

Stadt Östringen

Satzung

über

den Bebauungsplan „Eichelberg West“, 2. Änderung; die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eichelberg West“, 2. Änderung

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 19.10.2009

- a) aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 sowie des § 13 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Fassung der letzten Änderung
- b) aufgrund des § 74 Abs. 1, 2 und 7 der Landesbauordnung – LBO – Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (BGI. S. 617) in der Fassung der letzten Änderung

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, den Bebauungsplan „Eichelberg West“ 2. Änderung, sowie die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eichelberg West“, 2. Änderung, als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 10.03.2008 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind :

1. der Bebauungsplan, bestehend aus :

- dem Plan im M. 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen vom 10.03.2008, letztmalig ergänzt am 23.07.2008
- den Schriftlichen Festsetzungen vom 14.03.2008, letztmalig ergänzt am 19.10.2009

2. die Örtlichen Bauvorschriften vom 26.03.2008

Beigefügt ist eine Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Östringen, den 19.10.2009

Muth, Bürgermeister



STADT ÖSTRINGEN STADTTEIL EICHELBERG

BEBAUUNGSPLAN "EICHELBERG WEST"

2.ÄNDERUNG

10.03.2008

Maßstab = 1:500

STERNEMANN
UND GLUP
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM
TEL.: 0 72 81 / 84 34 0 FAX: 0 72 81 / 84 34 34
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE

23.07.2008



Verfahren

1. Aufstellungsbeschlüsse durch den GR gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) am 26.05.2008 und 23.07.2008. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in Form zweier Auslegungen in der Zeit vom 13.06.2008 bis 13.07.2008 sowie vom 18.09.2009 bis 18.10.2009 im Rathaus der Stadt Östringen.
3. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 BauGB wurde in der Zeit vom 11.09.2009 bis 11.10.2009 durchgeführt.
4. Nach der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Bürgeranhörung, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 19.10.2009 über die vorgelegten Stellungnahmen beraten und in der gleichen Sitzung den Bebauungsplanentwurf sowie die geänderten "Örtlichen Bauvorschriften" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in Verbindung mit § 13 BauGB, im vereinfachten Verfahren als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandegekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Östringen, den 20.10.2009

W. Muth,
Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Eichelberg West" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 30.10.2009 in Kraft getreten.



Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)

1.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet

1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) 2. BauNVO)

1.2.1 **MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2. **G** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.3. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.4. Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)

2.4.1 TH max = maximal zulässige Traufhöhe

2.4.2 für die Bestimmung der Traufhöhe maßgebende Verkehrsfläche

2.4.3 bei PD maximal zulässige Traufhöhe bei der Errichtung von einseitigen Pultdächern (siehe Schriftliche Festsetzungen - Ziffer 2.1)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

4.1. Hauptfirstrichtung

5. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)

5.1. Hier: Sichtdreiecke

6. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

6.1. Straßenbegrenzungslinie

6.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

6.2.1 **V** Verkehrsberuhigter Bereich

6.2.2 **P** Öffentliche Parkplätze

6.2.3 **A** Fußweg

6.2.4 **S** Sammelplatz für Abfallbehälter am Tag der Leerung

6.3. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche

6.3.1 -Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6.3.2 **V** Verkehrsgrün

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)

7.1. Ablagerung
Auf den Hinweis 01, Seite 4 der Schriftlichen Festsetzungen wird verwiesen

8. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

8.1. Öffentliche Grünfläche

8.2. Private Grünfläche

9. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

9.1. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes formulierte Ausgleichsmaßnahmen (Ziffer 7.2 der Schriftlichen Festsetzungen)

9.1.1 **A1/A2**

9.2. Ausgleichsmaßnahme gemäß der ursprünglichen Planfassung (Ziffer 7.1 der Schriftl. Fest.)

10. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22. BauGB)

10.1. **Ga** Garagen

11. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. BauGB)

11.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen (§ 9 (1) 25. a BauGB)

11.1.1 Sträucher

11.2. Pflanzgebot für Einzelbäume

11.3. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25. b BauGB)

12. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



13. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

13. Hier: Abgrenzung private Grünfläche / extensiv zu pflegende Grünfläche

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Eichelberg West“, 2. Änderung,
Stadt Östringen, Stadtteil Eichelberg

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ ist gemäß § 1 (6) 1. BauNVO die im § 4 (3) 5. BauNVO genannte Nutzung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

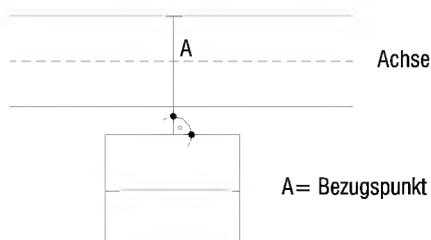
Im „Mischgebiet“ sind gemäß § 1 (5) BauNVO die im § 6 (2) BauNVO unter den Ziffern 7. und 8. genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

Ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist die unter dem § 6 (3) BauNVO genannte Nutzung (Vergnügungsstätten).

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen. Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt (A) gilt, wenn nicht anders angegeben, die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück).



Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

Bei Doppelhäusern gilt die Mitte jeder Gebäudeeinheit.

Bei den Grundstücken, Flurstücke Nr. 2090, Nr. 2091, Nr. 2092, Nr. 2093 und Nr. 2094 gilt grundsätzlich eine maximale Traufhöhe von 4,50 m.

Bei einseitigen Pultdächern darf die Traufhöhe der niedrigen Traufe maximal 4,50 m betragen und die der höheren Traufe maximal 6,10 m.

