

WA	---
0,4	0,8
$\triangle E$	SD, 35° - 42°
maximale Traufhöhe: 3,80 m	
maximale Firsthöhe: 9,00 m	

WA	---
0,4	0,8
$\triangle E$	SD, 35° - 42°
maximale Traufhöhe: 3,80 m	
maximale Firsthöhe: 9,00 m	

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform, Dachneigung
maximale Traufhöhe	
maximale Firsthöhe	

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Bauweise, Bauartlinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

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

Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für
Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Pflanzenliste 1**
Hochstämmige Obstbäume
- Apfelbäume:
Jakob Fischer
Boskoop
Kardinal Bea
Linsenhofer
Josef Musch
- Hauxapfel
Brettacher
Engelsberger
Schwaikheimer Rambur
Teuringer Rambur
- Birnbäume:
Champagner Bratbirne
Schweizer Wasserbirne
- Gelbmöstler
Palmschbirne
- Veredelte und unveredelte Wallnussbäume
- Süßkirschen in Sorten und als Vogelkirschen
- Zwetschgenbäume

- Pflanzenliste 2**
Großkronige Laubbäume
- Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Quercus petraea - Traubeneiche
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

- Pflanzenliste 3**
Kleinkronige Laubbäume
- Acer platanoides in Sorten - Spitzahorn
Acer campestre - Feldahorn
Amelanchier lamarckii - Kupfer Felsenbirne
Carpinus betulus - Hainbuche
Pyrus callieriana "Chanticleer" - Chin. Wild-Birne
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus intermedia - Mehlbeere

- Pflanzenliste 4**
naturnahe Hecken
- Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundsrose
Salix caprea - Salweide
Viburnum opulus - Gew. Schneeball
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Bebauungsplan "Hofackerweg I"
genehmigt: 23.09.1963

Bebauungsplan "Hofackerweg II"
genehmigt: 03.09.1968

Bebauungsplan "Hofackerweg III"
Satzungsbeschluss: 19.01.1972

Gemeinde
Oppenweiler

Bebauungsplan
"Hofacker IV"

Ausgefertigt:
Oppenweiler, den 23.10.2002

Bürgermeister
Bernd Brischke

Maßstab: 1 : 500

Bearbeiter: Hei/Ros

Plan-Nr.: 01.005

Datum: 13.03.2001

Änderungen:
24.07.2001
18.09.2001
25. Juni 2002

Gemeinde Oppenweiler

"Hofacker IV"

Bebauungsplan
mit Grünordnung

Textteil

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Verfasser:
Dipl. Ing. Rainer Heitzmann
Freier Architekt SRL
Freier Landschaftsplaner

Weissach im Tal, den 13.03.2001 / 24.07.2001 / 18.09.2001 | 25. Juni 2002
01.005



HEITZMANNPLAN

=STADT =LANDSCHAFT =KOMMUNIKATION

BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL

TEL. 0 71 91 . 93 04-0 FAX 0 71 91 . 93 04-29

INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

1. BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BAUGB.....	1
1.02 PLANGEBIET UND GELTUNGSBEREICH	1
1.03 ERSCHLIEßUNG	1
1.04 LANDSCHAFT UND STÄDTEBAU.....	2
1.05 GRÜNORDNUNG UND ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH	3
1.06 VER- UND ENTSORGUNG	4
1.07 BODENORDNUNG	4
1.08 KOSTEN UND FINANZIERUNG	4
2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	5
3. RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:	17
4. VERFAHRENSVERMERKE.....	19
5. BEWERTUNG DES EINGRIFFS GEM. § 8A BNATSCHG MIT AUSGLEICHSMABNAHMEN.....	20

1. BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BauGB)

Erfordernis der Planung, Planungsziele, Grundsätze der Planung

Als Gemeinde in der Entwicklungsachse (gem. Regionalplan) stellt die Gemeinde Oppenweiler für den Ortsteil Reichenberg den Bebauungsplan "Hofacker IV" auf. Es handelt sich um ein Wohngebiet, das im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang ausgewiesen wurde.

1.02 Plangebiet und Geltungsbereich

Das Plangebiet "Hofacker IV" liegt im östlichen Randbereich von Reichenberg in südexponierter Hanglage am Übergang zur offenen Landschaft.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohngebiet (W) mit ca. 1,5 ha gekennzeichnet.

