich III. Auf den jeweiligen Rückseiten der Gebäude werden nachweislich die Werte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten, auch wenn nicht alle Gebäude in einem Zug realisiert werden. Für die zur Durlacher Straße orientierten Wohnräume sind je nach Nutzung der Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder vergleichbare Einrichtungen für Aufenthaltsräumen von Wohnungen erforderlich. Da jedoch der Beurteilungspegel des Straßenlärms in der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) ein Wert von 60 dB(A) überschreitet, ist es notwendig, Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren.

Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. (Brüstung im Staffelgeschoss oder verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese bauliche Maßnahmen insgesamt eine ausreichende Schallpegelminderung 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 zur Orientierung der Schlafräume verzichtet werden.

Die durch Planzeichnung gesicherte Bebauungskonzeption im Mischgebiet ermöglicht – trotz des bestehenden Verkehrslärms der Durchlacher Straße und der Einstufung in Lärmpegelbereich V bzw. VI - eine adäquate Nutzung der Grundstücke.

Für die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet an der Durlacher Straße wäre ein Abrücken von der Durlacher Straße zwar denkbar, die Gebäude müsste aber um in den nächst niedrigeren Lärmpegelbereich zu kommen um mindestens ca. 10 m in Richtung Hang verschoben werden, mit dem Ergebnis, dass hohe technische Aufwendungen für die Realisierung

erforderlich wären und die Außenwohnbereiche auf die dann ungeschützte Westseite orientiert wären. Zudem besteht ein wichtiger städtebaulicher Aspekt darin, die Raumkante entlang der Durlacher Straße zwischen den bestehenden Gebäuden zu schließen, um den Bereich um den Knotenpunkt Ringstraße räumlich zu fassen. Gleichzeitig kann mit diesem städtebaulichen Konzept ein durchgängig breiter Freiraum zwischen der Bebauung am Mittelweg und der Bebauung an der Durlacher Straße - auch aus Gründen des Artenschutzes - erhalten bleiben. Dort können auch die geschützten Außenwohnbereiche angeordnet werden.

An dieser Stelle des Plangebiets besteht die städtebauliche Absicht der Gemeinde Wohnnutzung auszuweisen. Die Ausweisung eines weniger störempfindlichen Misch- oder Gewerbegebiets in Zuordnung zur Durlacher Straße ist somit keine sinnvolle städtebauliche Lösung.

Aktive Schallschutzmaßnahmen können aufgrund der Hangsituation nicht sinnvoll wirken. Sie wären auch städtebaulich in dieser innerörtlichen Lage nicht vertretbar.

Im Ergebnis wird eine weitgehend geschlossene Bebauung entlang der Durlacher Straße auch für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Dabei sind die Garagen in die Gebäude in der Erdgeschosszone zu integrieren, so dass zwischen den Hochbauten nur wenige Schallücken verbleiben. Da die Bebauung aus städtebaulichen Gründen nicht von der Durlacher Straße abgerückt wird, sind von Seiten der Durlacher Straße die beschriebenen Geräuscheinwirkungen (Werte über 70 dB(A) am Tag und über 60 dB(A) in der Nacht) zu erwarten.

Folgende besondere Maßnahmen zum Schallschutz sind deshalb erforderlich:
Es ist sicherzustellen, dass Schlafräume zur Lärm abgewandten Seite orientiert werden. 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. Somit erhalten die Innenräume einen ausreichenden Schutz.

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 einen adäquaten Aufenthalt im Freien ermöglicht. Zu diesem Zweck darf der Baubereich um 1,30 m überschritten werden.

Bei Umsetzung der Schallschutzkonzeption können hinnehmbare Wohnverhältnisse erreicht werden, die das Ergänzen der bestehenden Wohngebäude und damit das Schließen von Baulücken (Nachverdichten im Bestand im Sinne der Innenentwicklung) an der Durlacher Straße durch neue Wohngebäude auch an dieser stark belasteten Durlacher Straße ermöglichen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Weingarten seit langer Zeit eine Umgehung plant um die Ortsdurchfahrt zu entlasten. Auch im Rahmen der Lärmaktionsplanung kann erwartet werden, dass eine weitere Geschwindigkeitsreduzierung bis südlich der Ringstraße eingeführt wird. Beides würde zu deutlichen Verbesserungen der Lärmwerte beitragen und die künftige Lärmvorbelastung mindern. Aus diesem Grund wird ergänzt, dass wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, 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, auf die Vorgaben der einschränkenden Festsetzungen zur Orientierung der Schlafräume und den baulichen Schallschutzmaßnahmen in Form von verglas-

ten Vorbauten oder vergleichbaren Maßnahmen verzichtet werden kann, denn für diesen Fall wäre der Einbau schallgedämmter Lüftungsreinrichtungen ausreichend.

Die von diesen besonderen Schallschutzfestsetzungen betroffenen Baubereiche sind in der Planzeichnung entsprechend kenntlich gemacht. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

Teile des geplanten Allgemeinen Wohngebiets am Mittelweg liegen im Einwirkungsbereich des Knotenpunktes Ringstraße. Dort sind Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 10 dB(A) nicht auszuschließen. Es werden deshalb Vorgaben für die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit zu den Lärmpegelbereichen formuliert. Damit können im Inneren der Gebäude gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.

Aber auch die Außenwohnbereiche sind aufgrund der ermittelten Überschreitungen, die teilweise über dem zulässigen Abwägungsspielraum liegen, durch geeignete Anordnung auf einer lärmabgewandten Seite oder durch bauliche Maßnahmen zu schützen. Bei der bisherigen Konzeption von Doppelhäusern mit ca. 3,0 m Abstand zum Mittelweg und einem seitlichen Grenzabstand von ca. 3,0 m bestehen so gut wie keine Möglichkeiten Außenwohnbereiche auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Die Flächen dort werden bei einer Doppelhausbebauung mit integrierter Garage für notwendige Zufahrten und Hauszugänge benötigt. Im Grenzabstand sind Terrassen nicht zulässig. Für in Gebäude integrierte Terrassen oder Außenwohnbereiche sind die überbaubaren Flächen bei einer Doppelhausbebauung nicht ausreichend. Die jeweiligen Nordhälften der Doppelhäuser hätten zudem den Nachteil, dass die Außenwohnbereiche ganztägig im Gebäudeschatten liegen würden.

Durch Grundrissnachweis wurde aufgezeigt, dass es für die am Mittelweg betroffenen Grundstücke von Vorteil wäre eine Einzelhauslösung anzustreben. Bei Einzelhäusern wäre es möglich geschützte Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Gebäudeseite (zwischen Gebäude und Mittelweg) oder in das Gebäude integriert und nach Süden ausgerichtet sinnvoll anzuordnen. Eine seitliche Anordnung von Außenwohnbereichen kann nicht empfohlen werden. Zum einen wären diese im Grenzabstand gar nicht zulässig, zum anderen müssten nicht gewünschte optische Barrieren in Form von Schallschutzwänden im Hang installiert werden, die aus gestalterischer Sicht nicht empfohlen werden können.

Eine Neuaufteilung der betroffenen Grundstücke zeigt, dass es möglich ist, anstelle von zwölf Doppelhaushälften acht Einzelhäuser anzuordnen. Die entstehenden Grundstücksgrößen für Einzelhäuser werden unter Berücksichtigung der genannten Vorteile für die Außenwohnbereiche für vertretbar gehalten. Es entstehen sechs Grundstücke zwischen ca. 490 m^2 und ca. 580 m^2. Ein Grundstück wird ca. 600 m^2 groß und ein Grundstück, welches mit einem Leitungsrecht belastet ist, wird knapp ca. 750 m^2 groß werden. Im übrigen Plangebiet sind alle Neubaugrundstücke für eine Doppelhausbebauung konzipiert, so dass in der Summe eine gute Mischung der verschiedenen Bauformen angeboten werden kann. Dies auch unter Beachtung der ursprünglichen Konzeption. Diese sah nämlich ausschließlich Einzelhäuser im gesamten Plangebiet vor. Die Konzeption wurde aus Gründen der Wirtschaftlichkeit in Doppelhäuser geändert (wobei jeweils zwei Doppelhaushälften zu einem Einzelhaus zusammengenommen werden könnten). Die nun vorliegende Mischung kann als sinnvoller Kompromiss der zulässigen Bauformen angesehen werden.
Unter Berücksichtigung und Abwägung aller Belange, insbesondere des Schallschutzes, wird es für sinnvoll erachtet, diese Neuaufteilung mit der Festsetzung von Einzelhäusern in die Planung aufzunehmen.