2.2. Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe darf die nach Ziffer A 2.1. festgesetzte Traufhöhe um maximal 4,50 m überschreiten.

3. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Firstrichtung

Die Längsseite und die Hauptfirstrichtung der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

Abweichende Firstrichtungen können im Einzelfall als Ausnahme im Sinne des § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn auf den Dachflächen aktive Solarsysteme installiert werden.

Darüber hinaus sind abweichende Firstrichtungen bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zulässig.

Sind keine Angaben im Lageplan enthalten, ist die Bebauung parallel bzw. senkrecht zu einer der Grundstücksgrenzen zu errichten.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

Garagen sind ausschließlich auf den überbaubaren Flächen bzw. auf den als mögliche Garagenstandorte gekennzeichneten Flächen (Planzeichen „Ga“ der Legende) zulässig.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)

5.1. Sichtwinkel

Die durch Sichtwinkel belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung, ausgenommen Einfriedigungen, freizuhalten.

Einfriedigungen und Anpflanzungen sind bei einer maximalen Höhe von 0,70 m zulässig.

Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

6. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

6.1. private Grünfläche

Die ausgewiesene „private Grünfläche“ ist als Gartenland anzulegen und zu pflegen.

Zulässig ist auf dieser Fläche ein Geräte- bzw. Gartenhaus oder ein Gewächshaus bis zu 40 m³ Rauminhalt.

Das von Dachflächen abfließende Oberflächenwasser ist zu speichern bzw. auf angrenzenden Flächen zur Versickerung/Verdunstung zu bringen.

Darüber hinaus dürfen Einfriedigungen als hinterpflanzter Maschendrahtzaun bzw. Stabmattenzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m errichtet werden. Sie sind als Hecke im Sinne der Ziffer 8.1.3. zu hinterpflanzen. Erforderliche Fundamente und Saumsteine sind bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 0,10 m zulässig. Weitere bauliche Anlagen sind unzulässig. Dies schließt befestigte Zuwegungen ein.

Wasserflächen sind als „Naturteich“ auszubilden und dürfen ein Volumen von 100 m³ nicht überschreiten.

Vorzusehen ist eine standortgerechte Bepflanzung; Bäume und Sträucher sind der Pflanzliste (siehe Anlage) zu entnehmen.

Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig.

7. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

- 7.1. Ausgleichsmaßnahme aufgrund der Neuausweisung von Bauflächen bzw. aufgrund des Straßen- und Wegebaus

Die in der Planvorlage dargestellten Flächen sind mit einer kräuterreichen Wiesenmischung einzusäen (autochthones Saatgut) und extensiv zu pflegen.

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist gemäß Ziffer 8.2. der Schriftlichen Festsetzungen dauerhaft zu erhalten.

Als Ausgleichsmaßnahme sind die Strauch- und Heckenstrukturen gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil (Pflanzgebot) zu ergänzen.

Auf der Wiesenfläche sind einzelne Obstbäume zu setzen. Grundlage für die Artenauswahl ist die Pflanzliste (siehe Anlage).

- 7.2. Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der planungsrechtlichen Änderungen auf dem Flurstück Nr. 2095

„A1“ :

Auf den ausgewiesenen Flächen ist eine zusammenhängende Gehölzstruktur (je 3,00 m² Fläche eine Gehölzpflanze), zusammengesetzt aus den nachfolgend genannten Arten, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten :

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna / laevigata	Ein- / Zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

„A2“ :

Die hier ursprünglich geplante Wegverbindung wird aufgegeben.

Der vorhandene Bestand an Bäumen und Gehölzen ist zu sichern und bei einem Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

8. Pflanzgebot/Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a BauGB)

- 8.1. Pflanzgebot

- 8.1.1 straßenbegleitende Bäume

Entlang der Erschließungsstraßen innerhalb des Baugebietes ist pro Grundstück in einem Streifen mit einer Breite von 5,00 m, gemessen ab Fahrbahn- bzw. Gehwegrand, ein klein- bis mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum aus der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.1.2 Hausgärten

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die durch bauliche Anlagen nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein klein- bis mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von 16/18 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die über das Pflanzgebot unter Ziffer 8.1.1 bereits festgelegten Bäume sowie die zu erhaltenden Einzelbäume sind hierbei anzurechnen. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

8.1.3 Pflanzgebot gemäß Ziffer 10.1. der Legende

Im „Mischgebiet“ sowie auf der „private Grünfläche“ ist, angrenzend an die „Fläche zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ bzw. entlang des öffentlichen Fußweges, ein durchgängiger Streifen von 3,00 m Breite mit standortgerechten, heimischen Sträuchern der Pflanzliste (siehe Anlage) zu bepflanzen.

8.2. Pflanzbindung

Vorhandene Bäume und Gehölze sind zu pflegen und in ihrem Bestand zu sichern. Bei Ausfall ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

9. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die unter der Ziffer 8.1. (Pflanzgebot) auf den Bauflächen festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden von den jeweiligen Eigentümern auf ihrem Grundstück durchgeführt.

Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen, die unter der Ziffer 7.1. der Schriftlichen Festsetzungen definiert und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt sind (Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft), werden allen öffentlichen und privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, in folgenden Anteilen zugeordnet :

- Gemeindliche Erschließungsanlagen (öffentliche Straßen und Wege) : 15,53 %
- Wohnbauflächen (Baugrundstücke) : 84,47 %

Die Ausgleichsmaßnahmen der Ziffer 7.2. der Schriftlichen Festsetzungen werden ausschließlich dem Grundstück Nr. 2095 zugeordnet.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)

10.1.

