

Textteil

zum Bebauungsplan Alexanderstraße/Gollenholzweg
Stadtteil 24 „Krummenacker“
2. Entwurf vom 08.08.2019

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)



1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)

- 2.1 **Grund- und Geschossfläche**
Die maximal zulässige GRZ darf durch Balkone und Terrassen um maximal 10 % überschritten werden.
Die maximal zulässige GRZ darf durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 2.2 **Erdgeschossrohfußbodenhöhe**
Die im Plan mit „EFH ... m ü. NN“ festgesetzte Höhe ist die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossrohfußbodens in Meter über Normalnull.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nur als Einzelhäuser () bzw. als Hausgruppen () zulässig.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

- 4.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Terrassen sowie untergeordnete Bauteile und Vorbauten i. S. d. § 5 Abs. 6 LBO um eine Tiefe von max. 1,5 m und einer Länge von 5 m überschritten werden. Pro Erdgeschoss-Wohneinheit ist max. eine Terrassengröße von 12,5 m² zulässig.
- 4.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

- 5.1 Kfz-Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Oberirdische, offene und überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nicht zulässig.

6 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 und 23 BauNVO)

- 6.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA sind ausschließlich Nebenanlagen, die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO der Ver- und Entsorgung dienen sowie Anlagen für Kinderspielplätze und Anlagen für Fahrradstellplätze zulässig.

7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 7.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird mit der Festsetzung „xx WE“ die maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Baufenster festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 8.1 Die festgesetzten Flächen zum Zweck der Sicherung der Kaltluftschneise sind von baulichen Anlagen über 1 m Höhe und flächigen Anpflanzungen über 1 m Höhe frei zu halten. Zulässig sind ein Bewuchs bis zu einer Höhe von 1 m und hochstämmige Bäume.

9 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 9.1 Die Flächenabgrenzungen der öffentlichen Verkehrsflächen sowie ihre Zweckbestimmungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

- 9.2 Im WA2 und WA3 ist jeweils maximal eine Tiefgaragenein- und ausfahrt zulässig. Die Ein- und Ausfahrten sind ausschließlich im Bereich der Erschließungsstraße (mit einem Mindestabstand von 20 m) zulässig.
- 10 Versorgungsfläche Elektrizität
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- 10.1 Die Abgrenzung der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 11 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagwasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. mit Nr. 16 BauGB)
- 11.1 Die Abgrenzung der Fläche für die Retention und Versickerung von Niederschlagwasser ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Morphologie und das Retentionsvolumen basieren auf dem Ergebnis der hydraulischen Berechnungen zur wasserrechtlichen Genehmigung zur Verlegung des temporär wasserführenden Grabens.
- 12 Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 12.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Spielmöglichkeiten, Sitzmöbel und unbefestigte Fußwege zulässig.
- 13 Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 13.1 Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 LBO nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
- 14 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i. V. m. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
- 14.1 **Rekultivierung einer Streuobstwiese auf privater Grünfläche** (siehe GOP: FMN 1)
Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche ist als extensive Streuobstwiese zu rekultivieren und zu erhalten. Die Teilfläche ist mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung der Herkunftsregion 7 an zu säen und als Extensivwiese zu pflegen. Es sind 4 hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm neu zu pflanzen, um eine Zielbaumdichte von 50 – 70 Bäumen pro Hektar zu erreichen. Zulässig sind ausschließlich regionaltypische, robuste Obstgehölze und Wildobstarten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind mit den entsprechenden Arten zu er-

setzten (Vorschlag Artenliste 3 siehe Anhang zum GOP). Bauliche Anlagen sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

14.2 **Fläche für naturnahe Grabengestaltung** (siehe GOP: FMN2)

