



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Heidengrabenzentrum"

Maßstab 1:1000

Planverfasser:



MELBER & METZGER

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
ingenieure@melber-metzger.de

EHEMALS INGENIEURBÜRO KUHN



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§1 u.2 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Die innerhalb des Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Nürtingen, den 24.05.2017/ 24.07.2017/ 05.05.2021/ 29.11.2021

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Metzger - Beratender Ingenieur

Projekt: 2015.019

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB am 26.06.2017

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs.1 BauGB
und Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 28.07.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.1 BauGB vom 07.08.2017 bis 07.09.2017

Auslegung bekannt gemacht § 3 Abs. 2 BauGB am 21.05.2021

Als Entwurf öffentlich ausgelegt § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.05.2021 bis 02.07.2021

Als Satzung beschlossen §10 Abs. 1 BauGB am 13.12.2021

Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs. 3 BauGB am **01. Juli 2022**

Ausfertigung:

Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Heidengrabenzentrum“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften - jeweils in der Fassung vom 24.05.2017/ 24.07.2017/ 05.05.2021/ 29.11.2021 - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Erkenbrechtsweiler vom 13.12.2021. Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 24.05.2017/ 24.07.2017/ 05.05.2021/ 29.11.2021.

Erkenbrechtsweiler, den 27.06.2022



Roman Weiß -Bürgermeister-

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, §§ 1-23 BauNVO)

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

SO = Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kultur und Tourismus,
Besucherinformationszentrum zur Keltischen Geschichte des Heidengrabens.

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

1.2.1 Zulässige Grundfläche im Bereich SO (§ 16 Abs. 3, i.V. mit § 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 900m². Die zulässige Grundfläche darf mit der Grundfläche von baulichen Anlagen nach §19 Abs.4 BauNVO um weitere 900m² überschritten werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO).

Die im Plan eingetragene Oberkante OK ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen, gemessen zwischen natürlichem Gelände und dem obersten Punkt der baulichen Anlage.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen im Lageplan.

1.4 Flächen für Stellplätze im Bereich SO (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Offene Stellplätze für PKW und Stellplätze für Fahrräder im Bereich SO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Fläche mit der Bezeichnung „Nebenanlagen und Stellplätze für PKW und Fahrräder“ zugelassen.

1.5 Nebenanlagen im Bereich SO (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Fläche mit der Bezeichnung „Nebenanlagen und Stellplätze für PKW und Fahrräder“ zugelassen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze für PKW und Fahrräder können der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende bauliche Anlagen zugelassen werden (z.B. Schautafeln, Spielgeräte, Sitzgelegenheiten), soweit es sich nicht um Gebäude handelt (§23 Abs.5 BauNVO).

1.6 Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Aussichtsturm“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Auf der im Lageplan gekennzeichneten Fläche ist innerhalb der eingetragenen überbaubaren Grundstücksfläche ein Aussichtsturm zulässig.

1.7 Fläche zur Regelung des Wasserabflusses, Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser, Retentionsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der im Lageplan eingetragenen Fläche sind Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser mit einer mindestens 30 cm mächtigen belebten Oberbodenschicht oder mindestens 30 cm mächtigen Filterschicht herzustellen.

1.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):

1.8.1 Zweckbestimmung „Zugang zum HGZ“:

Die im Plan eingetragene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zugang zum HGZ“ ist als Grünfläche gem. Pflanzgebot Ziffer 1.10.4 herzustellen. Zulässig sind bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung der Besucherlenkung zum Sondergebiet

dienen, soweit es sich nicht um Gebäude handelt. Die als Kulturdenkmal „Heidengraben“ dargestellte Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

1.8.2 Zweckbestimmung „Parkplatzeingrünung“

Die im Plan eingetragene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatzeingrünung“ ist als Grünfläche gem. Pflanzgebot Ziffer 1.10.4 herzustellen. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Versickerung von Regenwasser (z.B. Erdmulden).