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen und Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 erforderlich. Diese sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden und dürfen nur mit Genehmigung der Gemeinde verändert werden.

10.2. Betonfuß

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von etwa 20 cm und einer Tiefe von etwa 40 cm zulässig (Hinterbeton von Randsteinen).

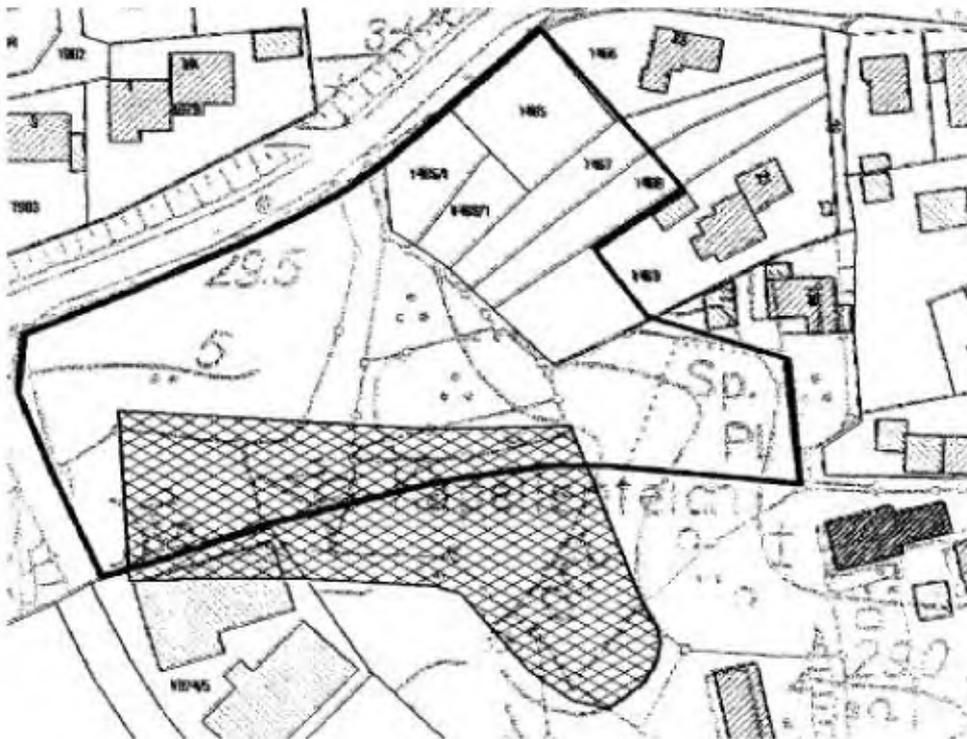
B Hinweise

01. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes „Eichelberg-West“ befindet sich die Altablagerung „Kapellenteich“, Objekt Nr. 1256.

Die Altablagerung wurde nach der letzten Bewertung (Schutzgüter Boden-Grundwasser, Boden-Luft) als sogenannter „B-Fall“ (Belassen zur Wiedervorlage bei Umnutzung) eingestuft. Dies bedeutet, dass Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast (Gefahr für die Schutzgüter Boden-Mensch und Boden-Pflanze) im Sinne des § 3 Abs. 1 der Bundes-Bodenschutzverordnung gegeben sind, sofern sensibler genutzt (z. B. Wohnnutzung), entsiegelt oder in den Untergrund eingegriffen wird.

Folgende Abbildung zeigt in etwa den Überlagerungsbereich der Altablagerung mit den Grenzen des Bebauungsplanes :



Vor Eingriffen in den Boden ist auch bei unmittelbar angrenzenden Flächen ein Sachverständiger hinzuzuziehen. Details der durchzuführenden Untersuchungen sind mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Sachgebiet 21.211, in Abstimmung zu bringen.

02. Bei den Bauflächen handelt es sich um teilweise aufgefülltes Gelände. Vor Beginn der Arbeiten ist seitens der Bauherren im Hinblick auf die erforderlichen Gründungsmaßnahmen eine Baugrunderkundung durch ein ingenieurgeologisches Büro zu veranlassen.
Die Planer und Architekten zukünftiger Hochbaumaßnahmen haben sich über den Grundwasserstand kundig zu machen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.
03. Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
04. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (z. B. Benutzung von Raupenfahrzeugen mit breiten Ketten, Befahren nur bei abgetrocknetem Oberboden).
05. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt zu lagern und wieder einzubauen.
06. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt zu melden.
07. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (§§ 19g – I WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG und VAwS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Sofern als Brennstoff Heizöl verwendet werden soll, sind bei der Aufstellung oder beim Einbau und Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl die Vorschriften des Bundes (§ 19 g – I WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG und VAwS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Wasser, das durch den gewerblichen oder sonstigen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation der öffentlichen Abwasseranlage, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage (ABA), zugeführt werden. Bei derartigen ABA ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z. B. nach Baurecht, Wasserrecht und BImSchG) einzuholen.
08. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.
09. Es wird empfohlen, die Fassaden der Gebäude zu begrünen, die Flächenversiegelung zu minimieren und begrünte Dächer auszubilden.
10. Es wird die Empfehlung gegeben, das Oberflächenwasser von Dachflächen auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen bzw. in geeigneten Schachtanlagen (Zisternen) zu speichern. Ein gedrosselter Ablauf ist vorzusehen.

Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser im „Mischgebiet“ ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Umweltamt zu beantragen.

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser im **„Allgemeinen Wohngebiet“** ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert.

Grundsätzlich ausgenommen von der Erlaubnisfreiheit ist die Versickerung auf Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast- und/oder altlastverdächtiger Flächen. In diesen Fällen ist prinzipiell eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und zu beantragen.

11. Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Odenwald“ der Stadt Östringen. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage vom 20.08.1998 ist zu beachten.
12. Bau und Betrieb von Grundwasserwärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, zu erfragen.
13. Mit dem Baugesuch ist ein Lage- bzw. Bepflanzungsplan einzureichen, in dem die beabsichtigten Maßnahmen zur Einhaltung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften, insbesondere im Hinblick auf die Vorgaben der Grünordnung, darzustellen sind.

Aufgestellt : Sinsheim, 14.03.2008; ergänzt : 23.07.2008, 19.10.2009 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74669 SINSHEIM
TEL. 0 72 61 7 94 34 0 · FAX 0 72 61 7 94 34 34

Muth, Bürgermeister

Architekt

Pflanzliste

mittel- bis großkronige Laubbäume

Spitzahorn	Acer platanoides in Sorten
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Scharlach-Roßkastanie	Aesculus x carnea „Briotii“
Roßkastanie	Aesculus hipp. „Baumannii“
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Zierkirsche	Prunus in Sorten
Stieleiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata in Sorten
Ulme	Ulmus Hybride “Dodoens”

Obstbäume

Äpfel

Bittenfelder
Bohnapfel
Boskoop
Brettacher
Engelsberger
Gehrens Rambour
Goldparmäne
Grahams Jubiläumsapfel
Hauxapfel
Jakob Lebel
Öhringer Blutstreifling
Reanda
Remo
Rewena
Sonnenwirtsapfel
Winter-Rambour
Zabergäurenente

Birnen

Geißhirtle
Gelbmöstler
Gellerts Butterbirne
Pastoren
Schweizer Wasserbirne
Champagner Bratbirne
Bayerische Weinbirne

Kirschen

Große Schwarze Knorpel
Hedelfinger Riesenkirsche
Kassins Frühe
Zeutemer Knorpelkirsche
Schneiders Späte Knorpel

Zwetschgen

Hauszwetschge

Walnuss

Walnusssämling Nr. 26

Walnusssämling Nr. 120

klein- bis mittelkronige Laubbäume

Feldahorn	Acer campestre in Sorten
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn in Sorten	Crataegus in Sorten
Zierapfel	Malus in Sorten
Zierkirsche	Prunus in Sorten
Stadtbirne	Pyrus communis „Beech Hill“
Mehl-, Vogelbeere in Sorten	Sorbus in Sorten

Großsträucher

Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier in Sorten
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn in Sorten	Crataegus in Sorten
Zierkirsche	Prunus in Sorten
Flieder	Syringa in Sorten

Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Hartriegel	Cornus in Sorten
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus in Sorten
Deutzie	Deutzia in Sorten
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare in Sorten
Heckenkirsche	Lonicera in Sorten
Pfeifenstrauch	Philadelphus in Sorten
Rose	Rosa in Sorten
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Spierstrauch	Spiraea in Sorten
Schneeball	Viburnum in Sorten

Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eichelberg West“, 2. Änderung,
Stadt Östringen, Stadtteil Eichelberg

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

1.1. Dachgestaltung

1.1.1 Dachform

Flachdächer und Tonnendächer sind unzulässig.

Bei überdachten Stellplätzen und Garagen sind abweichend hiervon, auf der Grundlage der Ziffer 1.1.2, Flachdächer zugelassen.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig.

1.1.2 Dachneigung

Es sind Dachneigungen $\geq 10^\circ$ und $\leq 38^\circ$ zulässig.

Als Ausnahme können Garagen-Bauwerke sowie Carports mit Flachdächern bzw. flacher geneigten Dächern errichtet werden, wenn diese mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.

Dachterrassen auf Garagendächern können, unter Beachtung abstandsrechtlicher Vorschriften, im Einzelfall zugelassen werden.

1.1.3 Dachaufbauten

Dachgauben dürfen je Dachseite in ihrer Summe 60 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der Einzelgaube darf höchstens 5,00 m betragen.

Mit den Dachgauben sind die nachfolgend genannten Abstände einzuhalten :

- vom Ortgang : mindestens 1,00 m
- zwischen mehreren Aufbauten : mindestens 1,50 m

2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) 2. LBO)

2.1.

Die Oberkante von Werbeanlagen darf die festgesetzte maximale Firsthöhe nicht überschreiten.

2.2.

Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

3. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen (§ 74 (1) 3. LBO)

3.1. Einfriedigungen

3.1.1

Die maximal zulässige Höhe von Einfriedigungen wird auf 1,20 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die an die Einfriedigung angrenzende zukünftige Gebäudeoberfläche. Ergeben sich bei benachbarten Grundstücken unterschiedliche Geländehöhen, so ist das gemittelte Maß als Bezugspunkt maßgebend.

Eine Höhe bis maximal 1,80 m kann ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn diese aus Sicherheitsgründen erforderlich ist.

3.1.2

Zulässig sind Hecken (hierbei unzulässig sind buntlaubige Arten und nicht standortheimische Nadelgehölze), Maschendraht- bzw. Stabmattenzäune, Lattenzäune (senkrechte Lattung) sowie Trockenmauern aus Natursteinen.

3.2. Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude)

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind die Grundstücksflächen – mit Ausnahme der Garagenzufahrten, PKW-Stellplätze und Hauszugänge – als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten. Auf das Pflanzgebot wird verwiesen.

3.3. PKW-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Terrassen

PKW-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen oder in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

3.4. Geländeaufschüttungen, Stützmauern

Eingehend auf die bestehende Topographie ist eine geländeangepasste Bebauung und Ausgestaltung der Freiflächen anzustreben.