Folgende Grundstücke sind in das Plangebiet einbezogen:

Nr. 683 (teilweise Grundstück des Forstamtes); Nr. 684 (Grasweg im Westen);

Nr. 684/1; 684/2; 684/3; 684/4; 684/6; 684/7;

Nr. 727/1 (teilweise Straße Hofackerweg mit Fortsetzung als Feldweg);

Nr. 654 (kleine Böschung am südlichen Feldweg);

Nr. 727 (teilweise, Theodor-Hepp-Straße).

Aus städtebaulichen Gründen wurde vorgeschlagen, einen kleinen Teilbereich (ca. 4,5 ar) des Flurstücks Nr. 685/1 in den Geltungsbereich mit einzubeziehen.

Das Umweltschutzamt des LRA hat jedoch aus naturschutzrechtlicher Sicht grundsätzliche Bedenken erhoben. Der Bereich wurde deshalb aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

1.03 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch Verlängerung und Ausbau der bestehenden Erschließungsstraßen "Hofackerweg" und "Theodor-Hepp-Straße". Beide Straßen enden jeweils in einer Wendeplatte mit 18 m Durchmesser.

Die Erschließung wird vom Büro KIPF, Oppenweiler geplant und ausgeführt.

Beide Straßen erhalten eine Ausbaubreite von 5,5 m zuzüglich einem Gehweg von 1,25 m bis zu den Wendeplatten.

1.04 Landschaft und Städtebau

Das Plangebiet liegt an einem nach Süden geneigten Hang. Die Höhenlage beträgt 345,0 m üNN im Norden und 320,0 m im Süden, die Differenz beträgt somit 25,0 m auf eine Entfernung von ca. 145 m. Dies entspricht einer durchschnittlichen Hangneigung von 17,2 %.

Im Norden und Osten grenzt der Planbereich an Feldwege und anschließende Ackerflächen an. Die Grenze im Süden bildet eine Steilböschung größtenteils mit naturnahem Baum- und Strauchbewuchs. Dieser Lebensraum entspricht einem nach § 24a NatSchG besonders geschützten Biotop. Er ist aus dem Umfangsbereich herausgenommen, um den Schutzstatus nicht zu verlieren.

Die Grenze im Westen wird durch den bisherigen gebauten Bereich gebildet.

In das sich am Rand des Plangebiets befindende "Besonders geschützte Biotop" (nach § 24 a NatSchG) wird nicht eingegriffen. Die Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Beim Umweltschutzamt wird die Gemeinde jedoch einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen stellen, da eine Beeinträchtigung des Lebensraums Hecke durch die angrenzende Bebauung nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Gemeinde wird an anderer Stelle, nach Möglichkeit in räumlicher Nähe Ausgleichsmaßnahmen durchführen.

Die städtebauliche Anordnung der geplanten Gebäude orientiert sich an den bestehenden Höhenlinien und fügt sich somit gut in die landschaftlichen Gegebenheiten ein.

Die Hanglage wird so ausgenutzt, dass bergseits ein Hauptgeschoss mit Dachgeschoss in Erscheinung tritt und talwärts die Gebäude zusätzlich mit einem Untergeschoss in die Umgebung wirken. Durch die hangparallele Anordnung der Hauptdächer entsteht eine ruhige Dachlandschaft, die in einen baum- und strauchbestandenen Ortsrand eingebettet ist und sich mit einer internen Durchgrünung harmonisch in die umgebende Landschaft einfügt.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Grundflächenzahl, der Traufhöhe sowie der Firsthöhe über EFH definiert.

Die Dachaufbauten bzw. -einschnitte werden deshalb auch vom Ortsgang und von der Firsthöhe her begrenzt. Die Dachneigung kann zwischen 35° - 42° ausgewählt werden. Doppelhäuser sollen die gleiche Dachneigung aufweisen. Für jedes Gebäude wird von den Erschließungsstraßen her eine EFH ermittelt und festgelegt; diese Festsetzungen werden so gewählt, dass das Hauptgeschoss bergseits immer einen guten Geländeanschluss erhält. Eine Veränderung der EFH ist zur Anpassung an das natürliche Gelände möglich, jedoch darf die auf die festgelegte EFH bezogene Traufhöhe von 3,8 m und Firsthöhe von 9,0 m nicht überschritten werden. Die max. zulässige Traufhöhe gilt für mind. 2/3 der Gebäudelänge. Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte zur guten Nutzung des Dachgeschosses werden zugelassen, ebenso Gebäude in Holzbauweise.

Die quer durch das Plangebiet führende 20 KV-Leitung wird im Erdreich verkabelt.