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

1.9.1 Wasserdurchlässige Beläge:

Offene PKW-Stellplätze, sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen und/oder verdunstungsfähigen Belägen herzustellen. Sonstige befestigte Flächen innerhalb des Bereiches SO sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, soweit sie nicht aus Gründen der Barrierefreiheit wasserundurchlässig auszubilden sind. Flächen mit offenporigen Belägen sind gegenüber Verkehrsflächen durch Aufkantung abzugrenzen.

1.9.2 Regenwasserableitung im Bereich SO:

Der Regenwasserablauf von Flächen (z.B. Dachflächen), auf denen unverschmutztes Oberflächenwasser anfällt, ist an die im Lageplan eingetragene Retentionsfläche zur Rückhaltung und Versickerung (siehe Ziffer 1.7) anzuschließen.

1.9.3 Unbebaute Flächen im Bereich SO:

Unbebaute Flächen sind als Grünflächen gemäß Pflanzgebot Ziffer 1.10.4 anzulegen.

1.9.4 Artenschutz:

Als Ersatz für das entfallende Bruthabitat des Feldsperlings sind drei Nisthilfen (für Höhlenbrüter) an Bäumen im direkten Umfeld des entfallenden Bruthabitats fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

1.9.5 Für die gesamte Außenbeleuchtung im Plangebiet sind zur Schonung von nachtaktiven Insekten ausschließlich insektenfreundliche Lampen und Lampenschirme, die kein Streulicht erzeugen zu verwenden. Es sind warmweiße LED-Leuchtmittel zu verwenden.

1.9.6 Vogelfreundliches Bauen mit Glas

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von für Vögel sichtbare Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen) zu treffen.

1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

1.10.1 Allgemeine Festsetzung für Bepflanzung

Es sind standortgerechte und heimische bzw. gebietseigene Gehölze zu verwenden. Für die Anpflanzung in den Naturschutzausgleichsflächen dürfen nur gebietseigene, zertifizierte Gehölze des Herkunftsgebiets 8 „Schwäbische und Fränkische Alb“ sowie gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut des Herkunftsgebiets 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ verwendet werden.

Soweit bei den Laubbäumen kein gebietseigenes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 8 verfügbar ist, ist Ware aus forstlich anerkannten und zertifizierten Beständen (FSG-Ware) zu verwenden.

Für die Anpflanzung von Obstgehölzen sind regionaltypische Sorten zu verwenden. Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

1.10.2 Pflanzgebot 1: Fläche für Pflanzgebot

Die im Lageplan eingetragene Fläche pfg ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gem. der Pflanzenliste als naturnahe Hecke (Breite 5m) zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Mindestqualität der Jungpflanzen: vStr, 4 Tr, oB, h 60 - 100

1.10.3 Pflanzgebot 2: Baumpflanzungen

An den Baumstandorten, die im Rahmen der Ausführungsplanung endgültig festzulegen sind, sind standortgerechte, heimische Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von min. 18 - 20 cm gem. der Pflanzenliste zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Je 10 PKW-Stellplätze im Bereich der Parkplatzerweiterung ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von min. 18 - 20 cm gem. der Pflanzenliste zu pflanzen.

1.10.4 Pflanzgebot 3: Unbebaute Flächen (Bereich SO, Öffentliche Grünflächen)

Unbebaute Flächen sind als gebietseigener Kräuterrasen bzw. Blumenrasen gem. der Pflanzenliste anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.10.5 Pflanzgebot 4: Dachbegrünung des Besucherinformationszentrums

Die Dachfläche des Besucherinformationszentrums ist extensiv mit heimischen Wildkräutern und Wildgräsern zu begrünen. Die Substratstärke muss min. 12 cm betragen. Gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut des Herkunftsgebiets 8 gem. der Pflanzenliste ist zu verwenden.

1.10.6 Pflanzbindung 1: Fläche für Pflanzbindung

Innerhalb der im Lageplan mit „pfb“ gekennzeichneten Fläche ist die bestehende Bepflanzung zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.10.7 Pflanzbindung 2: Einzelbäume

Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen (siehe Hinweis 3.12). Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).