Darüber hinausgehende Geländeaufschüttungen sind als Böschungen mit einem Neigungswinkel > 45° anzulegen. Zur Befestigung sind natürliche Materialien wie Findlinge, heimische Gesteine, Natursteinmauern in Trockenbauweise sowie Holzpalisaden zu verwenden.

Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zugelassen. Größere Höhen können ausnahmsweise im Zufahrtsbereich von Garagen bzw. im Zusammenhang mit der Errichtung von PKW-Stellplätzen zugelassen werden.

3.5. Abfallbehälter

Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten bzw. mit einem Sichtschutz (z. B. Holzpalisaden, begrünte Rankgitterkonstruktionen) versehenen Flächen aufgestellt werden.

4. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf der Grundlage des § 74 (2) 2. LBO erhöht.

Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind Kfz-Abstellplätze in folgender Anzahl herzustellen :

- Wohnungen mit weniger als 60 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze/WE
- Wohnungen mit 60 m² bzw. mehr als 60 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze/WE

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

Aufgestellt : Sinsheim, 26.03.2008 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL. 0 72 51 / 94 34 0 · FAX: 0 72 51 / 94 34 34

Muth, Bürgermeister

Architekt

Begründung

zum Bebauungsplan „Eichelberg West“, 2. Änderung,
Stadt Östringen, Stadtteil Eichelberg

I. Rechtskräftiger Planungsstand und Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan „Eichelberg West“ wurde, nach einer sehr langen Planungsphase, am 15.10.2003 durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen. Er ist seit dem 16.01.2004 rechtskräftig.

Die 1. Änderung innerhalb der Schriftlichen Festsetzungen sowie der Örtlichen Bauvorschriften wurde im Jahr 2005 vorgenommen. Diese stellte eine Lockerung der Festsetzungen dar, indem das Spektrum zulässiger Dachformen und Dachneigungen erweitert und in diesem Zusammenhang punktuell das Maß der zulässigen Traufhöhen modifiziert wurde.

Anlass der nun mehr vorgesehenen 2. Änderung des Bebauungsplanes ist zum einen das Bestreben der Stadt Östringen, die entstehenden Kosten für die im Bebauungsplan formulierten Ausgleichsmaßnahmen gesetzeskonform und für die Grundstückseigentümer schlüssig nachvollziehbar abzurechnen. Des weiteren soll ein im Gebiet als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesener Kinderspielplatz aufgegeben werden und stattdessen eine „private Grünfläche“ und Gartenfläche Aufnahme in den Bebauungsplan finden.

II. Rechtliche Grundlagen

Die Bebauungsplan-Änderung wird, da die Grundzüge des Bebauungsplanes „Eichelberg West“ von der Änderung nicht betroffen sind, im vereinfachten Verfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im Baugesetzbuch genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auf die Ausführungen unter der Ziffer IV. der Begründung wird verwiesen.

Grundlagen für die nunmehr vorgeschlagene 2. Änderung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2009, sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Die auf der Grundlage der §§ 74 und 75 LBO formulierten Örtlichen Bauvorschriften sind, bis auf die Ziffer 3.1.2 (zulässig sind zukünftig Maschendraht- bzw. Stabmatten-/Zäune“), von der Planung nicht betroffen. Sie behalten, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

Die geänderten bzw. ergänzten Teile der Schriftlichen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften wurden während des Verfahrens zur Verdeutlichung im Text grau hinterlegt.

III. Lage des Plangebietes

Das Baugebiet „Eichelberg West“ weist, einschließlich der hierin ausgewiesenen extensiv zu pflegenden Grünflächen, eine Gesamtgröße von 1,03 ha auf. Es liegt am westlichen Ortsrand von Eichelberg.

Die Erschließung des Wohn- und Mischgebietes wurde im Jahre 2005 vorgenommen.



IV. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

1. Umwandlung eines Kinderspielplatzes in eine „private Grünfläche“

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2003 wurde der auf dem Flurstück Nr. 2095 bereits seit vielen Jahren vorhandene Kinderspielplatz als „öffentliche Grünfläche“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Entsprechend der Ziffer 6. der bisher gültigen Festsetzungen sollte er seine Funktion erfüllen für Kleinkinder aber auch für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren. Als Einzugsbereich dieses Spielplatzes galt nicht nur die relativ kleinen Baufläche des Plangebietes, sondern, entsprechend seiner bisherigen Funktion, der gesamte nördliche Siedlungsbereich von Eichelberg.

Nachdem nunmehr im Neubaugebiet „Ackerwald“ eine ca. 1.500 m² große Spielplatzfläche neu ausgestaltet werden soll, kann mit dieser Bebauungsplan-Änderung der vorhandene Spielplatz aufgegeben werden, ohne dass eine Versorgungslücke entsteht. Die hier installierten Spielgeräte sowie die gesamte bauliche Anlage befinden sich in einem schlechten Zustand. Aus dem unmittelbar angrenzenden Umfeld heraus kann, bis auf die im Zuge der Erschließung neu ausgebildeten Grundstücke, nur noch ein geringer Bedarf abgeleitet werden. Dieser rechtfertigt eine Modernisierung, mit Hinblick auf den neu errichteten Spielplatz am Standort „Ackerwald“, nicht, so dass die Stadt Östringen den Grundsatzbeschluss gefasst hat, dass Flurstück Nr. 2095 als öffentlichen Spielplatz aufzugeben.