1.05 Grünordnung und ökologischer Ausgleich

Gem. § 1a BauGB sind die "umweltschützenden Belange" in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Im Textteil wird der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dargestellt. Die Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Der Ausgleich erfolgt nach § 9 BauGB als

- "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (§ 9(1) Pkt. 20 BauGB). In diesen Flächen sind die Maßnahmen für die Regenwasserableitung zum Vorfluter mit entsprechender naturnaher Gestaltung und Bepflanzung integriert. Bei der hierzu erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung wird ein detaillierter Gestaltungs- und Bepflanzungsplan eingereicht.
- „Bindung für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen“ (§ 9 (1) Pkt. 25b BauGB) (Hochstämmige Obstbäume).
- Pflanzgebot für das "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen." (§ 9(1) Pkt. 25a BauGB).

Schwerpunkt der Grünordnung bildet die Bepflanzung mit hochstämmigen Obstbäumen sowie groß- und kleinkronigen Laubbäumen und naturnahen Hecken, sowohl in den Randbereichen als auch im Siedlungsgebiet.

Der Eingriff, der gem. § 8 a BNatSchG und § 1a BauGB durch das Baugebiet in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild erfolgt, kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Der Gemeinde stehen jedoch zur Zeit keine weiteren Flächen zur Realisierung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zur Verfügung. In die Abwägung wird jedoch der Sachverhalt mit einbezogen, dass sich die Gemeinde finanziell an der Förderung der Neupflanzung von hochstämmigen Streuobstbäumen beteiligt. Auf die „Förderrichtlinien zur Erhaltung der Landschaft“ vom 01.10.1992 wird verwiesen.

Es ist das Ziel der Gemeinde, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild ausgeglichen werden.

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9(1) + (2) BauGB + BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung:

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Anlagen im Sinne von § 4 (2) 2 + 3 BauNVO (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Ebenso sind in Anwendung von § 1 (6) 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen).

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone im Lageplan)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 (2) Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung: 0,4

2.2 Geschossflächenzahl

(GFZ) (§ 16 (2) Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung: 0,8

3. Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO).

Wohngebäude im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO sind als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

Besondere Bauweise für Grenzgaragen (§ 71 (1) Nr. 6 LBO)

Die von Norden erschlossenen Garagen sind bis zu einer Wandfläche von 30 qm zulässig.

4. **Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung ist verbindlich.

Untergeordnete Nebenanlagen sind davon nicht betroffen.

5. **Überschreitung der Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO**

Für Balkone, Vordächer, Erker und Wintergärten kann eine Überschreitung der Baugrenzen bis 1,00 m zugelassen werden.

6. **Garagen und Stellplätze**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit "GA" bezeichneten Flächen zulässig.

Notwendige Stellplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Der Stauraum vor allen Garagen muss mindestens 5,50 m betragen.

7. **Nebenanlagen**

(§ 9 (1) BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Soweit es sich um Gebäude handelt, können diese max. 25 cbm

Bruttorauminhalt, jedoch pro Baugrundstück nur 1 Gebäude, erstellt werden.

Nebenanlagen i. S. des § 14 (2) BauNVO können auch außerhalb der dafür im Plan festgesetzten Flächen als Ausnahme zugelassen werden (z. B. Anlagen für erneuerbare Energien, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Altwasser dienende

Nebenanlagen).

8. Höhenlage der Verkehrsflächen und der Gebäude
(§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der **Verkehrsflächen** ist gem. den Plänen des Ing. Büros KIPF verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung der Bauvorhaben zu beachten.

Die Höhenlage der **Gebäude** wurde wie folgt festgesetzt:

- o die im Plan eingeschriebene EFH ist als Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe die Bezugshöhe
- o Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TRH) von 3,80 m bezogen auf die EFH (Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut)
- o Festlegung der max. zulässigen Firsthöhe (FH) von 9,00 m bezogen auf die EFH (Firsthöhe = bis Oberkante First)

Eine Veränderung der EFH ist zur Anpassung an das natürliche Gelände möglich, jedoch darf die auf die festgesetzte EFH bezogene Traufhöhe und Firsthöhe nicht überschritten werden. Die max. zulässige Traufhöhe gilt für mind. 2/3 der Gebäudelänge.