1.10.8 Pflanzenliste:

Pflanzenliste für planinterne Ausgleichsmaßnahmen Standort Heidengrabenzentrum. Liste gebietseigener Gehölze Herkunftsgebiet 8 „Schwäbische und Fränkische Alb“, gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut Herkunftsgebiets 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“.

Botanischer Name**Deutscher Name****Bäume****Bäume für Ausgleichsmaßnahme A 2 bzw. Ziff. 1.10.3**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Sträucher für Ausgleichsmaßnahme A 1 bzw. Ziff. 1.10.2

(Auswahl ohne Giftpflanzen, mit heimischen Wildrosen der schwäbischen Alb)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa arvensis	Kriechrose/Ackerrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Rosa majalis	Zimtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Rosa villosa	Apfelrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Saatgutmischung für Ausgleichsmaßnahme A 3 bzw. Ziff. 1.10.4

Saatgutmischung für die Ansaat eines Kräuterrasens:

Saatgutmischung mit 80 % Gräser und 20 % Kräuter (Herkunftsgebiet 8)

Saatgutmischung extensive Dachbegrünung für Ausgleichsmaßnahme A 4 bzw. Ziff. 1.10.5**Botanischer Name****Deutscher Name****Gräser**

Festuca-Arten	Schwingel-Arten
Koeleria-Arten	Schmiele-Arten
Poa-Arten	Rispen-Arten

Saatgutmischung extensive Dachbegrünung für Ausgleichsmaßnahme A 4 bzw. Ziff. 1.10.5

Botanischer Name

Deutscher Name

Kräuter

Achillea millefolium	Schafgarbe
Antennaria dioica	Karzenpfötchen
Anthemis tinctoria	Färberkamille
Avena sempervirens	Blaustrahlhafer
Calamagrostis x acutiflora	Reitgras
Carex montana	Bergsegge
Centaurea scabiosa	Flockenblume
Chrysanthemum leuc.	Wiesen-Margerite
Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke
Sedum-Arten	Fetthenne
Sempervivum-Arten	Dachwurz
Thymus-Arten	Thymian
In Ergänzung mit weiteren Gräsern und Stauden.	
Trauben-Holunder	

Empfehlenswerte Obstsorten:

Obstbäume für Ausgleichsmaßnahme A 2 bzw. Ziff. 1.10.3

Apfelsorten

Antonovka
Boikenapfel
Boskoop
Danziger Kant
Goldparmäne
Jakob Fischer
Josef Musch
Maunzenapfel
Ruhm aus Kirchwärder
Transparent
Welschisner
Bittenfelder Sämling
Bohnapfel
Brettacher
Deans Codlin
Hauxapfel
Jakob Lebel
Landsberger
Rheinischer Winterrambur
Sonnenwirtsapfel
Unseldapfel

Birnensorten

Doppelte Philipsbirne
Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne
Herzogin Elsa
Kongressbirne
Luxemburger Mostbirne
Nägelesbirne
Oberösterreichischer Weinbirne
Palmischbirne
Schweizer Wasserbirne
Ulmer Butterbirne

Zwetschgen, Pflaumen

Ersinger Frühzwetschge
Graf Althans Reneklode
Große Grüne Reneklode
Hauszwetschge
Mirabelle von Nancy
Wangenheimer Frühzwetschge

Kirsche (Süßkirschen)

Große schwarze Knorpel
Dollesepler

1.11 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten erforderlich. Das Hineinragen des für die Randeinfassungen als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in Privatgrundstücke sind zu dulden.

1.12 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Die innerhalb der Verkehrsfläche mit unverbindlicher Gliederung dargestellte Unterteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

1.13 Von Bebauung freizuhaltende Fläche, Sichtfeld (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind von sichthindernder Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und sonstigen Sichthindernissen freizuhalten. Als sichthindernd gelten alle Gegenstände über 0,8 m Höhe, gemessen über Fahrbahnoberfläche.