Vorgesehen ist die Umwandlung in eine „private Grünfläche“. Aufgrund des unmittelbar angrenzenden Umfeldes, geprägt durch die katholische Kirche sowie einen von Grünflächen flankierten Fußweg, sollen, bis auf ein Gartenhaus bzw. Gewächshaus mit einem Raumvolumen von maximal 40 m³, keine Gebäude zugelassen werden.

Die in den Bebauungsplan als Ergänzung aufgenommene Festsetzung (Ziffer 6.1.) soll gewährleisten, dass, trotz der hier zukünftig vorgesehenen Gartennutzung, der „naturnahe Charakter“ der Fläche grundsätzlich erhalten bleibt. Aus diesem Grund werden auf dieser Parzelle auch zukünftig nur standortgerechte Pflanzen sowie transparente Einfriedigungen zugelassen.

Durch die Umwandlung einer „öffentliche Grünfläche“ in eine „private Grünfläche“ kann ein an diesem Standort vorhandenes Feldgehölzes nicht vollständig erhalten werden. Es geht ein Gehölzbestand in einer Größenordnung von ca. 130 m² verloren.

In der Bebauungsplan-Änderung werden daher, als Ersatz für diesen Eingriff, auf dem Flurstück Nr. 2089 folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt :

- **Maßnahme „A1“ :**

Auf einer unmittelbar westlich des bestehenden Spielplatzes gelegenen Fläche sowie nord-westlich des Fußweges wird, angrenzend an einen Gehölzbestand, eine Neuanpflanzung von Sträuchern vorgenommen. In der Bestandserhebung vom 15.06.2009 wurde hier eine Ruderalflur kartiert.

Für die Bepflanzung sind die in den Schriftlichen Festsetzungen vorgegebenen standortgerechten Arten vorzusehen. Die ausgewiesene Fläche weist eine Größe von ca. 125 m² auf. Anzupflanzen sind damit ca. 40 Gehölze (eine Gehölzpflanze / Fläche je 3,00 m).

▪ **Maßnahme „A2“ :**

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist zwischen der ursprünglich vorgesehenen Spielplatzfläche und einem bestehenden Fußweg eine Wegverbindung aus. Dieser noch nicht vollzogene Eingriff in einen bestehenden Gehölzbestand soll, nach Rechtskraft der 2. Änderung, zukünftig nicht mehr Inhalt des Bebauungsplanes sein. Durch die Ziffer 7.2. der Schriftlichen Festsetzungen wird der Vegetationsbestand auf dieser Trasse unter Schutz gestellt.

Auf dem Flurstück Nr. 2095 wird entlang des öffentlichen Fußweges ein Pflanzgebot im Sinne der Ziffer 8.1.3 der Schriftlichen Festsetzungen Inhalt des Bebauungsplanes. Hiernach ist ein 3,00 m breiter Geländestreifen mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die genannten Maßnahmen der aus der Bebauungsplan-Änderung resultierende Eingriff in das Schutzgut „Vegetation“ in vollem Umfang kompensiert wird.

Von der Maßnahme nicht oder nur unwesentlich betroffen sind die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Landschaftsbild“ sowie „Mensch“ und „Kulturgüter“.

2. Formulierung einer Zuordnungsfestsetzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Eichelberg West“ beinhaltet auf der öffentlichen Grünfläche, Flurstück Nr. 2089, die Festsetzung verbindlich durchzuführender Ausgleichsmaßnahmen (siehe Ziffer 7.1. der Schriftlichen Festsetzungen). Diese sind dem gesamten Baugebiet zuzuordnen. Darüber hinaus werden Pflanzgebote auf den privaten Bauplätzen definiert.

Als Ergänzung der Schriftlichen Festsetzung wird mit dieser Bebauungsplan-Änderung unter der Ziffer 9. eine Zuordnungsfestsetzung formuliert. In ihr wird festgesetzt, zu welchen Anteilen die auf der Grundlage der Ziffer 7.1. der Schriftlichen Festsetzungen durchzuführenden Maßnahmen dem Straßen- und Wegebau einerseits und der Bebauung privater Baugrundstücke andererseits zuzuordnen sind.

Die der Anlage dieser Begründung beigefügte Berechnung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück Nr. 2089 zu 15,53 % dem Straßen- und Wegebau, und zu 84,47 % der Summe der zukünftig bebauten Bauplätze zuzuordnen sind. Bei den Überlegungen fanden sowohl die prognostizierten Eingriffe in das Schutzgut „Boden“, als auch die in das Schutzgut „Pflanzen- und Tiere“ Berücksichtigung.

Als Konsequenz dieser Festsetzung werden nunmehr 15,53 % der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand eingerechnet.

Die Deckung der Kosten für die Umsetzung der auf die Nutzung privater Grundstücke zurückzuführenden Kompensationsmaßnahmen erfolgt über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach dem § 135 a-c BauGB.

Bei der Gesamtbetrachtung fanden die auf den privaten Flächen ausgesprochenen Pflanzgebote Berücksichtigung.

Die aufgrund der Nutzungsänderung (Spielplatz wird zur „private Grünfläche“) des Flurstückes Nr. 2095 durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen „A1“ und „A2“ werden, ohne Einschränkung, diesem Grundstück zugeordnet.