9. Pflanzgebote

Standorte für das Anpflanzen von Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)

- 9.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorte für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind entsprechend den Pflanzenlisten 1, 2 und 3 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzenliste 1

Hochstämmige Obstbäume

- Apfelbäume

Jakob Fischer	Hauxapfel
Boskop	Linsenhofer
Brettacher	Schwaikheimer Rambur
Kardinal Bea	Josef Musch
Engelsberger	Teuringer Rambur
- Birnbäume

Champagner Bratbirne	Schweizer Wasserbirne
Gelbmöstler	Palmischbirne
- Veredelte und unveredelte Walnussbäume
- Süßkirschen in Sorten und als Vogelkirschen
- Zwetschgenbäume

Pflanzenliste 2

Großkronige Laubbäume

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

Pflanzenliste 3

Kleinkronige Laubbäume

- | | | |
|---------------------------------|---|---------------------|
| Acer platanoides in Sorten | - | Spitzahorn |
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Amelanchier lamarckii | - | Kupfer- Felsenbirne |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Pyrus callieriana 'Chanticleer' | - | chin. Wild – Birne |
| | | |
| Sorbus aucuparia | - | Vogelbeere |
| Sorbus domestica | - | Speierling |
| Sorbus intermedia | - | Mehlbeere |

- 9.2 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern sind entsprechend der Pflanzenliste 4 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzenliste 4	
naturnahe Hecken	
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- gem. Liguster
Lonicera xylosteum	- gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Viburnum opulus	- gem. Schneeball
Viburnum lantana	- wolliger Schneeball

10. Pflanzbindungen:

Standort für die Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten für die Erhaltung von Einzelbäumen müssen die vorhandenen Bäume erhalten und bei Verlust durch gleichartige Bäume der Pflanzenliste 1 (hochstämmige Obstbäume) ersetzt und dauerhaft unterhalten werden (siehe unter Pkt. 9.1: Pflanzenliste 1).

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind mit den gräser- und kräuterreichen Wiesenabschnitten extensiv zu pflegen (2- malige Mahd und Abfuhr des Mähguts). Teilweise verlaufen in den Flächen die offenen Gräben zur Ableitung von Oberflächenwasser in den Vorfluter; diese Gräben sind extensiv zu pflegen. Gemäß Plan sind in diesen Flächen auch Standorte für naturnahe Hecken und hochstämmige Obstbäume.

12. **Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton/ Böschungen** (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze bis zu einer Breite bis 0,50 m und einer Tiefe von 30 cm zu dulden (Hinterbeton von Randeinfassungen).

Die bei der Anlage der öffentlichen Straße entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

B. **Örtliche Bauvorschrift**

(§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO v. 8.8.1995 (GBl. S. 617)
in Kraft getreten am 1. Januar 1996)

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 **Dachgestaltung** **Dachform**

Im Wohngebiet sind nur **Satteldächer** mit beidseitig gleicher Neigung zulässig.

Dachneigungen entsprechend den Festsetzungen im Plan.

Wohngebäude: Satteldächer mit 35° - 42° Neigung

Garagen: Flachdächer, extensiv begrünt, lediglich die Garage beim Gebäude im Nordwesten, wenn sie an die benachbarte Garage des Gebäudes Nr. 10 angrenzt, soll ein Satteldach in Abstimmung mit der Nachbargarage bekommen.

Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung und die Dachform einheitlich zu gestalten.

Dachdeckung

Rote bis rotbraune Ziegel- oder Betondachsteindeckung, Vegetationsdach.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Sie sind nur bis zu einer Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite zulässig; bei Doppelhäusern kann die Länge bis zur Hälfte der Gebäudeseite zugelassen werden. Sie müssen vom First mind. 1,00 m und von den Giebelseiten mind. 2,50 m Abstand halten.

1.2 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind in erdfarbenen Tönen mit einem Hellbezugswert von 20 - 80 auszuführen.

Holzverkleidungen sind zugelassen. Stark reflektierende Materialien und Farben sowie Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff oder Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

Zulässig sind auch Holz-Außenwandflächen der in Holzbauweise erstellten Gebäude.

1.3 Aneinander gebaute Gebäude und Garagen

Sie sind hinsichtlich

- o Dachrandausbildung
 - o Dachform und Dachneigung
 - o Art und Farbe der Dacheindeckung
- zwingend anzugleichen.

2. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Von der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 0,50 m eingehalten werden.

Zugelassen sind:

- o Hecken aus Laubgehölzen
- o Drahtzäune in Verbindung mit Hecken
- o Holzzäune mit senkrechten Latten
- o Mäuerchen aus Natursteinen

Maximale Höhe über Straßen oder Geländeniveau: 1,20 m.

Werden gem. Pflanzgebot naturnahe Hecken gepflanzt, so können diese ihrem natürlichen Wuchs entsprechend höher als 1,20 m werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nachbarrechtliche Vorschriften (Privatrecht) durch diesen Bebauungsplan nicht berührt werden und daher zu beachten sind.