Der als „Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Wasserretention, Wasserableitung, Spiel- und Erholungsfläche“ gekennzeichnete Bereich ist entsprechend der Planung zum wasserrechtlichen Verfahren zur Verlegung des temporär wasserführenden Grabens zu gestalten. Erhaltenswerte Vegetationsstrukturen sind möglichst zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind mit den entsprechenden Arten nachzupflanzen oder durch standortgerechte, vorwiegend heimische Laubgehölze zu ersetzen (Vorschlag Artenliste 1 und 2 siehe Anhang GOP). Folgende Arten sind z. B. zulässig: Silber-Weide, Schwarz-Erle und Gemeiner Schneeball. Der Standort der Nachpflanzungen ist nicht festgelegt und kann in Abstimmung mit der Gestaltung der Fläche erfolgen.

Die Sohle des Grabens ist auf einer Breite von 0,5 m mit Kies und Steinblöcken naturnah zu gestalten. Entlang des Grabens ist nach § 20 WG beidseitig ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen mit Hochstaudenfluren zu entwickeln. Dazu sind die Flächen unter Abtransport des Schnittgutes alle drei Jahre abschnittsweise zu mähen.

Auf 10 % der öffentlichen Grünfläche sind standortgerechte, vorwiegend heimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Vorschlag Artenliste 6 siehe Anhang GOP). Folgende Arten sind z. B. zulässig: Schwarzer Holunder, Korb-Weide und Gemeiner Schneeball.

Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiesen anzulegen (Saatgutmischung Herkunftsregion 7) und durch eine zweischürige Mahd zu pflegen. In Bereichen mit Freizeitnutzung (z. B. unbefestigte Fußwege) ist eine dreischürige Mahd zulässig. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Ein Pestizid- und Düngemiteleinsatz ist nicht zulässig.

Zur Herstellung der notwendigen Retentionsräume ist die Anlage von Natursteinmauern zulässig. Abgrabungen sind nur gemäß der wasserrechtlichen Genehmigung zulässig.

Sitzgelegenheiten und Spielmöglichkeiten können integriert werden. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind nur unbefestigte Fußwege zulässig.

15 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

15.1 **Pflanzgebot für Einzelbäume** (siehe GOP: Pfg 1)

Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als breitkronige, hochstämmige, standortgerechte und vorwiegend heimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (Vorschlag Artenliste 1 siehe Anhang zum GOP). Folgende Arten sind z. B. zulässig: Bergahorn, Winterlinde und Hainbuche. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind z. B. folgende Arten zulässig: Silber-Weide, Schwarz-Erle und Schwarzer Holunder (Vorschlag Artenliste 6 siehe Anhang GOP). Baumbeete

im Bereich von Parkplatzanlagen sind in einer Mindestgröße von 13 - 16 m² und einer Mindestbreite von 3 m anzulegen und zu begrünen. Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 5 m abweichen. Abgängige Bäume sind mit den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

15.2 Flächenhaftes Pflanzgebot auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen (siehe GOP: Pfg 2)

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Erschließungsflächen, als Vegetationsflächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind auf mindestens 20 % der Fläche mit überwiegend standortgerechten, vorwiegend heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Der Anteil der heimischen Arten muss mindestens 50 % betragen (Vorschlag Artenliste 2 siehe Anhang zum GOP). Folgende Arten sind z. B. zulässig: Gewöhnlicher Liguster, Wolliger Schneeball sowie die heimischen Wildrosenarten. Für die Entwicklung von Rasenflächen ist vorzugsweise eine Saatgutmischung der Herkunftsregion 7 zu verwenden.

15.3 Pflanzgebot Eingrünung Trafostation (siehe GOP: Pfg 3)

Die geplante Trafostation auf der Versorgungsfläche Elektrizität ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und zumindest an drei Seiten durch standortgerechte, vorwiegend heimische Sträucher optisch einzubinden (Vorschlag Artenliste 2 und 4 siehe Anhang zum GOP). Folgende Arten sind z. B. zulässig: Gewöhnlicher Schneeball, Schwarzer Holunder sowie die heimischen Wildrosenarten.