Anlage :

- Darstellung der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes geänderten Planinhalte
- Berechnung zur „Anteilige Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auf die im Plangebiet ausgewiesenen Wohn- bzw. Mischgebietsflächen einerseits und die Verkehrsflächen andererseits“

Aufgestellt : Sinsheim, 23.07.2008; ergänzt : 15.08.2009 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Muth, Bürgermeister

Architekt

Anlage 2 der Begründung

zum Bebauungsplan „Eichelberg West“, 2. Änderung,
Stadt Östringen, Stadtteil Eichelberg

Anteilige Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

**auf die im Plangebiet ausgewiesenen Wohn- bzw. Mischgebietsflächen einerseits
und die Verkehrsflächen andererseits**

Der Bebauungsplan „Eichelberg West“ wurde durch den Gemeinderat am 15.10.2003 als Satzung beschlossen.

Er sieht, neben einzelnen Pflanzgeboten auf den Flächen des „Allgemeines Wohngebiet“ und des „Mischgebiet“, die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf den angrenzenden öffentlichen Grünflächen vor. Der Umfang dieser Ausgleichsmaßnahmen wurde im damaligen Verfahren verbal argumentativ ermittelt.

Die nachfolgende Berechnung hat die Zielsetzung, die Eingriffe, die durch den Straßen- und Wegebau entstehen, ins Verhältnis zu setzen mit den Eingriffen, die aufgrund einer baulichen Nutzung auf den neu gebildeten Bauflächen zurückzuführen sind.

Ausgewiesen wurden in dem Bebauungsplan 5.500 m² Nettobauland sowie 635 m² neu zu erstellender und damit zu versiegelnder Straßenflächen.

Für die qualitative und quantitative Einschätzung der Eingriffe in die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ wird, getrennt nach Bau- und Straßenflächen, das Verfahren der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Bewertung der Biotoptypen Baden-Württemberg zur Bestimmung des Kompensationsbedarfes in der Eingriffsregelung) herangezogen.

Darüber hinaus wird hinsichtlich des Schutzgutes „Boden“ der Umfang der versiegelten Flächen zueinander in ein Verhältnis gesetzt.

Anteilige Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auf die im Plangebiet ausgewiesenen Wohn- bzw. Mischgebietsflächen einerseits und die Verkehrsflächen andererseits

Bewertung des Bestandes im Bereich des ausgewiesenen „Mischgebiet“ / „Wohngebiet“												
Bio- top- typ- Nr.	Biotoptyp-Name	Grundwert	Wertschranke	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert (errechnet)	anrechenbarer Biotopwert	Fläche m²	Bilanzwert	Wertstufe
				Fak- tor 1	Grund 1	Fak- tor 2	Grund 2					
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (Grünlandbrache, Wiese)	13	8-19	1,2	Tocke nzei- ger	1,0		15,6	12,0	4.316	51.792	III
41.10	Feldgehölz (§ 32-Biotop)	19	11- 27	1,0		1,0		19,0	19,0	1.184	22.496	IV
Summe Wertepunkte											74.288	
Summe Fläche m²										5.500		

Anteilige Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auf die im Plangebiet ausgewiesenen Wohn- bzw. Mischgebietsflächen einerseits und die Verkehrsflächen andererseits

Bewertung des voraussichtlichen Zustandes nach Umsetzung der Planung im Bereich des ausgewiesenen „Mischgebiet“ / „Wohngebiet“												
Bio- top- typ- Nr.	Biotoptyp-Name	Grundwert	Wertschance P1 / P2	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert (aus Tabelle)	anrechenbarer Biotopwert	Fläche m²	Bilanzwert	Wertstufe
				Fak- tor 1	Grund 1	Fak- tor 2	Grund 2					
41.10	Feldgehölz (§ 32-Biotop) (Bestand)	19	--	1,0		1,0		19,0	12	315	3.780	
60.10	von Bauwerken bestandene Grundstücks- flächen (Planung)	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	2.200	2.200	
60.22	gepflasterter Parkplatz (Planung)	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	1.100	1.100	
60.60	Garten (Bestand / Planung)	4	--	1,0		1,0		4,0	4,0	785	3.140	
60.60	Obstgarten (Bestand)	4	--	2,0	Obst- gehöl- ze	1,0		8,0	8,0	1.100	8.800	
Summe Wertepunkte											19.020	
Summe Fläche m²										5.500		

Defizit aus der Baufläche : 55.268 Wertpunkte

Anteilige Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auf die im Plangebiet ausgewiesenen Wohn- bzw. Mischgebietsflächen einerseits und die Verkehrsflächen andererseits