3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Innerhalb der Vorgärten sind Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (z. B. Rasensteine, Pflasterbeläge mit breiten Fugen, Spurplatten, Schotterrasen u. ä.).

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Mit dem Einreichen der Baugesuche sind durch Pflanzpläne die erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen über das ganze Grundstück nachzuweisen.

Durch Schnitte durch das gesamte Grundstück sind das Einfügen des Gebäudes und die Grenzausbildung zu den Nachbargrundstücken nachzuweisen.

In den Bereichen "Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist eine Umgestaltung der Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Stellplätze:

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Es gelten folgende Festsetzungen:

- | | |
|--|------------|
| o Einfamilienhaus | 2 Stellpl. |
| o Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bis 50 m ² Wohnfläche | 3 Stellpl. |
| o Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung über 50 m ² Wohnfläche
und Zweifamilienhaus | 4 Stellpl. |

Begründung: die Anzahl der festgesetzten Stellplätze ist in diesem Baugebiet in Hanglage auf den privaten Flächen erforderlich, damit der Straßenraum nicht zugeparkt wird. Öffentliche Stellplätze werden keine angelegt. Das Maß der Stellplätze entspricht der Regelung in der v. V. G. Backnang.

4. Geländeänderungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Abgrabungen und Auffüllungen sind, bezogen auf das natürliche vorhandene Gelände, bis max. 1,00 m zulässig. Im Einzelfall können begründete Ausnahmen zugelassen werden.

Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein harmonischer Ausgleich zum Gelände auf den Nachbargrundstücken vorzunehmen.

Hinweis: Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.

5. Außenantennen
(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen sind unzulässig, sofern ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne bzw. Breitbandkabel gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Wohngebäude max. eine Antenne zulässig. Satellitenempfangsanlagen in Verbindung mit einer Antenne zählen als eine Außenantennenanlage.

6. Niederspannungsleitung
(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen nicht zugelassen. Dies ist aus landschaftlichen Gründen (Landschaftsbild) erforderlich.

7 Niederschlagswasser (§ 74 (3 Nr. 2 LBO))

Es wird empfohlen, dass Niederschlagswasser aus Dächern in Behältern (Zisternen) auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehalten wird (je 20 l / m² Dachfläche, jedoch mind. 3 cbm Speicherraum).

Dieses Volumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Der Abfluss erfolgt mit 0,1 l / sek. pro Retentionseinheit zeitverzögert in das modifizierte Trennsystem. Es wird zur Zeit noch überprüft, ob Niederschlagswasser teilweise auch über offene Gräben in den Vorfluter eingeleitet werden kann.

Vorzugsweise können Zisternen mit einem zusätzlichen Speicher zur Regenwassernutzung eingesetzt werden.

Hinweis:

- o Sofern mit diesem Wasser lediglich eine Bewässerung der Außenanlagen vorgesehen ist, ist zu beachten, dass an den Wasserentnahmehahn ein Hinweisschild "Kein Trinkwasser" angebracht wird und gemäß § 17 der Trinkwasserverordnung ein Verbot einer Verbindung zwischen Trinkwasser- und Nichttrinkwasserleitung beachtet wird.
- o Sollte darüber hinaus eine Verwendung des Wassers innerhalb des Wohnhauses vorgesehen sein, hat die Sammlung des Regenwassers über eine Filterung zu erfolgen; hierzu wird auf die DIN 2001 über den Bau von Zisternen verwiesen.
- o Der Vorratsbehälter muss eine Überlaufleitung erhalten. Das Überlaufwasser sollte entweder versickern oder dem modifizierten Trennsystem (Regenwasserleitung) bzw. in die offenen Gräben zugeleitet werden. Bei einer Befüllung mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN 1988, Teil 4, erfolgen.
Der Betreiber der Brauchwasseranlage muss sich gegenüber der Bauverwaltung schriftlich verpflichten, keine Verbindung zwischen Trinkwasser und Nichttrinkwasserleitung herzustellen und jederzeit eine entsprechende Kontrolle zuzulassen. Etwaige Wasseruntersuchungen gehen zu Lasten des Betreibers. Die Brauchwasseranlage wird in allen Teilen in der ausschließlichen Verantwortung und Haftung des Grundstückseigentümers betrieben.
- o Das Hinweisblatt Nr. 8 des Umweltschutzamtes beim LRA Rems-Murr-Kreis zur "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" ist zu beachten.