15.4 Pflanzgebot für Tiefgaragendecken (siehe GOP: Pfg 4)

Die nicht überbauten und nicht für Erschließungszwecke oder Nebenanlagen in Anspruch genommenen Bereiche von Tiefgaragendecken sind mit einer mindestens 0,6 m starken Erdüberdeckung auszuführen, wobei die oberen 0,2 m aus Oberbodenmaterial bestehen müssen.

Die Flächen sind gärtnerisch mit Gehölzen und Rasenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 20 % der Fläche sind mit standortgerechten, vorwiegend heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Der Anteil der heimischen Arten muss mindestens 50 % betragen (Vorschlag Artenliste 2 siehe Anhang zum GOP). Folgende Arten sind z. B. zulässig: Gewöhnlicher Liguster, Wolliger Schneeball sowie die heimischen Wildrosenarten.

15.5 Pflanzgebot für Dachbegrünung (siehe GOP: Pfg 5)

Die Dachflächen sind auf einer Fläche von mindestens 60 % der Gebäudegrundfläche mit einer extensiven Begrünung auszuführen, die dauerhaft zu unterhalten ist. Dachflächen in einer Größe bis zu 10 m², Oberlichter sowie Glasdächer von Wintergärten und Terrassenüberdachungen müssen nicht begrünt werden.

Die Flächen sind mit einer mindestens 15 cm starken Substratschicht zu überdecken und mit Gräsern und Stauden zu bepflanzen (Vorschlag Artenliste 4 siehe Anhang zum GOP), so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird.

Die Dachbegrünung muss eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m² im Gesamtaufbau aufweisen (Herstellernachweis erforderlich).