1.14 Flächen für Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR1: Fläche für Leitungsrecht zur Führung und zur Unterhaltung einer unterirdischen Wasserleitung und eines Steuerkabels zugunsten des Zweckverband Landeswasserversorgung.

LR2: Fläche für Leitungsrecht zur Führung und zur Unterhaltung unterirdischer Stromkabel zugunsten der NetzeBW.

1.15 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB)

1.15.1 Planinterne Ausgleichsmaßnahme (A)

A 1 umfasst das unter **Ziff. 1.10.2** festgesetzte Pflanzgebot 1.
(Pflanzgebot 1: Fläche für Pflanzgebot)

A 2 umfasst das unter **Ziff. 1.10.3** festgesetzte Pflanzgebot 2.
(Pflanzgebot 2: Baumpflanzungen)

A 3 umfasst das unter **Ziff. 1.10.4** festgesetzte Pflanzgebot 3.
(Pflanzgebot 3: Grünflächen im Bereich SO)

A 4 umfasst das unter **Ziff. 1.10.5** festgesetzte Pflanzgebot 4.
(Pflanzgebot 4: Dachbegrünung des Besucherinformationszentrums)

1.15.2 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen (A)

CEF-Maßnahmen für Feldlerchen:

Für den Ersatz eines verloren gegangenen Brutreviers der Feldlerche ist ein Brachestreifen (im Vorjahr) mit mind. 1500 m² anzulegen. Die Maßnahme muss in einem räumlichen Zusammenhang vor Baufeldräumung umgesetzt sein und zur Verfügung stehen. Die Lerchenfenster müssen einen Mindestabstand von 20 m zu Straßen und Wegen und von 50 m zu Wald, Baumalleen und zur Siedlung aufweisen. Die Maßnahme ist dauerhaft durchzuführen. Die rechtliche Sicherung erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

Stark reflektierende, glasierte oder spiegelnde Oberflächen, Anstriche oder Materialien sind unzulässig. Verglasungen sind hiervon ausgenommen. Mindestens 60% der Gebäudeaußenseiten des Ausstellungsgebäudes sind mit begrünten Geländeauffüllungen zu versehen, so dass die Gebäudeaußenseiten nicht sichtbar sind.

2.2 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachfläche des Besucherinformationszentrums ist extensiv mit heimischen Wildkräutern und Wildgräsern zu begrünen. Die Substratstärke muss min. 12 cm betragen. Gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut des Herkunftsgebiets 8 ist zu verwenden.

2.3 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen sind nur als notwendige Absturzsicherungen zulässig.

- 3.1** Aufgrund der Lage innerhalb des spätkeltischen Oppidums Heidengraben wird besonders auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
- 3.2** Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG wird verwiesen. In diesem Zusammenhang wird auf die artenschutzrechtliche Prüfung von Waltraud Pustal Landschaftsökologie vom 05.05.2021, die Bestandteil des Umweltberichtes ist verwiesen. Falls Bäume gerodet werden müssen, ist dies ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten zulässig. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Rodung auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind.
- 3.3** Vermeiden von Falleneffekten (z. B. Bodenfallen, Kellerschächte): Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Fallen geschädigt oder getötet werden. Um Verletzungen oder Tötungen von Individuen zu verhindern, sind anlagebedingte Falleneffekte zu vermeiden bzw. ausreichend zu sichern.
- 3.4** Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Erkenbrechtsweiler Berghalbinsel (mit Hörnle und Jusi)“. Auf die Landschaftsschutzgebietsverordnung wird verwiesen.
- 3.5** Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Vogelschutzgebietes "Mittlere Schwäbische Alb".
- 3.6** Das Plangebiet liegt größtenteils in Zone III des Wasserschutzgebietes „Bauerloch, Gewenden, Wenden, Kniebrech - Neuffen“. Auf die Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung wird hingewiesen.
- 3.7** Auf den Geotechnischen Bericht nach DIN 4020 zum Neubau des Keltenerlebnis zentrums von Henke und Partner GmbH vom 13.04.2021 und zum Neubau des Aussichtsturms vom 27.04.2021 wird hingewiesen.
- 3.8** Angrenzende geschützte Biotope:
Aus Gründen des Schutzes angrenzender geschützter Biotope und geschützter FFH-Mähwiesen an das Plangebiet „Heidengrabenzentrum“ wird darauf hingewiesen, dass während der Bauphase Flächen außerhalb des Plangebiets nicht als Lagerflächen genutzt und nicht befahren werden dürfen. Angrenzende Gehölze sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