Zur Sicherung geschützter Außenwohnbereiche wird festgesetzt, dass für einen Außenbereich einer Wohnung 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 ist, 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. Am Mittelweg werden sechs Grundstücke gekennzeichnet, die dieser Festsetzung unterliegen. Den daran angrenzenden Grundstücken wird die beschriebene Anordnung der Außenwohnbereiche empfohlen. Dort liegen die Belastungen im Abwägungsspielraum, auf eine zwingende Festsetzung wird deshalb dort verzichtet.
Die Konzeptänderung von Doppelhäuser in Einzelhäuser am Mittelweg im Einwirkungsbereich des Knotenpunktes Ringstraße ist auch dann sinnvoll, wenn zu einem späteren Zeitpunkt an der Durlacher Straße Tempo 30 eingeführt werden sollte. Denn auch in diesem Fall können die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet nicht eingehalten werden. Bei Einzelhäusern besteht eine deutlich bessere Schutzmöglichkeit der Außenwohnbereiche als bei einer Bebauung mit Doppelhäusern.

Die Schallschutzkonzeptionen für die von Lärmvorbelastung betroffenen Bereiche im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet erscheinen unter Berücksichtigung der örtlichen und topographischen Gegebenheiten, der Vorbelastung des Gebiets sowie im Blick auf die sich aufdrängende Bebaubarkeit auch dieser Grundstücke und der daran seit langem geknüpften Erwartungen der Grundstückseigentümer ausreichend und zugleich hinnehmbar. Durch die geplante „riegelartige“ Bebauung an der Durlacher Straße wird sich darüber hinaus die Lärmbelastung der restlichen am Hang liegenden Gebäude verringern. Allerdings kann derzeit nicht prognostiziert werden, dass die geplante Bebauung an der Durlacher Straße zuerst realisiert wird. Die nach heutigem Recht mögliche Festsetzung, dass die Wohnbebauung am Mittelweg bis zur Realisierung der Bebauung an der Durlacher Straße unzulässig wäre, soll deshalb jedoch nicht zum Tragen kommen. Aufgrund der Entwicklungsgeschichte der Planung (s. vorstehend Ziffer 1.) erscheinen solche Abhängigkeiten nicht mehr sachgerecht. Für die Grundstückseigentümer, die seit 30 Jahren auf die Bebaubarkeit der Flächen warten, wäre es nicht nachvollziehbar, ihre Grundstücke nach Erschließung des Gebiets nicht sofort bebauen zu können. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind deshalb ausreichend Vorkehrungen getroffen, die eine Bebauung am Mittelweg auch ohne vorherige Bebauung an der Durlacher Straße ermöglichen. Im Übrigen eröffnet Ziffer 14.0. (a. E.) der textlichen Festsetzungen die Möglichkeit, im Baugenehmigungsverfahren den Nachweis zu führen, dass insbesondere wegen der zwischenzeitlich realisierten Bebauung die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile reduziert werden können. ~~Dass all dies jedenfalls die Außenwohnbereiche der Lärmpegelbereiche IV und V auch unter Berücksichtigung der vorhandenen und der künftigen Bebauung weiterhin erheblichen Lärmimmissionen der Durlacher Straße aussetzen wird, ist bekannt und wird als unvermeidbar hingenommen.~~

~~6.5.4. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Immissionsschutz~~

~~Die Ergebnisse der in Auftrag gegebenen Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro Köhler, Leutwein und Partner GBR, Karlsruhe sind im Umweltbericht zusammengefasst.~~

~~Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach Aussage des Gutachters Anforderungen an die Luftschalldämmung von Gebäudeaußenbauteilen im Bebauungsplan festzusetzen, und zwar bei in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnungen u. ä. zumindest für die Fassaden, die dem Lärmpegelbereich III oder höher (entsprechend einem maß-~~

~~geblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A)) zuzuordnen sind. Die jeweiligen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Mit dieser Festsetzung wird gesichert, dass im Plangebiet bei der Errichtung von Neubauvorhaben keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen.~~

~~Die Beurteilung des in der Nachbarschaft geplanten Einzelhandelsmarkts mit großen Parkierungsflächen bleibt dem dortigen Bebauungsplan vorbehalten. Seitens des dortigen Gutachtens wird davon ausgegangen, dass durch die Realisierung des Marktes keine weiteren Vorkehrungen oder Festsetzungen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans getroffen werden müssen.~~

7. BODENORDNUNG

Die Bodenordnung wird als Wertumlegung gem. §§ 45 ff. BauGB durchgeführt.

8. KOSTEN

~~Gesamtaufwand laut Kostenschätzung von 2007/2008 ca. € 8.850.000,00~~
~~Von der Gemeinde zu tragende Aufwand ca. € 3.020.000,00~~
~~Beitragseinnahmen ca. € 5.830.000,00~~

Kostenaufwand laut Kostenschätzung von 2014
für eine Erschließung in 2015 (Weber.-Ing.) € 8.594.000,00
Kostenaufwand für Artenschutz und Eingriffsregelung
(Zieger-Machauer) € 280.000,00

9. STATISTIK

	FLÄCHE ca. m²	ANTEIL in %
GESAMTFLÄCHE PLANUNGSGEBIET ohne Ausgleichsflächen oberhalb des Kirchbergs	**135.719 m²**	**100,0 %**
BAUFLÄCHEN	**90.299 m²**	**66,5 %**
Allgemeines Wohngebiet ca.	81.099 m²	59,8 %
Mischgebiet ca.	9.200 m²	6,8 %
VERKEHRSFLÄCHEN	**20.695 m²**	**15,3 %**
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	**7.942 m²**	**5,9 %**
LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN (privat)	**12.918 m²**	**9,5 %**
PRIVATE GRÜNFLÄCHE	**3.657 m²**	**2,7 %**
VERSORGUNGSFLÄCHEN	**206 m²**	**0,1 %**

AUSGLEICHSFLÄCHEN OBERHALB DES KIRCHBERGS	zusätzlich 25.416 m²	

10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

10.1. Umgang mit bisherigen Rechten – Wegfall von Baumöglichkeiten

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die das Orts- und Landschaftsbild prägende „grüne" Hangkante entsprechend der beschriebenen Zielsetzung planungsrechtlich als landwirtschaftliche Fläche bzw. als öffentliche Grünfläche erhalten und gesichert. Betroffen von dieser Festsetzung sind private Grundstückseigentümer, die auf Basis des „alten" Bebauungsplans davon ausgegangen sind, hier Baugrundstücke zu erhalten. Darüber hinaus können etwa die geplante Reduzierung der Bebauung auf die Hangseite der Erschließungsstraßen sowie die Modifizierungen der bisher geltenden Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche (vgl. vorstehend Ziffern 6.1.1. u. 6.1.12) im Einzelfall zu Einschränkungen der bisher gegebenen Bebaubarkeit der Grundstücke führen. Damit wurden jedoch die Konsequenzen daraus gezogen, dass sich die alte Planung aufgrund fehlender Festsetzungen (z.B. fehlten die für den Straßenkörper notwendige Böschungsflächen und Stützmauern) ohnehin so nicht realisieren ließ. Außerdem wurde bereits 1982 erkannt, dass die zunächst vorgesehene, vergleichsweise dichte Bebauung des Hanggebiets nicht mehr zeitgemäß war, und aus diesem Grund bereits damals, vor mehr als 20 Jahren, ein Änderungsverfahren eingeleitet. Dieses hat – nach zwischenzeitlichem Stagnieren – mit der vorliegenden Planung nunmehr ein Ergebnis gezeitigt, dass zwar einerseits grundsätzlich der seit Jahrzehnten bestehenden und von der Gemeinde auch immer wieder bestätigten Bauerwartung für dieses Gebiet entspricht, andererseits aber die aus heutiger Sicht, insbesondere im Blick auf die Belange von Natur und Landschaft (einschließlich Landschaftsbild), gebotenen und gleichzeitig für ausreichend erachteten Modifikationen der bisherigen Bebauung und Flächenbeanspruchung enthält. Dass damit nicht sämtliche Erwartungen der betroffenen Grundstückseigentümer in Punkto Bebaubarkeit bzw. Ausnutzbarkeit Ihrer Grundstücke erfüllt werden konnten, ist der Gemeinde bewusst. Gleiches gilt für die im Planänderungsverfahren sowohl von privater Seite als auch von einigen Trägern öffentlicher Belange an die Gemeinde herangetragene Forderung, an dem bisher erreichten Zustand nichts mehr zu ändern und keine weitere Bebauung zuzulassen. Dass die Gemeinde sich speziell auf dieses Ansinnen nicht einlassen würde, gleichzeitig aber Abstriche an der bisherigen Planung machen würde, war seit Langem absehbar. Im Übrigen wiegen die für die Planänderung streitenden Belange nach Auffassung der Gemeinde schwerer als der Wunsch der Grundstückseigentümer, vor entsprechenden Änderungen bzw. Einschränkungen bewahrt zu bleiben. Unabhängig davon ist die Gemeinde der Ansicht, mit der vorliegenden, in einem sehr langwierigen und höchst intensiven Änderungsprozess erstellten Planung einen akzeptablen Kompromiss zwischen den divergierenden Nutzungswünschen aller Betroffenen, einschließlich der Träger öffentlicher Belange, gefunden zu haben.