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

- keine -

D. Hinweise:

1. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems - Murr - Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems - Murr -Kreis als untere Wasserbehörde (technische Fachbehörde) zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Erforderliche Schutzvorkehrungen bei den Baumaßnahmen gegen Grundwasserbeeinträchtigungen gem. Rechtsverordnung müssen berücksichtigt werden.

3. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens (BBodSchG § 4 (1) und (2)):

Wiederverwertung von Erdaushub:

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

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

Freiflächen:

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten.

Bodenbelastungen:

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems - Murr - Kreis zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

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

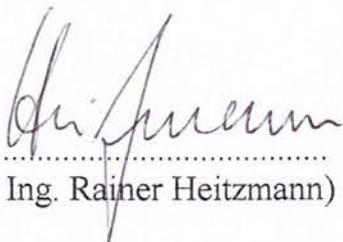
4. Bei der Bauausführung der Gebäude ist auf den Einbruchsschutz zu achten. Auf die Möglichkeit einer kostenlosen sicherungstechnischen Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bei der Polizeidirektion Waiblingen, Tel.: 0 71 51/56 25 86 wird hingewiesen.
5. Neben der Anpflanzung von Obstbäumen, Laubbäumen und naturnahen Sträuchern wird empfohlen, pro Grundstück Nistmöglichkeiten für Vögel im Garten oder am Haus vorzusehen.
6. Die Gemeinde wünscht, dass Energiegewinnungsanlagen (z. B. Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung, Photovoltaikanlagen) installiert oder die erforderlichen Leitungen/Anschlüsse dafür vorgesehen werden.
7. Im Norden und Osten grenzen an das geplante Neubaugebiet Ackerflächen an. Die mit einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bearbeitung verbundenen Immissionen sind hinzunehmen.

3. RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- o das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137).
- o die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- o die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV. 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- o die **Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 08. August 1995 (GVBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521).
- o das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994).
- o das **Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1995 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Verordnung vom 17. Juni 1997 (GBl. S. 278).

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

Gefertigt: Weissach im Tal, 13. März 2001 / 24. Juli 2001 / 18. September 2001 / 25. Juni 2002

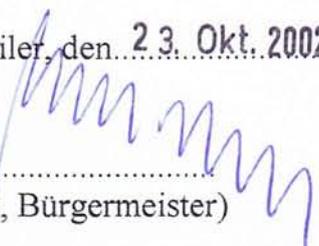


.....
(Dipl. Ing. Rainer Heitzmann)

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

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt, und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Oppenweiler, den 23. Okt. 2002.....

.....
(Brischke, Bürgermeister)

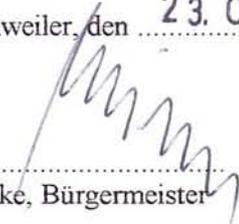


4. VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss
(§ 2 BauGB) am | 23.01.2001 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 BauGB) im Amtsblatt am | 31.01.2001 |
| 3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung
der Träger öffentlicher Belange
(§ 3 BauGB) | vom 29.03.2001
bis 19.04.2001 |
| 4. Auslegungsbeschluss
(§ 3 BauGB) am | 24.07.2001 |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4
(§ 3 BauGB) am | 01.08.2001 |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 BauGB) vom | 08.08.2001
bis 10.09.2001 |
| 7. Satzungsbeschluss
(§ 10 BauGB + § 74 LBO) am | 18.09.2001 |
| 8. Aufhebung des Satzungsbeschlusses,
Änderung einer örtlichen Bauvorschrift
(§§ 9 Abs. 4 und 10 BauGB, § 74 LBO) am | 25.06.2002 |
| 9. Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 BauGB) | vom 12.09.2002
bis 14.10.2002 |
| 10. Satzungsbeschluss
(§§ 9 Abs. 4, 10 BauGB und § 74 LBO) am | <u>15.10.02</u> |
| 11. Inkrafttreten des Bebauungsplans
(§10 Abs. 3 BauGB) | <u>23.10.02</u> |

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Oppenweiler, den 23. Okt. 2002


.....
Brischke, Bürgermeister

Nach Berücksichtigung des **Vermeidbarkeits- und Minimierungsgebots** werden im folgenden die Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes bewertet und die entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen dargelegt.

Die Bewertung erfolgt im Hinblick auf die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter nach den Aspekten:

- nachteilig**
- unerheblich**
- positiv**

Schutzgut Geologie und Topografie

Auswirkungen: **z. T. nachteilig** (Einschnitte und Aufschüttungen für den Straßen- und Hausbau).