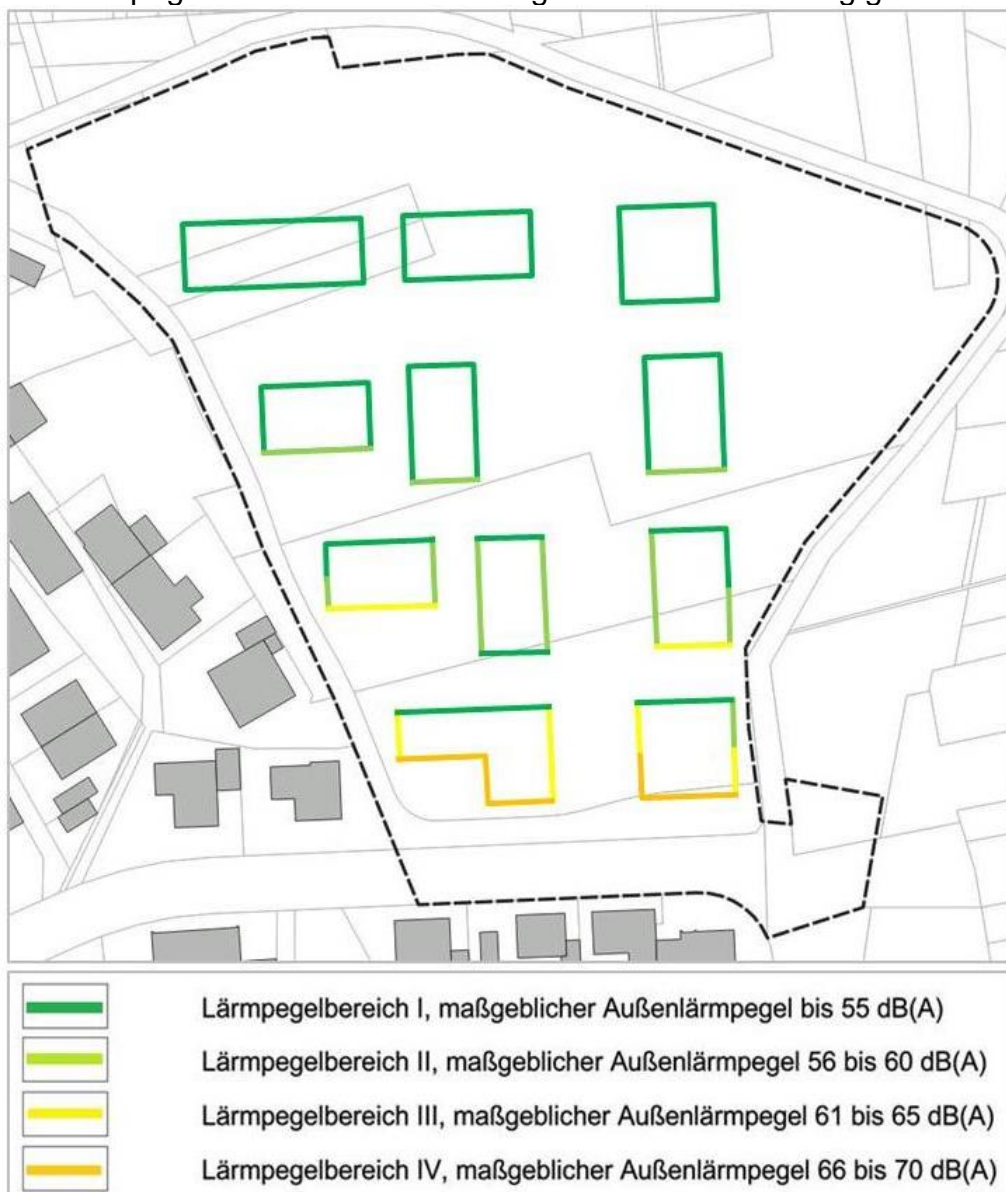
- 15.6 **Flächenhaftes Pflanzgebot für Obstbäume auf privater Grünfläche** (siehe GOP: Pfg 6)
Die durch flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzten Obstbäume auf der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Gartenland sind als hochstämmige Obstbäume regionaltypischer, robuster Sorten mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen (Vorschlag Artenliste 3 siehe Anhang zum GOP). Standortabweichungen von bis zu maximal 5 m sind zulässig.
- 15.7 **Flächenhaftes Pflanzgebot für private Grünfläche mit Gartenland** (siehe GOP: Pfg 7)
Auf der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Gartenland dürfen 40 % der Fläche als Grabeland und 60 % der Fläche als Rasenfläche angelegt werden. Innerhalb der Fläche sind Fußwege zulässig. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Als Abgrenzung zur Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft sind Steinplatten oder Randsteine zulässig.
- 15.8 **Pflanzbindung Bäume** (siehe GOP: Pfb 1)
Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch standortgerechte, vorwiegend heimische, mittel- bis großkronige, hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20 - 25 cm und Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu ersetzen (Vorschlag Artenliste 1, 3 und 6 siehe Anhang zum GOP). Standortabweichungen von bis zu maximal 5 m sind zulässig.
- Der zum Erhalt gekennzeichnete Bestand an Weidenbäumen der öffentlichen Grünfläche kann aus Verkehrssicherungsgründen jederzeit verjüngt werden. Bäume mit mangelhafter Vitalität können dabei auf den Stock gesetzt werden oder durch Setzlinge ersetzt werden.
- 15.9 **Flächenhafte Pflanzbindung Feldhecke** (siehe GOP: Pfb 2)
Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Feldhecke ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze durch entsprechende Arten zu ersetzen.
- 15.10 **Flächenhafte Pflanzbindung auf der öffentlichen Grünfläche** (siehe GOP: Pfb 3)
Die bestehenden Wiesenflächen sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen der Fläche für naturnahe Grabengestaltung (FMN 2) als extensive Wiesen (Saatgutmischung der Herkunftsregion 7) mit einer zweischürigen Mahd und Abtransport des Schnittguts dauerhaft zu erhalten. Düngung und Pestizideinsatz sind zu vermeiden.
- Pflanzungen von standortgerechten, vorwiegend heimischen Gehölzen (Vorschlag 6 siehe Anhang GOP) gemäß den Festsetzungen der Fläche für naturnahe Grabengestaltung (FMN 2) sind zulässig.
- 15.11 **Flächenhafte Pflanzbindung Verkehrsgrünfläche** (siehe GOP: Pfb 4)
Die im zeichnerischen Teil als Verkehrsgrünfläche gekennzeichneten Flächen sind gemäß den eingezeichneten Abgrenzungen zu erhalten und als Extensivwiese zu pflegen (Saatgutmischung Herkunftsregion 7).