10.2. Planungsschaden

Planschadensersatzansprüche Privater wegen des vereinzelten Ausschlusses der bisher gegebenen Bebaubarkeit von Grundstücken oder wegen der Einschränkungen ihrer Ausnutzbarkeit sind nicht in die Abwägung einzustellen. Denn die Gemeinde ist nach 7 Jahren grundsätzlich frei, ihre Planung zu ändern, ohne deswegen Ersatzansprüche gewärtigen zu müssen (vgl. § 42 Abs. 2 BauGB). Diese Frist ist vorliegend sogar bereits mehrfach abgelaufen. Im Übrigen hat die Gemeinde, wie die Ausführungen vorstehend unter Ziffer 10.1. belegen, das unabhängig vom Ablauf der 7-Jahres-Frist für eine entschädigungsfreie Planänderung zu berücksichtigende Vertrauen der Betroffenen in den Fortbestand der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen abwägend berücksichtigt.

Diese Aussage ist noch dahingehend zu präzisieren, dass Planschadensersatzansprüche auch innerhalb der 7-Jahres-Frist nur dann geltend gemacht werden können, wenn die bauliche Nutzung des durch eine Planänderung betroffenen Grundstücks zulässig war, wozu auch die Sicherung der Erschließung gehört. Fehlt es hieran, wovon in weiten Teilen des Baugebiets „Kirchberg-Mittelweg" auszugehen ist, kommt es von vornherein nicht zum Entstehen von Planschadensersatzansprüchen mit der weiteren Folge, dass die 7-Jahres-Frist gar nicht zu laufen beginnt und dass die Gemeinde deshalb grundsätzlich unbeachtlich dieser Frist Planänderungen vornehmen kann, ohne Planschadensersatzansprüche berücksichtigen zu müssen.

10.3. Erschließungskosten

Die bereits bebauten Grundstücke sind noch nicht so weit erschlossen, dass bisher Erschließungsbeiträge erhoben werden konnten. Für die vorhandene Bebauung wurden lediglich Abwasser- und Wasserleitungen verlegt, deren Beiträge auch erhoben wurden. Die Zufahrtswege wurden von den Grundstückseigentümern selbst mit einer tragfähigen Makadam- bzw. Teerschicht versehen.

Mit der Realisierung der Planung fallen Erschließungskosten für die erstmalige, plangemäße Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich ihrer Entwässerung und ihrer Beleuchtung an, die nach Erschließungsbeitragsrecht auch von den bereits bebauten Grundstücken des Mittelwegs und des Eisbergwegs zu erheben sind. Gleiches gilt im Ergebnis für die bisher unbebauten Grundstücke hinsichtlich der Wasserversorgung und Entwässerung einschließlich der notwendigen Hausanschlüsse.

Zu der zu erwartenden Kostenbelastung der Grundstückseigentümer in diesem Baugebiet ist auszuführen, dass nach den bisher im Verfahren genannten und inzwischen fortgeschriebenen groben Kostenannahmen im Verhältnis zu vergleichbaren Hanggebieten keine außergewöhnliche Kostenbelastung anzunehmen ist. Das gilt auch für die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen. Im Übrigen sind die Fragen der künftigen Belastung mit Umlegungskosten und Erschließungsbeiträgen in dem, dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten, Umlegungsverfahren und der Erschließungsbeitrags-Veranlagung zu prüfen.

10.4. Auswirkungen der Umlegung

Der Neuzuschnitt der Grundstücke entsprechend der Planung sowie die Gewinnung der Flächen für die öffentlichen Straßen und Wege, Grünanlagen und Kinderspielplätze und für die korrespondierenden Ausgleichsflächen werden im Rahmen der nachfolgenden Bodenordnung (Umlegung) verwirklicht. Hierbei werden die infolge Neugestaltung und Erschließung der Grundstücke entstehenden Umlegungsvorteile in Form des Grundstücksmehrwerts, dessen Höhe jeweils konkret aufgrund einer entsprechenden sachverständigen Bewertung ermittelt wird, abgeschöpft, und zwar durch Verringerung der Zuteilungsfläche gegenüber dem Einwurf und/oder durch Zahlung von Minder- oder Mehrwertentschädigungen seitens der Gemeinde oder seitens der privaten Grundstückseigentümer. Einwurf und Zuteilung werden vor der endgültigen Beschlussfassung mit den Eigentümern erörtert. Mit der Zuteilung ist die (Erschließungs-)Beitragspflicht für den Flächenerwerb der Erschließungsanlagen abgegolten; dieser kann deshalb bei der Ermittlung der Erschließungsbeiträge nicht mehr als Aufwand berücksichtigt werden. Die Abgrenzung des Umlegungsgebiets ist Gegenstand einer gesonderten Beschlussfassung bzw. Entscheidungsfindung. Das Umlegungsgebiet muss mit dem Plangebiet nicht identisch sein; Grundstücke, die durch die Umlegung keine Veränderung und keinen Vorteil erfahren, können von der Umlegung ausgenommen werden. Die Gemeinde hat die Befugnis zur Durchführung der Umlegung im vor-

liegenden Fall auf das Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung des Landratsamts Karlsruhe übertragen.

11. EMPFEHLUNGEN DER BAUGRUNDGUTACHTER

Quelle: Stellungnahmen der Baugrundgutachter

11.1. Baugrundverhältnisse und Erschließung

Zur Ermittlung der Baugrundverhältnisse wurden Kleinbohrungen durchgeführt. Der Übergang zum Festgestein kann nur grob abgeschätzt werden. Zur Beschaffenheit (z.B. Festigkeit) des Gesteins können keine verbindlichen Aussagen getroffen werden. Den Bohrungen zufolge ist im Erschließungsgebiet mit vier verschiedenen Bodenarten zu rechnen (vgl. hierzu Stellungnahme des Baugrundgutachters vom 04.10.2007). Sicherheitshalber ist in dem Hanggelände von unterirdischem Sicker- und Hangwasserdrang auszugehen.

Es wird nach Rodung und Vortrassierung des Geländes die Durchführung einer ergänzenden Baugrunderkundung mittels Baggerschürfen und Bohrungen empfohlen. Mit Hilfe der Ergebnisse kann die Vordimensionierung der Stützkonstruktionen angepasst und optimiert werden. Ferner kann bei dieser Gelegenheit der Untergrund des geplanten Brückenbauwerks mit untersucht werden. Mit Hilfe der Ergebnisse kann dann zur Gründung Stellung genommen werden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei Stützwänden, die im Bauzustand Böschungshöhen von mehr als 5 m erfordern, eine Rückverankerung notwendig ist.

Bergseitig der Mauern wird – je nach Ankerlänge – bereits der Muschelkalk erreicht. Dann muss die Verpressstrecke ggf. in den Fels gelegt werden. Es ist deshalb notwendig, nach Vorliegen der endgültigen Planung und nach Herstellung der Zugängigkeit nochmals gezielt im Bereich der geplanten Verankerungslängen Aufschlussbohrungen auszuführen und die Tragfähigkeit des Muschelkalks zu prüfen.

Nachteilig bei Stützkonstruktionen ist grundsätzlich die Notwendigkeit einer Entwässerungseinrichtung. In Frage kommen hierfür Hinterfüllungen aus einem ausreichend durchlässigen, rolligen Schüttmaterial oder die Fixierung von Dränmatten auf der Böschungsoberfläche. Am Bauwerksfuß ist das Wasser über Entspannungsöffnungen abzuleiten oder alternativ mittels Dränage zu sammeln und über unterirdischen Rohrleitungen dem Kanal zuzuführen. Bei letzt genannter Variante ist die Genehmigungsfähigkeit mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

In einzelnen Teilabschnitten kann aus geometrischen Gründen auf eine bauliche Sicherung der Böschungen verzichtet werden; hier wird entweder das Urgelände erhalten werden oder es reicht eine Modifizierung der bestehenden Böschungen aus. Letzteres wird im Regelfall durch eine Versteilung des Hangs erreicht, was insbesondere beim Antreffen von Terrassensanden zu Standsicherheitsproblemen führen kann. In diesen Abschnitten ist es daher ggf. ein Erhalt der natürlichen Böschungen zu favorisieren und zusätzlich eine bauliche Sicherung einzuplanen. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass bei einem Eingriff in die Böschungen der natürliche Erosionsschutz abgetragen wird. Folglich kann es bis zur erneuten Ausbildung einer Vegetationsschicht zu oberflächennahen Erosionen und Materiallabspülungen kommen. Abhilfe kann ggf. durch das Aufbringen von Erosionsschutzmatten oder Anspritzbegründung geschaffen werden.