Maßnahme zur Minimierung: Die Höhenlage der Gebäude und der Straßen wird soweit als möglich der Topografie angeglichen.

Bemerkung : Schichten der Keuper-Formation „Bunte Mergel“ werden angeschnitten.

Schutzgut Boden

Auswirkungen: **nachteilig** (Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche, ca. 14.266 m² Ackerfläche, 553 m² Wiesen, 1.526 m² Garten mit altem Baumbestand. Entstehung biologisch toter Flächen durch Versiegelung von ca. 7.308 m², Bodenabtrag).

Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich: Minimierung der Bodenversiegelung durch Festsetzung offenerporiger Beläge auf den Stellplätzen. Teilweise Wiederverwendung von Bodenaushub im Gelände, Verwendung des Mutterbodens in den Freianlagen. Schaffung von Wohn- und Nutzgärten, Bodenstabilisierung auf ca. 2.000 qm Fläche für den Naturschutz.

Bemerkung: Bodenverlust durch Flächenversiegelung kann nur minimiert und im Gebiet nicht ausgeglichen werden; Aufgrund der steilen Hanglage kann der Bodenausgleich im Gebiet nicht erzielt werden; Boden muss beim Hausbau teilweise abgefahren werden.

Schutzgut Wasser

Auswirkungen: **z. T. nachteilig** (Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung von ca. 7.308 m² Acker- Wiesen- und Gartenflächen. Es ist kein Grundwasserschutzgebiet direkt betroffen.

Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich:

Schaffung von offenporigen Belägen an geeigneter Stelle zur Versickerung von Oberflächenwasser.

Schaffung eines modifizierten Trennsystems.

Das Oberflächenwasser der angrenzenden Freiflächen und das Dachflächenwasser wird im Gebiet in Rohren gesammelt und außerhalb des Plangebiets in z. T. offenen Gräben der Murr zugeleitet.

Empfehlung von privaten Regenrückhaltebecken mit zeitverzögertem Ablauf.

Umwandlung von Acker in Grünflächen mit naturnahen Wiesen, Hecken und Obstbäumen auf ca. 2.000 m² (Minimierung der Bodenerosion).

Bemerkung: Ein vollständiger Ausgleich ist nicht möglich, jedoch eine Minimierung durch vorgeschlagene Maßnahmen.
Ein Oberflächengewässer ist durch die Baumaßnahme nicht direkt betroffen, indirekt jedoch durch Zufluss von Oberflächenwasser in die Murr.
Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist hierzu zu beantragen.

Schutzgut Klima

Auswirkungen: **unerheblich** (Reduzierung von Frisch- und Kaltluft - Produktionsfläche, die aufgrund der Hanglage nicht unmittelbar einem Wohngebiet zugeordnet ist).

Maßnahmen zur Minimierung:

Durch Gebäudestellung wurde berücksichtigt, dass abfließende Kaltluft aus den oberhalb liegenden Freiräumen möglich ist. Nordostwinde werden durch die neuen Gebäude gebremst, was sich günstig auf die unmittelbar angrenzende bestehende Bebauung auswirkt.

Bemerkungen: Das Plangebiet liegt in südexponierter Hanglage. Die festgesetzte Dachstellung ermöglicht eine optimale Solarnutzung.

Schutzgut Biotope (Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt)

Auswirkungen:

nachteilig (Zerstörung hauptsächlich zusammenhängender Ackergesellschaften auf ca. 14.266 m², aber auch Wiesengesellschaften auf 553 m² und eines Gartens mit Bäumen.

z. T. positiv (Schaffung von neuen Lebensräumen durch grünordnerische Maßnahmen, wie offene Wassergräben, Hecken, hochstämmige Laubbäume und Streuobstbäume.

In einen südlich angrenzenden Heckenbiotop (§ 24a – Biotop) wird zwar nicht eingegriffen, durch die Bebauung wird er jedoch indirekt gestört (z. B. wird freier Vogelflug einseitig gestört und direkter Artenaustausch mit der offenen Landschaft z. T. unterbunden). Hierzu wird ein gesonderter Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen mit eigenen Ausgleichsmaßnahmen gestellt.

Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich:

Der Entfernung von einigen Laub- und Nadelgehölzen steht eine Neuanpflanzung und dauerhafte planungsrechtliche Sicherung von 31 hochstämmigen Obstbäumen, 44 kleinkronigen Laubbäumen, 3 großkronige Laubbäumen und 190 lfm naturnahe Hecken gegenüber.