16 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

16.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume) die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1: 2016-07 sowie EDIN 4109-1/A1: 2017-01 (im folgenden DIN 4109) „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Im Plangebiet sind Lärmpegelbereiche I bis IV zu erwarten:

Lärmpegel-Bereich	Maßgebender Außenlärmpegel	Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Bettenräume) in Wohnungen
		R'_{w1ges} des Außenbauteils in dB(A)
I	bis 55 dB(A)	30
II	56 bis 60 dB(A)	30
III	61 bis 65 dB(A)	35
IV	66 bis 70 dB(A)	40

Die Lärmpegelbereiche sind in der folgenden Planzeichnung gekennzeichnet:



Aufgrund der nächtlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind an den Fassaden der gekennzeichneten Gebäude (Lärmpegelbereich IV) die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1, (Wohn- und Schlafräume) durch passive Maßnahmen des Schallschutzes vor unzumutbarem Verkehrslärm zu schützen. Weitere passive Maßnahmen des Schallschutzes sind der Verbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bei Aufenthaltsräumen mit Schlaffunktion sowie eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile (VDI 2719).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 setzen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) für Lärm außerhalb von Gebäuden Immissionswerte von tagsüber (6:00 – 22:00 Uhr) mit 55 dB(A) und für nachts (22:00 – 6:00 Uhr) von 45 dB(A) fest. Demnach kommt es im südlichen Bereich des Plangebiets nachts zu Überschreitungen von bis zu 11dB(A).

- 17 Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen
(§ 1a BauGB i. V. mit § 44 BNatSchG)
- 17.1 **CEF-Maßnahme C1 (Zeitliche Einschränkung der Baufeldfreimachung)**
(siehe GOP)
Aus artenschutzrechtlichen und -fachlichen Gründen sind Rodungen und Fällungen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
- 17.2 **CEF-Maßnahme C2 (Rekultivierung von Streuobstwiesen)**
Auf der Fläche FMN 1 ist die Streuobstbrache zurückzuführen und die Streuobstwiesennutzung dauerhaft wiederherzustellen.
- 17.3 **CEF-Maßnahme C3 (Anbringen von Nisthilfen für Vögel)**
An jedem Gebäude bzw. Gebäudezeile (Reihenhauszeilen werden zur Gebäudezeile zusammengefasst) im Plangebiet ist eine Haussperlingskolonienisthilfe in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung anzubringen.
- 17.4 **CEF-Maßnahme C6 Umsiedlung der Zauneidechsen im Baugebiet** (siehe GOP)
Die im Gebiet vorkommenden Zauneidechsen sind vor Beginn der Baumaßnahmen in die zuvor hergestellte Habitatfläche (siehe Hinweise bzw. GOP: C5) umzusiedeln.

B Hinweise

- 1 **Fund von Kulturdenkmalen**
Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

2

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Arietenkalk-Formation und der Obtususton-Formation.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die Gesteine der Arietenkalk-Formation sind ölschieferhaltig. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefergesteine können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes Fachingenieurbüro ist durchzuführen.

Darüber hinaus sind auch bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein Fachingenieurbüro verpflichtend.