Die Umsetzung des Planungskonzepts bedarf teils eines (temporären) Eingriffs in Privatgelände.

Auf der Talseite werden für den Bau der neuen Planstraßen bzw. den Ausbau der bestehenden Straßen teils großflächige Aufschüttungen erforderlich. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Standsicherheit der unter einer Neigung von 1:1,5 geplanten Böschungen bedingt dies den Einsatz eines ausreichend scherfesten Material. Neben einem guten Verbund innerhalb des Schüttkörpers muss eine gute Verzahnung mit dem Ursprungsgelände sichergestellt sein, was durch eine entsprechende Abtreppung des natürlichen Hangs erreicht werden kann. Beim Baugrubenaushub sind ggf. gesonderte Maßnahmen zur Sicherung des Straßenkoffers vorzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass unvorhersehbare Schwierigkeiten bei der Gründung der Erschließungsanlagen ggf. im Rahmen eines (geringfügig) planabweichenden oder – unterschreitenden Ausbaus dieser Anlagen Rechnung getragen werden könnte.

11.2. Baugrundverhältnisse und Gründung von Wohnhäusern

Nach den bisher durchgeführten Bodengrunduntersuchungen und im Hinblick auf die bisher schon realisierte Bebauung ist von der grundsätzlichen Bebaubarkeit des Plangebiets auszugehen. Im Einzelfall können wegen der speziellen topographischen Situation und der unterschiedlichen Bodenverhältnisse jedoch Schwierigkeiten bei der Gründung von Bauvorhaben nicht ausgeschlossen werden. Sollte sich im Einzelfall erweisen, dass aus diesen Gründen eine Bebauung entweder überhaupt nicht möglich ist oder vollkommen unwirtschaftliche Aufwendungen voraussetzen würde, könnte dem ggf. durch eine nachträgliche Änderung des Bebauungsplans und des Umlegungsplans gem. § 73 BauGB Rechnung getragen werden.

Grundsätzlich sind bei der Gründung von Gebäuden die Empfehlungen der DIN 4149 zu beachten. Unabhängig davon ist wegen der Gefahr eines Böschungsbruchs bei Hangneigungen über 25° eine Gründung im Fels, bei Neigungen zwischen 20° und 25° im Fels oder Löß erforderlich. In Hängen flacher als 20° können auch beim Antreffen von Terrassensanden oder Lößlehmen die Gebäude flach gegründet werden, ohne dass die erforderliche Geländebruchsicherheit unterschritten wird.

Das bodenmechanische Gutachten, Ingenieurgesellschaft Kärcher vom 04.02.2003 kommt zu der Aussage, dass bei jedem Gebäude vor Baubeginn die Untergrundverhältnisse wegen der Gefahr von ungleichmäßigen Setzungen bzw. Geländebruch erkundet werden müssen. Dazu sind Bohrungen bis zum Fels, mindestens aber bis zur rechnerischen Grenztiefe (ca. 8-10 m) erforderlich. Im Gutachten sind Gründungsempfehlungen enthalten, die zu beachten sind. Weiterhin sind wichtige konstruktive Maßnahmen enthalten. Das Gutachten liegt den Verfahrensunterlagen bei.

Es wird sowohl im zeichnerischen Teil als auch in den Textfestsetzungen folgender Hinweis aufgenommen: Für jeden Baubereich gelten spezifische Bedingungen und Vorgaben in Bezug auf Hangsicherungsmaßnahme und Gründung. Auf die Stellungnahmen des Baugrundgutachters und die Begründung wird verwiesen.

11.3. Geländemodifikationen auf privaten Baugrundstücken

Seitens des Baugrundgutachters werden Empfehlungen für Geländemodifikationen wie folgt gegeben. Um Schäden auf benachbarten Privatgelände oder öffentlichem Grund aus-

zuschließen, müssen Bauherren prinzipiell darauf achten, dass bei die Standsicherheit beeinträchtigenden Veränderungen des Ursprungsgeländes im Zuge von Grab- oder Auffüllmaßnahmen jederzeit (Bau- und Endzustand) eine im Sinne der einschlägigen Normen ausreichende Standsicherheit gewährleistet ist. Konkret bedeutet dies, dass beispielsweise das Anlegen bzw. Versteilen neuer bzw. bestehender Böschungen auf die vorherrschenden Randbedingungen (Geometrie, Baugrund, etc.) abzustimmen ist. Bei Auffüllarbeiten im Gelände mit geneigter Oberfläche ist auf eine ausreichende Verzahnung mit dem anstehenden Boden zu achten und das eingesetzte Fremdmaterial beim Einbau ausreichend zu verdichten. Abhängig von Art und Umfang des geplanten Eingriffs oder auch bei berechtigten Bedenken in der Planungsphase eines Bauvorhabens empfiehlt es sich daher bereits im Vorfeld entsprechende Standsicherheitsnachweise für die Maßnahme zu erarbeiten.

11.4. Vorgaben für Böschungsneigungen

Die zulässigen Böschungsneigungen im Bauzustand ergeben sich aus der DIN 4124. In den verbreitet anstehenden Lössböden kann von einer Generalneigung von 60° ausgegangen werden. Im Bereich von Terrassensanden ist auf max. 45° abzuflachen. Bei größeren Böschungshöhen von über 5 m ist eine mindestens 1,5 breite Zwischenberme erforderlich oder die Standsicherheit für die angestrebte Böschungsgeometrie gesondert nachzuweisen. Im Bereich höherer Böschungsabschnitte bzw. auch zur temporären Sicherung von Baugrubenböschungen auf Privatgelände ist eine Hangvernagelung oder ggf. auch eine rückverankerte Konstruktion zu bevorzugen, da die Ausführung von Fertigteil- oder Ortbetonwänden mit einem erheblichen Eingriff in das Gelände verbunden ist. Hierbei wirkt sich eine relativ steile Hangneigung des Urgeländes nachteilig auf die Böschungsgeometrie aus.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei Stützwänden, die im Bauzustand (Aushub bis zum Fuß) Böschungshöhen von mehr als 5 m erfordern, eine Rückverankerung notwendig ist. Neben den o.a. Alternativen einer Hangvernagelung komme u.U. auch tiefgegründete Bauwerke wie eingespannte und rückverankerte Pfahlwände in Frage.

Seitens der Baugrundgutachter werden folgende Hinweise zu den zulässigen Böschungsneigungen im Endzustand geliefert. Grundsätzlich gelten insbesondere Löss- sowie die Sandböden als stark erosionsgefährdet. Demzufolge ist zur Vermeidung von Materialabspülungen die Ansiedlung einer durchgehenden Vegetationsschicht zweckmäßig. Vorläufig kann von folgenden Böschungsneigungen im Endzustand ausgegangen werden.

Hangschutt:	max. 1 : 1,5
Sande und Kiessande	max. 2 : 2,0
Lehmböden	max. 1 : 1 bis 1 : 1,6 (abhängig von der Konsistenz)

Dabei wird der nach der einschlägigen Norm max. zulässige Ausnutzungsgrad von n kleiner/gleich 1 im Regelfall eingehalten. Die ausführbare Böschungsstandsicherheit ist ggf. im Einzelfall gesondert nachzuweisen.

Diese Vorgaben werden in die örtlichen Bauvorschriften als Anforderung an die Nutzung der unbebauten Flächen aufgenommen.

11.5. Bebaubarkeit einzelner Privatgrundstücke

Flurstücke Nrn. 17671 bis 17673 sowie 6572 und 6573 (Einmündungsbereich Planstraße B in Eisbergweg): Hinweise zur Bebaubarkeit sind im geotechnischen Gutachten vom 11.06.2000 enthalten. Demnach ist neben einer Abflachung der Böschungen auf 35°-40° ein ausreichender Abstand zwischen den künftigen Gebäuden und der Böschungsvorderkante einzuhalten. Diese Aussagen können auf die Flurstücke 6572 und 6573 übertragen werden.

Die Nachvermessung ergab, dass lediglich der östliche Teilbereich der Böschung einer Anpassung bedarf. Die neue Böschungsoberkante wurde in die Planzeichnung aufgenommen. Die Baubereiche, die oberhalb der Böschung liegen halten einen Mindestabstand von 2,5 m zur Böschungsoberkante ein. Ob die Anpassung der Böschung im östlichen Teil vor Bebauung des oberhalb liegenden Grundstücks notwendig ist, hängt von der Art der beabsichtigten Gründung des Gebäudes ab. Die Entscheidung, ob und wann die in öffentlicher Hand liegende Böschungsabflachung durchgeführt wird, soll im Zusammenhang mit der geplanten Hochbaumaßnahme und der dann beabsichtigten Gründung getroffen werden.