Dem Verlust von 14.266 m² Ackergesellschaften und 553 qm Wiesengesellschaften stehen zukünftig ca.

2.298 m² extensive Wiesen auf privaten Grünflächen gegenüber. Zusätzlich gibt es neue Lebensgemeinschaften aus naturnahen Sträuchern und hochstämmigen Obstbäumen in den Randbereichen.

Trotz des Verlustes der Ackergesellschaften (z. B. Bodenkäferfauna u. a.), der nicht ausgeglichen werden kann, entstehen neue, wertvolle Lebensräume, die bisher auf den Ackerflächen nicht vorhanden waren (hochstämmige Laubbäume, Obstbäume, naturnahe Hecken, Dachbegrünungen auf Flachdachgaragen). Somit verschieben sich die Artengruppen und bereichern das Gebiet.

Bemerkung:

Ein Lebensraumausgleich ist durch die Ersatzmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen, die alle im Plangebiet stattfinden, aufgrund der Flächenversiegelung von ca. 7.308 m² nicht erreicht.

Schutzgut Landschaftsbild

Auswirkungen: **nachteilig** (offene Hanglage wird durch Bebauung stark verändert. Es ist ein sehr weit wirkender Landschaftsbezug zum Murratal und den angrenzenden Randhöhen gegeben).

**Maßnahmen zur
Einfügung in das
Landschaftsbild:**

Es werden überwiegend neue Gehölzstrukturen am Rand und im Gebiet geschaffen. Einige Obstbäume in den Randbereichen werden neu gepflanzt.

Auf den größeren Grundstücken sind hochstämmige Obstbäume, naturnahe Hecken und in den Vorgärten kleinkronige Laubbäume zu pflanzen. Die am südlichen Rand liegende Baum- und Strauchhecke dient ebenfalls zur Einbindung in das Landschaftsbild. Die Dachstellung der Gebäude zum Tal bewirkt eine ruhige Dachlandschaft.

Bemerkung:

Der neue Siedlungsteil, der unmittelbar an die bestehende Bebauung anschließt, wird weit in die Landschaft hineinwirken. Bei Durchführung aller Ausgleichs- und Bepflanzungsmaßnahmen ist das Wohngebiet gut durchgrünt und durch die Randbepflanzung gut eingegrünt. Die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind dann deutlich minimiert, das neue Landschaftsbild als "Wohngebiet in offener Landschaft" kann als ausgeglichen angesehen werden.

Schutzgut Naherholung

- Auswirkungen:** z. T. leicht nachteilig (das Gebiet ist von Feldwegen umgeben, die jetzt als Zugang zur offenen Landschaft dienen; die Aussicht vom oberen, nördlichen Feldweg wird durch die obere Gebäudereihe stark beeinträchtigt und ist als freie Aussicht in das Murratal erst wieder nach 150 m möglich.
- Maßnahmen zur Minimierung:** In der oberen Baureihe sind nur Einzelgebäude festgesetzt, die jeweils einen Durchblick ermöglichen.
- Bemerkung:** Die Beeinträchtigung kann nicht ausgeglichen werden.

Zusammenfassung:

Das **Vermeidungs-** und **Minimierungsgebot** wurde überprüft und berücksichtigt.

Durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen kann nicht für alle Schutzgüter eine gleichartige Kompensation der Eingriffsfolgen im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff erzielt werden.

So sind die Folgen der Versiegelung nicht vollständig ausgleichbar, aufgrund ihrer überschaubaren negativen Auswirkungen jedoch hinnehmbar.
Landwirtschaftliche Produktionsflächen gehen verloren.

Es ist auch zu berücksichtigen, dass mit den neuen Gebäuden neuer Lebensraum für die Bevölkerung geschaffen wird.

Bestehender Lebensraum für die freilebende Tier- und Pflanzenwelt - hier hauptsächlich Ackergesellschaften und an sie gebundene Tiergruppen auf landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen - wird dem Landschaftshaushalt entzogen. Durch neue Baum- und Strauchpflanzungen werden jedoch Lebensräume neu geschaffen. Das Orts- und Landschaftsbild wird neu hergestellt. Nach einigen Jahren, wenn die Bäume groß sind, wird der neue Siedlungsteil ebenso harmonisch in die offene Murrtaillandschaft hineinwirken, wie der bereits bestehende Siedlungsteil. Die negativen Auswirkungen durch den Eingriff in die Biotopstruktur sind durch die vorgesehenen Maßnahmen im Plangebiet nicht ausgeglichen.