3

Gründung/Grundwasserschutz

Vor der Erschließung des Baugebiets sind die Grundwasserverhältnisse im Zuge einer Baugrunderkundung zu ermitteln. Die erforderliche Begutachtung muss vor jeder Baumaßnahme beauftragt werden. Das Gutachten wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Die Bodenluft ist im Hinblick auf eventuelle Radongehalte zu untersuchen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und der Unteren Wasserbehörde zu benachrichtigen. Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der behördlichen Zustimmung. Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig.

4

Hangwasser

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten (Hanglage) sind im Plangebiet Quellen oder Hangwasseraustritte möglich. Diese sind gegebenenfalls in Absprache mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu fassen und über separate Frischwasserleitungen der Kanalisation zuzuführen. Für die Fassung und Ableitung von Wasseraustritten ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

5

Temporär wasserführender Graben

Der zeitweilig wasserführende Graben nördlich der Bebauung wird von der Bebauung weg verlegt. Der Bereich „Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Wasserretention, Wasserableitung, Spiel- und Erholungsfläche“ wird als Abfluss- und Retentionsfläche auch für das von außerhalb zufließende Oberflächenwasser ausreichend dimensioniert, naturnah gestaltet und dauerhaft erhalten. Der Graben erhält einen naturnah und standortgerecht gestalteten Ufer-

randstreifen. Die Detailplanung erfolgt zur wasserrechtlichen Genehmigung durch das Landratsamt (Untere Wasserbehörde), den Antrag stellt die Stadt Esslingen am Neckar.

6 **Bodenschutz**

Das Plangebiet der geplanten Erschließungsmaßnahme weist aufgrund seines relativ steilen Gefälles eine hohe bis sehr hohe Erosionsgefährdung auf. Bereits vor der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen ist ein Fachbüro für Bodenkunde/Geologie hinzuzuziehen, um mögliche Schäden durch Erosion zu verhindern.

Die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4 sind im Zuge aller Baumaßnahmen einzuhalten.

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

Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, so sind diese dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz mitzuteilen.

7 **Altlasten**

Für den Geltungsbereich liegen derzeit keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altablagerungen oder altlastenverdächtige Standorte vor.

8 **Artenschutz**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen i. S. des § 44 BNatSchG sind auf gemeindeeigenen Grundstücken geeignete, zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen bzw. nicht bodenverbundene Maßnahmen werden durch städtebauliche Verträge gesichert (CEF Maßnahmen, d. h. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen, ökologischen Funktionalität).

Auf die detaillierten Ausführungen im Grünordnungsplan Alexanderstraße/Gollenholzweg, Abschnitt 4.5 (Artenschutzrechtliche Maßnahmen) wird verwiesen.

CEF-Maßnahme C2 (Rekultivierung von Streuobstwiesen)

Auf den Flurstücken Nr. 0-8011/1, 0-8432, 0-12004, 0-12004/1, 3-2117, 3-2118, 3-2494, 3-2526, 4-1474, 4-1475/1, 0-1522, 0-1525/1, 0-1525/2, 0-18769, 0-18789, 0-18614, 0-9693, 0-11340/1, 0-11340/2 ist die Streuobstbrache zurück zu führen und die Streuobstwiesennutzung wiederherzustellen. Aufgrund der hohen Flächenbetroffenheit sind ca. 1,1 ha Streuobstfläche außerhalb des Bebauungsplanes notwendig.

CEF-Maßnahme C3 (Anbringen von Nisthilfen für Vögel)

In den zu reaktivierenden Streuobstwiesen auf externen Flächen sind 20 Nisthilfen für Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter anzubringen (8x Star, 2x Grauschnäpper, 4x Blaumeise, 4x Kohlmeise, 2x Kleiber). Die Verteilung der Nisthilfen ist mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

CEF-Maßnahme C4 (Anbringen von Fledermauskästen in den zu rekultivierenden Streuobstwiesen)

Auf den in C2 genannten Streuobstwiesen sind fünf Fledermausrundkästen anzubringen. Die Verteilung der Kästen ist mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

CEF-Maßnahme C5 (Entwicklung eines Zauneidechsenhabitats)

Auf den gemeindeeigenen Flurstücken Nr. 0-8318 und 0-8319 ist eine Habitatoptimierung für Zauneidechsen herbeizuführen. Auf die im Frühjahr 2018 dort bereits errichtete Trockensteinmauer wird verwiesen.