Flurstück Nr. 6571: Die talseitig auf dem angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 17668 angelegte Böschung ist übersteilt. Ferner treten in diesem Bereich des Baugebiets im Untergrund wenig scherfeste Terrassensande auf. Unter diesem Aspekt ist davon auszugehen, dass ein auf dem Flst.Nr. 6571 geplantes Gebäude tief gegründet und die talseitige Böschungsgeometrie korrigiert werden muss. Eine Bebauung ist jedoch grundsätzlich möglich.

Seitens der Planung wird in diesem Bereich kein Baubereich ausgewiesen, da sich die zu korrigierende Böschung zu großen Teilen auf dem benachbarten, bebauten Privatgrundstück befindet. Eine zeitliche Koppelung der Maßnahmen wäre zwar planungsrechtlich möglich, soll aber wegen des damit verbundenen Eingriffs in das Privateigentum nicht vorgenommen werden.

Flurstück Nr. 17667: Eine Bebauung dieses Grundstücks wird für grundsätzlich möglich gehalten. Dabei werden seitens der Baugrundgutachter zwei Varianten aufgezeigt. Es kann entweder das Gelände mit ausreichend scherfestem Material aufgefüllt werden, in diesem Fall wäre der Baukörper tief zu gründen. Alternativ kann nach dem sorgfältigen Ausräumen des Steinbruchs eine Verfüllung mit hochscherfestem Material vollzogen werden. Unter diesen Voraussetzungen ist eine Flachgründung des Gebäudes möglich. Unter diesen Voraussetzungen verbleibt es bei der Baubereichsausweisung.

Mittelweg Bergseite zwischen Haus-Nr. 5 und 15: Grundsätzlich kann in diesem Bereich auf eine bauliche Böschungssicherung mit Mauerscheibe verzichtet und eine freie Böschung unter einer Neigung von 40° angelegt werden. Voraussetzung ist, dass die neuen Böschungen nicht zusätzlich durch eine künftige Überbauung belastet werden. Dementsprechend ist die Bebauung von der Böschungsschulter abzurücken oder ausreichend tief zu gründen. Auf Basis dieser Aussage wird anstelle der Stützmauer eine Böschung vorgesehen. In Abstimmung mit dem Baugrundgutachter werden die Baubereiche zwischen 1,50 m und 2,50 m von der Böschungsschulter abgerückt.

12. VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.07.1999 gefasst. Mit der ursprünglichen Basisvariante von Herrn Prof. Telian (siehe Umweltbericht) wurde in den Jahren 1999 und 2000 eine vorgezogene Behörden- und Trägeranhörung und eine vorgezogene Bürgeranhörung durchgeführt. Die vielseitigen Anregungen, insbesondere von den betroffenen Grundstückseigentümern führten zu weiteren Variantenprüfungen. Nach Überarbeitung der Planung wurden 2004 eine weitere vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit und 2005 eine weitere vorgezogene Behörden- und Trägeranhörung durchgeführt. Auf die ausführliche Auseinandersetzung mit den hierzu eingegangenen Anregungen im Rahmen der Abwägungsvorlage wird verwiesen.

In der öffentlichen Sitzung am 24. Juli 2006 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung fand in der Zeit vom 14. August 2006 bis einschließlich 22. September 2006 statt.

In der öffentlichen Sitzung am 17. März 2008 hat der Gemeinderat den geänderten Bebauungsplan-Entwurf erneut gebilligt und die verkürzte öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung fand in der Zeit vom 07. April 2008 bis einschließlich 28. April 2008 statt.

Der Satzungsbeschluss wurde am 21.07.2008 gefasst, der Bebauungsplan ist am 20.11.2008 in Kraft getreten. Gegen den Bebauungsplan wurde eine Normenkontrollklage eingereicht.

Die Gemeinde führt derzeit ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durch. Der ergänzte Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 30.05.2012 wurde am 18.06.2012 gebilligt und anschließend öffentlich ausgelegt. Auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Die Ergebnisse sind der Abwägungsvorlage zu entnehmen.

Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Weiterführung des Bebauungsplans durch umfangreiche artenschutzrechtliche Prüfungen und durch Aktualisierung des schalltechnischen Gutachtens erfolgt mit den vorliegenden Unterlagen eine erneute Auslegung im ergänzenden Verfahren.

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf das Bebauungsplanverfahren bis 2008.

12.1. Anregungen aus den vorgezogenen Bürgeranhörungen 2001 (Variante mit Planstraße A)

Nach der Bürgeranhörung ging eine Vielzahl von schriftlichen Stellungnahmen ein, die zusammenfassend insbesondere den Erschließungsaufwand und die damit einhergehenden Kosten kritisierten. Ein weiteres großes Thema war der Wegfall von Baumöglichkeiten, die im bisherigen B-Plan von 1972 enthalten waren.

Stellungnahme der Verwaltung (zum Zeitpunkt 2001, durch die Weiterführung der Planung sind die Aussagen teilweise überholt): Der Erschließungsaufwand wurde durch den Wegfall der Planstraße A deutlich reduziert. Nach grober Kalkulation kommt die Neuplanung des nun vorliegenden Planentwurfs in der Summe (trotz des 2,0 m breiten Verkehrsgrünstreifens) mit ca. 8% weniger Verkehrsfläche aus als die Planung von 1972. Durch die Verdichtung der Bauweise (Doppel- und Einzelhäuser im Bereich der Planstraße B und am Mittelweg und Hausgruppen im Bereich der Durlacher Straße) können trotz Freihaltung von landschaftsbedeutenden Flächen (Hangrücken) eine annähend ähnliche Zahl an Baugrundstücken ausgewiesen werden.

Nach der alten Planung sah der Ausbau des Mittelwegs eine Breite von 8,75 m vor. Dafür wurden beidseitig des Mittelwegs Flächen in Anspruch genommen, die weitaus mehr in die bestehenden Grundstücksverhältnisse eingegriffen hätten als die jetzt vorliegende Planung. Die vorgesehene Ausbaubreite hätte zu deutlich höheren Stützmauern geführt. Die hangseitige Bebauung des Mittelwegs hätte bei genauer Betrachtung möglicherweise gar nicht oder nur mit besonders hohem Aufwand zur Hangsicherung durchgeführt werden können.

Abgesehen von den für den Straßenbau notwendigen fehlenden Stützmauern und Böschungen ging die Planung von 1972 von zwei Wendeanlagen im Bereich der Planstraße B und einer Wendeanlage am Eisbergweg aus. Alle drei Wendeanlagen waren für Müllfahrzeuge zu klein dimensioniert, so dass diese Straßen nicht für das Befahren mit Müllfahrzeugen geeignet gewesen wären. Die Müllbehälter hätten entweder an die Kirchberg-

straße oder an den Mittelweg gebracht werden müssen. Das entspräche nicht den heutigen Planungserfordernissen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg-Mittelweg" basiert auf dem städtebaulichen Wettbewerbsentwurf von Herrn Prof. Telian. Dieser „Basisentwurf" wurde vom Gemeinderat als weiterzuführender Entwurf ausgewählt. Zwischenzeitlich haben nicht zuletzt aufgrund der vielen Anregungen aus der Bürgerversammlung ca. 5 weitere Variantenprüfungen stattgefunden, mit dem Ergebnis, dass die nun vorliegenden modifizierte Variante II in der Gesamtbeurteilung als beste Variante abschnitt und seitens der Planer für die Weiterführung empfohlen wurde. Diese Empfehlung hat der Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Durch den Wegfall der Planstraße A und die permanente Anpassung der Planung in Details (Neigungsverhältnisse, Stützmauerhöhen, Einmündungsbereiche) wurde das Erschließungskonzept so weit wie möglich optimiert. Der Erschließungsaufwand ist bedingt durch die örtlichen Verhältnisse und die anzutreffenden Untergrundverhältnisse sicherlich im Vergleich zu anderen Baugebieten hoch. Im Vergleich zur alten Planung von 1972 wird mit der Neuplanung trotz der einseitigen Bebauung kein höherer Erschließungsaufwand erforderlich werden. Zu den Variantenprüfungen siehe Umweltbericht.

Alle Varianten gingen allerdings zur Sicherung und Erhaltung des Grundkonzeptes von der Freihaltung des Hangrückens vor Bebauung und von der einseitigen Bebauung der Planstraße B aus. Darin unterscheidet sich das vorliegende Konzept von der „alten" Planung von 1972. Diese sah sowohl die Bebauung des Hangrückens als auch die zweiseitige Bebauung der Planstraße vor.