- 3.9** Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das absolut notwendige Mindestmaß und innerhalb des Bebauungsplangebietes auf Flächen, die ohnehin bebaut werden beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb soweit möglich freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtungen zu schützen. Notwendige Bodenarbeiten sollten bodenschonend mit geeigneten Geräten wie z.B. Kettenfahrzeugen ausgeführt werden. Entstandene Bodenverdichtungen sind am Ende der Baumaßnahme mit geeignetem Gerät tiefgründig zu lockern. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- 3.10** Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben. Unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen. Bei der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten wird auf §12 der Bundesbodenschutzverordnung und die Bestimmungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) hingewiesen.
- 3.11** Im Planbereich sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Wird im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich und optisch auffälliges Material angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Esslingen zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- 3.12** Bei Neupflanzungen von Bäumen entlang der Kreisstraßen ist der Mindestabstand nach den Richtlinien über passive Schutzeinrichtungen (RPS) einzuhalten. Bei Baumpflanzungen im Bereich der Hauptwasserleitung ist ein Abstand von mind. 2,5m zwischen Stammachse und Leitungsaußenhaut zu beachten. Für großkronige Bäume gilt ein Abstand von 4,0m.
- 3.13** Baumaßnahmen im Umfeld der Hauptwasserleitung sind mit dem Zweckverband Landeswasserversorgung abzustimmen. Vorgaben für Leitungskreuzungen sind zu beachten. Innerhalb des Schutzstreifens von beidseitig 4m zur Leitung sind Geländeänderungen wie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig und es dürfen keine Bau-, Material- oder Aushub-Lagerflächen errichtet werden. Baumaschinen dürfen den Schutzstreifen nicht befahren. Ausgenommen sind befestigte Wege oder Baustraßen. Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der Leitung sind mit dem Zweckverband Landeswasserversorgung abzustimmen.

4 Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728).
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) .
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).
PlanzV 90	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

ZEICHENERKLÄRUNG



Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kultur und Tourismus, Besucherinformationszentrum (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO)

OK = 721,5m

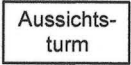
maximale Oberkante baulicher Anlagen (§16 Abs. 3 BauNVO)



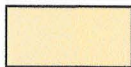
Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



Fläche für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 23 BauNVO) sowie Flächen für Stellplätze für PKW und Fahrräder



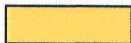
Fläche mit besonderem Nutzungszweck, Aussichtsturm (§ 9 Abs.1 Nr.9 BauGB)



Verkehrsfläche mit unverbindlicher Gliederung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



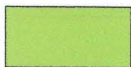
Gehweg bzw. Geh-, Rad- und Feldweg (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Feldweg (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



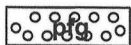
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung siehe Einschrieb (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



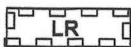
Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Pflanzgebot: Zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Pflanzbindung: Zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



LR1, LR2 Fläche für Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften "Heidegrabenzentrum" (§ 9 Abs.7 BauGB)



Fläche zur Regelung des Wasserabflusses, Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser, Retentionsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts, Biotop bzw. Landschaftsschutzgebiet (§9 Abs.6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Wasserschutzgebiet (§9 Abs.6 BauGB)



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts und Flächen für die Wasserwirtschaft, Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzgebiet (§9 Abs.6 BauGB)



Kulturdenkmal (§9 Abs.6 BauGB)

Nachrichtliche Darstellung



Heidegraben



Anschluss an bestehenden Radweg