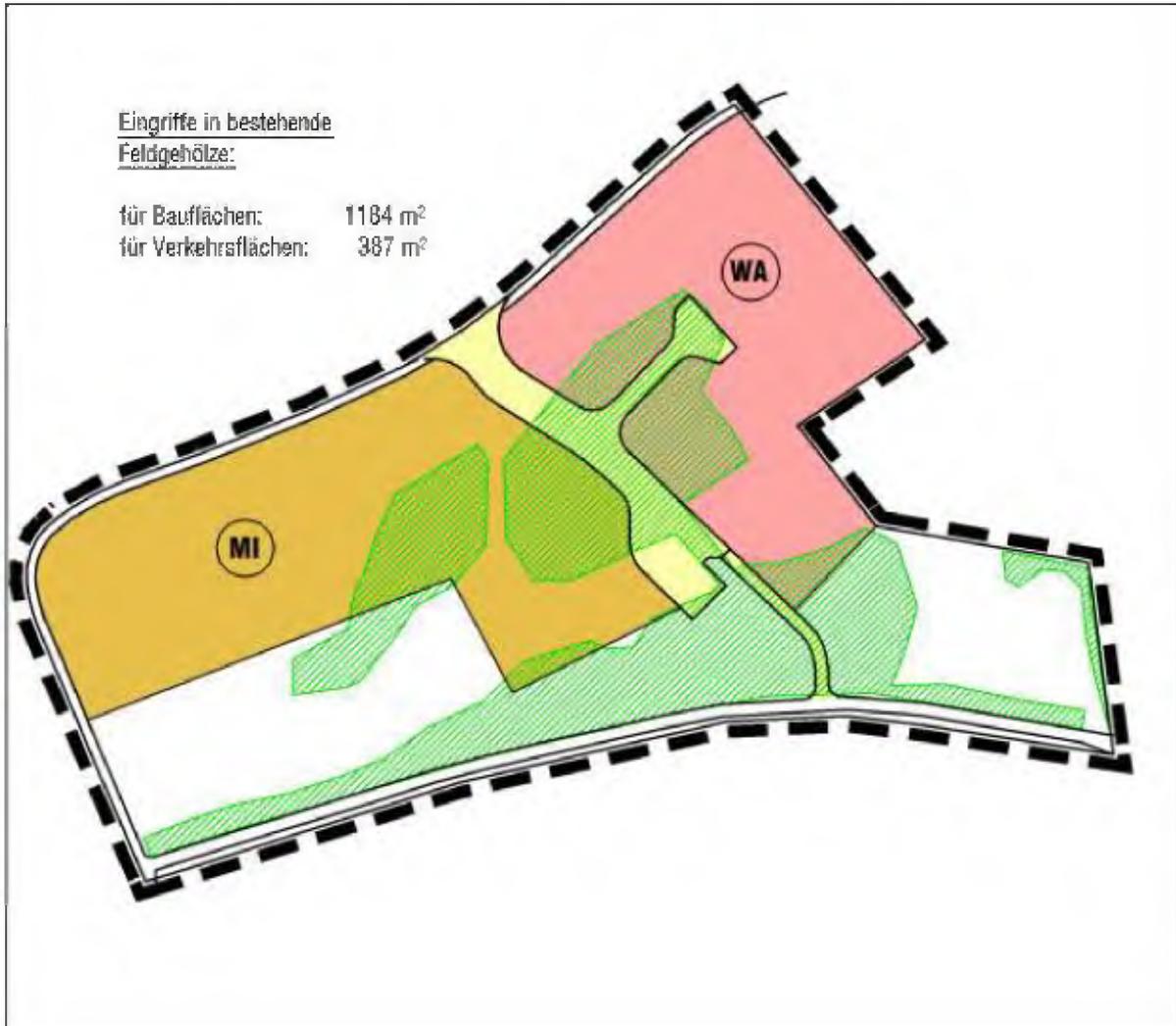
Bewertung des Bestandes im Bereich der Erschließungsstraßen und Wege													
Bio- top- typ- Nr.	Biotoptyp-Name	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert (errechnet)	anrechenbarer Biotopwert	Fläche m²	Bilanzwert	Wertstufe	
				Fak- tor 1	Grund 1	Fak- tor 2	Grund 2						
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (Grünlandbrache, Wiese)	13	8-19	1,2	Tocke nzei- ger	1,0		15,6	12,0	248	2.976	III	
41.10	Feldgehölz (§ 32-Biotop)	19	11- 27	1,0		1,0		19,0	19,0	387	7.353	IV	
Summe Wertepunkte											10.329		
Summe Fläche m²										635			

Anteilige Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auf die im Plangebiet ausgewiesenen Wohn- bzw. Mischgebietsflächen einerseits und die Verkehrsflächen andererseits

Bewertung des voraussichtlichen Zustandes nach Realisierung des Straßenbaus												
Bio- top- typ- Nr.	Biotoptyp-Name	Grundwert	Wertspanne P1 / P2	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert (aus Tabelle)	anrechenbarer Biotopwert	Fläche m²	Bilanzwert	Wertstufe
				Fak- tor 1	Grund 1	Fak- tor 2	Grund 2					
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (Bestand / Planung)	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	635	635	
Summe Wertepunkte											635	
Summe Fläche m²										635		

Defizit aus der Straße : 9.694 Wertpunkte

Anteilige Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auf die im Plangebiet ausgewiesenen Wohn- bzw. Mischgebietsflächen einerseits und die Verkehrsflächen andererseits



Anteilige Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auf die im Plangebiet ausgewiesenen Wohn- bzw. Mischgebietsflächen einerseits und die Verkehrsflächen andererseits

Zusammenfassung der Ergebnisse

Eingriffe in das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Wohnbau-/Mischgebietsflächen :	./.	55.268 Wertpunkte	=	85,08 %
Straßen- und Wegeflächen :	./.	9.694 Wertpunkte	=	14,92 %
	./.	64.962 Wertpunkte	=	100,00 %

Eingriffe in das Schutzgut „Boden“

versiegelte Fläche im Wohngebiet/ Mischgebiet :		3.300 m ²	=	83,86 %
versiegelte Straßenflächen :		635 m ²	=	16,14 %
		3.935 m ²	=	100,00 %

Bei der Formulierung der Zuordnungsfestsetzung wird die Annahme zugrunde gelegt, dass bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages für das Vorhaben „Eichelberg West“ ca. 50 % des Ausgleichsbedarfes dem Schutzgut „Boden“ zuzuordnen sind.

Die weiteren 50 % des Ausgleichsbedarfes verteilen sich auf die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“, „Landschaftsbild, Erholung, Klima und Wasser“.

Hieraus errechnet sich aus den beiden Ansätzen folgendes Endergebnis als Mittelungswert :

Eingriffe aufgrund der Ausbildung von Bauflächen :	84,47 %
Eingriffe aufgrund des öffentlichen Straßen- und Wegebaus :	15,53 %