In der Auseinandersetzung mit den verschiedenen Planvarianten wurde deutlich, dass insbesondere die Freihaltung des Hangrückens im Ortseingangsbereich der Gemeinde Weingarten ein stadtgestalterisch sehr wichtiges Element ist, um die Bebauung des Steilhangs verträglich in das Landschaftsbild einzufügen. Diesem Grundelement der Planung wird deshalb eine sehr hohe Bedeutung für die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes zugemessen. Vgl. auch Ausführungen zu Ziffer 6.2.4 Landwirtschaftliche Fläche.

Das Konzept der einseitigen Bebauung des Mittelwegs und der Planstraße B berücksichtigt die Vorgaben der Erschließungsplanung, die für den Ausbau der Straßen auf den jeweiligen Hangseiten Stützwände zur Hangsicherung in einer Höhe von ca. 3,0 m bis 5,0 m benötigt. Zu diesem Thema fanden - ebenfalls auf Anregung aus der ersten vorgezogenen Bürgeranhörung - städtebauliche Untersuchungen zur Prüfung der beidseitigen Bebauung des Mittelwegs statt. Im Ergebnis wird eine beidseitige Bebauung des Steilhangs aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht sowie unter Berücksichtigung der Hangsicherung nicht für möglich und umsetzbar gehalten. Daran hat sich bis heute nichts verändert.

Die „alte" Planung von 1972 konnte die Auswirkungen der hangseitigen Bebauung nicht abschätzen. Die für die Erschließung notwendigen Böschungen und Stützmauern wurden nicht ermittelt und festgesetzt. Ob zum damaligen Zeitpunkt bereits hinreichend konkrete Aussagen über die Untergrundverhältnisse und die Notwendigkeit der Hangsicherung vorlagen, ist nicht bekannt. Es kann davon ausgegangen werden, dass – hätten diese technischen Vorgaben vorgelegen – sich die Planung möglicherweise anders gestaltet hätte.

Aus diesem Grund wird es für legitim gehalten, den heutigen Kenntnisstand in die städtebaulichen Überlegungen einzubeziehen und das Planungskonzept zu modifizieren. Auch wenn das im Ergebnis dazu führt, dass nach „alter" Planung ausgewiesene Baumöglichkeiten nicht mehr realisiert werden können.

Mit der vorliegenden Variante 2 wurde im November 2004 eine weitere vorgezogene Bürgeranhörung durchgeführt.

12.2. Anregungen aus den vorgezogenen Bürgeranhörungen 2004 (Variante mit Bebauung an der Durlacher Straße)

In diesem Verfahren wird zusammenfassend im Wesentlichen das Herausfallen von einzelnen Grundstücken aus der Umlegung bemängelt. Ein Grundstückseigentümer wendet sich gegen die Bebauung an der Durlacher Straße.

Stellungnahme der Verwaltung (zum Zeitpunkt 2004, durch die Weiterführung der Planung sind die Aussagen teilweise überholt): Durch Plananpassungen konnte erreicht werden, dass die Grundstücke einiger Eigentümer unter Beibehaltung des Grundkonzepts als Baufläche überplant werden konnten. Allerdings konnten nicht alle von der Planänderung betroffenen Grundstückseigentümer berücksichtigt werden (zum Stellenwert des Vertrauens der Planbetroffenen auf den Fortbestand der bisher geltenden Festsetzungen bei der Abwägung sowie zur Frage eines etwaigen Planschadensersatzes vgl. vorstehend Ziffern 10.1. u. 10.2.).

Zur Bebauung an der Durlacher Straße kann folgendes ausgeführt werden: Die Wohnqualität, insbesondere der nach Südosten orientierten Außenwohnbereiche der oberen Geschosse, ist aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude in den (von der Durlacher Straße abgewandten) rückwärtigen Bereichen in Bezug auf die Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärm deutlich besser als bei der ursprünglich vorgesehenen Bebauung an der Planstraße A. Hier wären die Wohnseiten und die Außenwohnbereiche zwar nach Westen orientiert aber zu dieser Seite hin Belastungen von 70 bis 75 dB(A) ausgesetzt gewesen. Das sind Werte, die keine zumutbare Nutzung der Außenwohnbereiche mehr gewährleisten. Selbst bei einer drei Meter hohen Schallschutzwand entlang der B3 wären hier – aufgrund der Hanglage und der damit verbundenen geringeren Effektivität der Schallschutzwand - noch Werte zwischen 60 und 70 dB(A) zu erwarten, die damit 5 bis 15 dB(A) über den Orientierungswerten am Tag der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) lägen. Seitens des Gemeinderates wurde allerdings die Entscheidung getroffen, dass ein aktiver Schallschutz lediglich in einer Höhe von 2,0 m realisiert werden sollte. Das dazu erarbeitete Lärmgutachten kam zu dem Ergebnis, dass sich insbesondere unter diesen Vorgaben keine zufrieden stellende Lärmsituation für eine Wohnbebauung an der damals noch enthaltenen Planstraße A ergeben kann. Es ist zu beachten, dass die angegebenen Werte nach Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchungen geringer wurden, siehe Ausführungen in Ziffer 6.5 der Begründung und in Ziffer 3.2 und 6.2 des Umweltberichts.

Demgegenüber haben die Untersuchungen von Herrn Prof. Telian ergeben, dass für die Gebäude an der Durlacher Straße eine durchaus sinnvolle Grundrissaufteilung unter Berücksichtigung der besonderen Situation möglich ist. Damit kann eine angemessene Wohnqualität gewährleistet werden.

12.3. Anregungen aus der Behördenanhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB auf Basis der Vorentwurfsfassung vom 20.12.2005

Zu den Anregungen aus der Behördenanhörung siehe Abwägungsvorlage zur ersten Auslegung.

12.4. Anregungen aus der Behördenanhörung und der Anhörung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB auf Basis des Entwurfs vom 24.07.2006 (erste Auslegung)

Zu den Anregungen siehe Abwägungsvorlage zur GR-Sitzung 17.03.2008. Der Bebauungsplanentwurf wurde daraufhin geändert. In der Folge davon wurde der Planentwurf erneut ausgelegt.

12.5. Anregungen aus der Behördenanhörung und der Anhörung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zur zweiten Auslegung des Entwurfs vom 29.02.2008, ergänzt am 18.03.2008 (zweite Auslegung)

Zu den Anregungen siehe Abwägungsvorlage.

13. ZUSAMMENFASSUNG ARTENSCHUTZ UND UMWELTBERICHT

13.1. Zusammenfassung Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Zusammenfassung ist entnommen aus: Senn, T., Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH (2014): spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Ergänzungsverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Kirchberg-Mittelweg", Ziffer 8.

„Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Kirchberg- Mittelweg“ in der Gemeinde Weingarten wurde bei den Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Holzkäfer, Haselmaus, Amphibien, Schmetterlinge, Libellen und der Wildkatze überprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotsverletzungen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten sind.

Darüber hinaus wurde für nur national geschützte Fang- und Heuschrecken, Wildbienen und Wespen, Ameisen, Schnecken, Spinnen und Kleinsäuger geprüft, ob erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind, die im Rahmen der Eingriffsregelung (Umweltbericht) zu kompensieren sind.

Im Rahmen der Umweltschadensprüfung wurden zudem der Hirschkäfer und die Spanische Fahne überprüft.

Grundlage hierfür waren Erhebungen im Jahr 2013 sowie vorhandene Daten aus dem Zeitraum 2003 bis 2011, für die eine Plausibilitätskontrolle erfolgte.

Mit den Kritikpunkten und Hinweisen der für die Interessengemeinschaft Kirchberg-Mittelweg erstellten Überprüfungsgutachten von BRÜNNER & RENNWALD wurde sich offen und intensiv auseinandergesetzt.

Die Überprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergab, dass die Realisierung des Bebauungsplans mit Auswirkungen für Vögel, Fledermäuse und Reptilien verbunden ist. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG müssen aus diesem Grund Maßnahmen realisiert werden.

Die Maßnahmen zur Konfliktvermeidung umfassen eine Bauzeitenbeschränkung für die Vegetationsentfernung sowie verschiedene Schutzmaßnahmen für Fledermäuse und Reptilien.

Als Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind die Anlage von Fledermaus-Ersatznahrungshabitaten für die Zwerg- und Breitflügelfledermaus sowie die Anlage von Reptilien-Ersatzhabitaten für die Zauneidechse und die Schlingnatter erforderlich. Das bisherige CEF-Maßnahmenkonzept oberhalb des Kirchbergs wurde überprüft, ggf. modifiziert und um eine Maßnahmenfläche für Reptilien ergänzt.