CEF-Maßnahme C7 (Tierschonende Außenbeleuchtung)

Die künftige Außenbeleuchtung ist tierschonend auszustatten. Hierzu bietet sich der Einbau von LED- oder Natriumdampflampen an mit nach unten gerichteten insektendichten Lampengehäusen, die kein Streulicht erzeugen.

9 Externe Kompensationsmaßnahmen

Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe werden durch die nachfolgend aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf planexternen, gemeindeeigenen Flächen kompensiert. Auf die detaillierten Ausführungen im Grünordnungsplan Alexanderstraße/Gollenholzweg, Abschnitt 4.6 (Externe Kompensationsmaßnahmen) wird verwiesen.

Biotopaufwertung auf den Flächen der Artenschutzmaßnahmen C2 (siehe GOP: K1)

Auf den Flurstücken Nr. 0-8011/1, 0-8432, 0-12004, 0-12004/1, 3-2117, 3-2118, 3-2494, 3-2526, 4-1474, 4-1475/1, 0-1522, 0-1525/1, 0-1525/2, 0-18769, 0-18789, 0-18614, 0-9693, 0-11340/1, 0-11340/2 wird die Streuobstbrache zurückgeführt und die Streuobstwiesennutzung wiederhergestellt.

Aufwertung von Waldbiotopen (siehe GOP: K2)

Auf dem Flurstück Nr. 2-1432/2 wird die regional seltene Waldgesellschaft Hainbuchen-Eichen-Wald erhalten und weiterentwickelt durch Reaktivierung der historischen Mittelwald-Nutzung.

Zuordnung von Maßnahmen aus dem Kommunalen Ökokonto der Stadt Esslingen (siehe GOP: K3)

Auf den Flurstücken Nr. 0-16843, 0-17299, 0-17912, 0-17382/8 wurden Flächenentsiegelungen und die Entwicklung von Gebüsch oder Sukzessionswald umgesetzt.

10 Verwendungsverbot für Brennstoffe

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" vom 03.11.1995/19.11.1997.

11 Freiflächengestaltungsplan

Im bauordnungsrechtlichen Verfahren ist mit den Bauvorlagen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bei der Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen zu beachten. Insbesondere sind Aussagen zur Regenwasserretention und zu den Aus-

gleichsmaßnahmen zu treffen und mit der Stadt Esslingen (Baurechtsamt) abzustimmen.

12 **Richtlinien**

Die DIN EN 1997-2, DIN 4020, DIN 4109-1, EDIN 4109-1/A1, DIN 18005 sowie die VDI 2719 werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten.

Zudem können die DIN EN 1997-2, DIN 4020, DIN 4109-1, EDIN 4109-1/A1, DIN 18005 und die VDI 2719 über Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin bezogen werden.

C Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich insbesondere folgende Vorschriften außer Kraft:

- die 2. Bebauungsplanänderung u. –ergänzung im Planbereich 12 “Hohenkreuz“, 5. Bebauungsplanänderung im Planbereich 13 “Kirchäcker“, 5. Bebauungsplanänderung u. –ergänzung im Planbereich 22 “Krummenacker“, 3. Bebauungsplanänderung im Planbereich 23 “Serach“ und 2. Bebauungsplanänderung im Planbereich 24 “Wäldenbronn“ (Seewiesenweg) (542)
Lageplan vom 06.02.1968
Inkraftgetreten am 19.09.1968
- der Teilortsbauplan Krummenacker (229)
Lageplan vom 22.06.1931
Inkraftgetreten am 10.08.1932

D Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).