Die CEF-Maßnahmen sind im Rahmen eines Monitorings und einer ökologischen Baubegleitung fachlich zu begleiten.

Beeinträchtigungen für nur national besonders geschützte Arten werden im Rahmen der Eingriffsregelung (Umweltbericht) kompensiert. Die Maßnahmen umfassen eine Totholzverbringung und -lagerung (beim Hirschkäfer zur Vermeidung eines Umweltschadens), das Anbringen von Nistkästen für Fledermäuse und Vögel, die Anlage von Rohbodenflächen für Wildbienen, die Freilegung des planinternen Steinbruchs und die Ersatzaufforstung am NSG Weingartener Moor.

Werden die gutachterlichen Maßnahmen berücksichtigt, wirken sich verbleibende Beeinträchtigungen bei den europarechtlich geschützten Arten der untersuchten Tiergruppen nicht negativ auf den Erhaltungszustand ihrer Lokalpopulationen aus. Funktionsmindernde Projektwirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden durch funktionsverbessernde Wirkungen im Umfeld kompensiert. Die ökologische Funktion der vorhandenen Habitate bleibt für die Lokalpopulationen der betroffenen Arten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt. Verbote nach § 44 Abs. 1 Satz 1 bis 4 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG (Schädigungs- und Störungsverbot) werden nach bisheriger Kenntnis nicht verletzt.

Die Umsetzung der mit dem Bebauungsplan „Kirchberg-Mittelweg“ vorbereiteten zulässigen Nutzungen steht im Einklang mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG.

Umweltschäden im Sinne von § 19 BNatSchG bzw. § 90 Wasserhaushaltsgesetz können ausgeschlossen werden. Aufgrund der durchgeführten Umweltprüfung besteht eine Haftungsfreistellung nach § 19 Abs. 1 S. 2 BNatSchG.“

13.2. Zusammenfassung Umweltbericht

Die Zusammenfassung ist entnommen aus dem überarbeiteten Umweltbericht 2015 durch das Planungsbüros Zieger-Machauer GmbH, Herrn Dipl.-Ing. Thomas Senn auf Grundlage des Umweltberichts Büro Elke Ukas, Freie Garten- und Landschaftsarchitektin von 2007/2008

Planungsinhalt	Die Gemeinde Weingarten beabsichtigt im Bereich Kirchberg-Mittelberg den seit 1972 bestehenden Bebauungsplan auf einer Fläche von ca. 13,6 ha zu ändern. Grundlage der Änderung ist der städtebaulicher Entwurf des Prof. Telian.
Ausgangssituation	Das Plangebiet liegt am südlichen Ortseingang der Gemeinde Weingarten an einem westexponierten Hang. Nördlich des Gebietes grenzt die Kirchbergstraße mit einem Mischgebiet an. Das Gebiet ist stark durchgrünt und ist ortsbildprägend als grüner Hangrücken.
Umweltauswirkungen	Während der unterschiedlichen Bau- und Betriebsphasen wirken unterschiedliche Faktoren auf die Umweltgüter. Die Umweltbewertung wird schutzgutbezogen durchgeführt, in dem der Ist-Zustand den zu erwartenden Auswirkungen aufgrund der Planung ge-

genübergestellt wird. Umfang und Detaillierungsgrad wurden gemeinsam mit der Stadt Weingarten und dem Landratsamt festgelegt. Auswirkungen durch die Baumaßnahmen sind hauptsächlich der Verlust von Vegetationsflächen und der Verlust von Bodenfunktionen.

Mensch

Zur Bewältigung der Lärmvorbelastung in der Durlacher Straße werden bauliche Maßnahmen – Gebäudezeile parallel der Durlacher Straße - und sonstige technische Vorkehrungen (passiver Schallschutz an Gebäuden) für bestimmte Bereiche im Bebauungsplan festgesetzt.

Tiere / Pflanzen / Landschaft / Erholung/Arten-schutz

Die Auswirkungen der Planung auf die und Arten / Biotope sind aufgrund der Versiegelung und Zerschneidung von Flächen durch die Bebauung und Infrastruktur hoch.
Die Veränderung der Arten / Biotope sowie dadurch Landschaft und Erholung kann auf der Fläche nur teilweise kompensiert werden. Neben dem Erhalt des alten Steinbruchs und Freistellen der Steinbruchwände, dem weitgehenden Erhalt des grünen Hangrückens im Süden, dem Erhalt von Gehölzstreifen parallel des Hanges, der Durchgrünung des Gebietes und weiterer grünordnerischer Maßnahmen werden Ersatzmaßnahmen auf einer externen Fläche durchgeführt. Dies ist die Umwandlung von ca. 1,5 ha Ackerfläche in einen Bruchwald. Insgesamt werden ca. 3 ha Vegetationsflächen beseitigt. Die Waldumwandlungenehmigung wurde erteilt.
~~Das Vorkommen besonders geschützter Tiere erfüllt keinen Verbotstatbestand nach~~
~~§ 42 BNatSchG~~ Siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ~~ls besonders geschützte Arte~~ ~~it dem Satzungsbeschluss am 21.07.2008 vorgetragen.~~

Boden

Ca. 3 ha Boden werden neu versiegelt. Zur Kompensation an Verlust von Bodenfunktionen werden ca. 1,5 ha Maisacker außerhalb des Gebietes gelockert.
Durch die Altlastenerkundung wurden Altlasten festgestellt. Vor Eingriff in diese Flächen sind Erkundungen durchzuführen, um die Belastung festzustellen. Diese sind dem Landratsamt Karlsruhe anzuzeigen.

Wasser

Still- und Fließgewässer treten nicht auf. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten. Das Grundwasser liegt sehr tief. Aufgrund der Hanglage und schnellen Abflusses des Hangwassers, sowie der Bodenverhältnisse sollten kein Versickerungsanlagen für Regenwasser hergestellt werden.
Zum Schutz des Grundwassers sollen Wassergefährdende Stoffe während der Bauphase einen Mindestabstand zu Abgrabungsflächen enthalten.

Klima / Luft

Da die Rheinebene als sehr wärmebelastet gilt, wird die Wärmebelastung von Weingarten am Ortsrand mit den landschaftlich angrenzenden Flächen voraussichtlich nicht negativ beeinflusst werden. Luftaustausch talabwärts wird uneingeschränkt stattfinden können, da der Bebauungsplan Abstände nach LBO zwischen den Wohngebäuden festschreibt.

Landschaftsbild

Adäquat der Einschätzung zur Vegetation wird sich der Hang nicht mehr so durchgrünt in den Beginn der Kraigau-Landschaft einfügen. Die Festsetzungen durch Pflanzerhalt und Pflanzgebote tragen jedoch erheblich für eine zukünftige nachhaltige Durchgrünung und den Erhalt und Förderung der Kulturlandschaft bei.
Das Gebiet dient weiterhin mit seinen Grünzügen und angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche der Naherholungsnutzung und wird durch die neuen Fußwege noch positiv ergänzt.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter vorhanden. Eine Auswirkung auf dieses Schutzgut ist daher nicht gegeben.

Umwelt-

Aus Sicht der Umweltvorsorge liegt bei dieser Planung das Hauptaugenmerk auf den

beobachtungen

Auswirkungen auf die Flora und Biotope sowie auf den Bodenschutz. Die Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr an der B3 können durch Gebäudestellungen an der B3 und durch passive Schallschutzmaßnahmen erheblich gesenkt werden.
Als Maßnahme zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt eine Kontrolle der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gleich nach ihrer Umsetzung und nach weiteren drei Jahren. Eine Endkontrolle und eine Bewertung, ob die vorgesehenen Maßnahmen die angestrebten Ergebnisse erzielen, erfolgt abschließend nach fünf Jahren. Empfohlen wird die Kontrolle der Lärmemission. Sollten sich dabei Veränderungen der Emissionswerte ergeben, sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen im Baugebiet durchzuführen.

TEIL B Örtliche Bauvorschriften

Dächer

Als gestalterische Festsetzungen werden Angaben zu Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und zur Dachdeckung aufgenommen. Als zulässige Dachform werden das Satteldach, das versetzte Satteldach und das Pultdach festgesetzt. Für bestehende Gebäude werden die vorhandenen Dachformen (Satteldach, Walmdach, Flachdach) gesichert. Als Dachform für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen sind, sofern sie nicht in Gebäude unterzubringen sind, geneigte Dächer in gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude oder alternativ extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Für Anbauten an bestehende Gebäude, soll es zulässig sein, ebenfalls ein Pultdach zu errichten.

Dachaufbauten ~~auch Solaranlagen~~ sind nur bei einer Dachneigung von größer gleich 30° zulässig. Dachterrassen sind nur auf der Talseite zulässig.

Die Zulässigkeit für Fotovoltaik- / Solaranlagen ist bei allen Dachneigungen möglich. Die Entwicklung zeigt, dass diese Anlagen auch bei geringer Neigung und nicht optimaler Ausrichtung noch ausreichend effizient sind. Aus gestalterischer Sicht wichtig ist aber, dass die Anlagen in gleicher Neigung und Richtung wie das Dach angeordnet werden ~~erst ab einer Dachneigung von 30° ist aus gestalterischen Gründen erforderlich. Solaranlagen bei geringerer Dachneigung müssten aufgeständert oder aufgestellt werden, um eine gewisse Effektivität zu gewährleisten. Die zulässigen Firstrichtungen sind dem Hangverlauf angepasst, in Westostrichtung orientiert, so dass Solaranlagen bei Südorientierung zudem entgegen der Firstrichtung gedreht werden müssten.~~ Aufgeständerte und gedrehte Anlagen sind aus gestalterischer Sicht zur Einhaltung der gewünschten ruhigen Dachlandschaft deshalb nicht zulässig. ~~Dies ist aus gestalterischen Gründen nicht wünschenswert und würde den nachfolgenden Ausführungen zur beabsichtigten ruhigen Dachlandschaft entgegenstehen.~~

Zur Dacheindeckung sind Naturziegel in ziegelrot (Tonziegel) zu verwenden. Ausnahmsweise können Betonziegel mit der gleichen Farbigkeit verwendet werden. Metall- und Blecheindeckungen sind mit Ausnahmen von untergeordneten Bauteilen nicht zulässig. Diese konkreten Vorgaben werden aufgrund der enormen Fernwirkung des Baugebiets für notwendig erachtet. Die Bebauung soll sich in den Naturraum einfügen und ein ruhiges Erscheinungsbild gewährleisten. Mit der gleichmäßigen Farbgebung der Dächer und Fassaden werden ein Gesamtcharakter und eine Identität des Gesamtbaugebiets erzeugt. Mit diesen Festsetzungen kann in diesem wichtigen Orts- und Landschaftsbild prägenden Bereich sichergestellt werden, dass sich das Erscheinungsbild der Gebäude und der Dach-

landschaft in die landschaftliche Umgebung einfügt. Glänzende oder in Farb- und Materialwahl abweichende Dachdeckungen würden der gestalterischen Zielsetzung entgegenstehen. Im Anhang der Textfestsetzungen ist eine Farbscala der möglichen Farbauswahl als Orientierung aufgeführt.

Fassaden, Farbgebung
Aufgrund der exponierten Lage mit der zu erwartenden Fernwirkung der künftigen Gebäude ist die Fassadengestaltung sehr wichtig. Aus diesem Grund werden die Fassadenmaterialen und die Farbtöne für die Hauptfassaden der Gebäude konkret vorgegeben. Zur Einfügung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild mit seiner Fernwirkung sind nur gedeckte Farben oder natürliche Materialen in den Grundfarben Bolus, Siena gebrannt, Siena natur, Ocker und Umbra hell zulässig. Die Farbgebung Reinweiß ist ausgeschlossen. Im Anhang der Textfestsetzungen sind Farbscalen als Orientierung aufgeführt. Solche konkreten Vorgaben sind notwendig, um die wichtige gestalterische Zielsetzung, die auch den Vorgaben der Dachlandschaft zugrunde liegt, in der Realität umsetzen zu können. Solaranlagen dürfen auch an die Fassade angebracht oder integriert werden. Damit ist sichergestellt, dass ~~auch~~ alle Gebäude mit flacher Dachneigung die Möglichkeit haben auf dem Dach und an der Fassade erneuerbare Energien zu nutzen.

Gestaltung der Doppelhäuser
Insgesamt sollen die Bauformen im Neubaugebiet so flexibel wie möglich sein, damit individuelle Bauwünsche berücksichtigt werden können. Allerdings könnte diese Flexibilität, sofern keine weiteren Vorgaben bestehen, bei Doppelhäusern zu städtebaulich negativen Ergebnissen führen. Zur Sicherung eines gewissen einheitlichen Erscheinungsbildes wird vorgeschrieben, dass die Dachform und die Dachneigung von 15° bei Doppelhäusern in den Nutzungsziffern 3 einheitlich sein müssen. Auch das Dachmaterial, die Dachfarbe und die Fassadenfarbe sind gleich zu gestalten. Die Doppelhaushälften müssen bei der Fernwirkung des Baugebiets als eine Einheit in Erscheinung treten.

Vorgärten
Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze und deren gedachten Fortführung. Vorgärten sind – mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen - als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Straßenbildes ist es erforderlich, Pflanzmaßnahmen in den Vorgärten (ein Baum pro Grundstück sowie das zwingende Pflanzen von Hecken) vorzuschreiben.

In den örtlichen Bauvorschriften ist eine Ergänzung in Ziffer 4.0 „Vorgärten“ erforderlich. Diese Ergänzung dient im Wesentlichen der Klarstellung, dass Vorgärten aus gestalterischen Gründen nicht als Stein- oder Schotterflächen angelegt werden dürfen. Diese Art der Vorgartengestaltung ist in letzter Zeit häufig anzutreffen aber im Bereich des vorliegenden Plangebiets aus landschaftsplanerischer Sicht und gestalterischen Gründen auszuschließen. Der einseitig bebaute Straßenraum soll einem gewissen landschaftsplanerischen Gestaltungsanspruch gerecht wird. Gleichzeitig kann bei entsprechender Grüngestaltung im Bereich der Fledermausleitlinien entlang der Straßen ein ausreichendes Nahrungspotential für Fledermäuse sichergestellt werden. In den gekennzeichneten Bereichen am Mittelweg ist das Anlage von Terrassen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig. Damit wird den Anforderungen des Schallschutzes für Außenwohnbereiche Rechnung getragen.

Einfriedungen
Die Höhe von Einfriedungen wird für die Vorgartenbereiche mit max. 0,80 m und für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit max. 1,8 m festgesetzt. Damit kann die Ein- und Ausfahrsicht des ruhenden Verkehrs gesichert werden.

Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m sind an den übrigen Grundstücksgrenzen nur zulässig, wenn sie in eine zweireihige Hecke integriert werden. Damit wird das durchgrünte Erscheinungsbild des Plangebiets gesichert.

In Straßen ohne Gehwege und bei öffentlichen Geh- und Radwegen müssen Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Gehwegrand bzw. Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen
Als weitere gestalterische Festsetzung werden Angaben zu Abgrabungen und Aufschüttungen aufgenommen. Dies ist im vorliegenden Plangebiet aufgrund der topographischen Verhältnisse dringend erforderlich, um ein ansprechendes Gestaltungsbild der Garten- und Freiräume zu erhalten.

Die Vorgartenbereiche und die Vorflächen der Garagen der talseitig geplanten Neubaumöglichkeiten sind dem Straßenniveau anzugleichen. Damit kann zumindest in den Abschnitten der Neubebauung entlang der Erschließungsstraßen zu den talseitige gelegenen Gebäuden ein einheitliches Niveau hergestellt werden. Sollte im Einzelfall der Wunsch geäußert werden, die Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken in Form von Stegen herzustellen, wäre aus städtebaulicher Sicht, bei entsprechenden gestalterischen Qualitäten, die Erteilung einer Befreiung denkbar.

Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern auf der Grundstücksgrenze auszugleichen. Die Vorgaben der Landesbauordnung sind einzuhalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen zur Terrassierung der Gartenflächen sind nur außerhalb der flächenhaften Anpflanzung sowie der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

Die von den Baugrundgutachtern vorgegebenen Empfehlungen für zulässige Böschungsneigungen werden als Anforderung an die Gestaltung der unbebauten Flächen als örtliche Bauvorschrift aufgenommen.

Stützmauern
Entlang der Durlacher Straße sind gemäß der Planzeichnung Stützmauern in der jeweils festgesetzten Höhe zu errichten. Die Stützmauer darf zur Errichtung von Zufahrts- und Zugangsbereichen und von Treppenanlagen unterbrochen werden.

Stützmauern auf den privaten Grundstücken sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zur Terrassierung des Gartenteils bis zu einer Höhe von max. 2,0 m, gemessen ab dem mittleren natürlichen Gelände, zulässig. Die Stützwände sollen untereinander einen Abstand von mindestens 2,0 m haben. Sie sind als Trockenmauern oder mit Gabionen (Drahtschotterkörbe mit Steinbefüllung) auszuführen. Betonstützmauern sind nicht zulässig.

Abfallbehälterstandplätze
Abfallbehälterstandplätze auf privaten Flächen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Standorte der Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, durch berankte Pergolen oder Hecken in mindestens der Höhe der Abfall-