

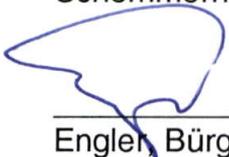
Gemeinde Schemmerhofen
Ortsteil Schemmerberg
Landkreis Biberach

Mischgebiet
„Im Egarten“

**Textliche Festsetzungen
und
Örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan**

Stand 31. Januar 2005

Anerkannt,
Schemmerhofen, den 31.01.2005



Engler, Bürgermeister



Inhaltsübersicht

	Seite
1 Rechtsgrundlagen	2
2 Planungsrechtliche Festsetzungen	2
2.00 Geltungsbereich	2
2.01 Bauliche Nutzung	2
2.02 Art der baulichen Nutzung	2
2.03 Maß der baulichen Nutzung	2
2.04 Höhenlage der Hauptgebäude	3
2.05 Bauweise	3
2.06 Geschosszahl	3
2.07 Zahl der Wohnungen	3
2.08 Garagen	3
2.09 Nebenanlagen	3
2.10 Entwässerungssystem	4
2.11 Versorgungsleitungen	4
2.12 Aufschüttungen und Abgrabungen für Straßenflächen	4
2.13 Lärmschutz	4
3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	4
3.00 Gebäudehöhen	4
3.01 Dachgestaltung	5
3.02 Aufschüttungen und Abgrabungen Grundstück	5
3.03 Einfriedungen	5
3.04 Sichtflächen	5
3.05 Befestigte Flächen	5
3.06 Antennenanlagen	6
3.07 Gestaltung unbebauter Flächen	6
3.08 Ausgleichsmaßnahmen	6
3.09 Regenwasserzisternen	7
3.10 Dachrinnen und Regenfallrohre	7
4 Hinweise	8
4.01 Drainagen, wasserdichte Keller	8
4.02 Bodenschutz	8
4.03 Verkehrsimmissionen	8
5 Ordnungswidrigkeiten	8
Anlagen	
Verfahrensvermerke	
Begründung zum Textteil	
Eingriff- und Ausgleichsbilanz	

1. Rechtsgrundlagen

- 1.00 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- 1.01 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.02 Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- 1.03 Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.00 Geltungsbereich:

Die Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnet.

2.01 Bauliche Nutzung

Gemäß § 23 BauNVO. Entsprechend der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Im Bebauungsplan sind die Baugrenzen dargestellt. Garagen dürfen innerhalb der Baugrenzen und der ausgewiesenen Garagenstreifen erstellt werden.

2.02 Art der baulichen Nutzung

MI (Mischgebiet / § 6 BauNVO) gemäß §1, Abs. 6, Ziffer 1 BauNVO sind sämtliche Ausnahmen nach §6, Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.03 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

Baugebiet	MI
GRZ	0,50
Z	III [I UG, I, I DG]

2.04 Höhenlage der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf maximal 1,40 m über dem bestehenden Geländeneiveau liegen. Wintergärten, Terrassen und ähnliche Vorbauten bleiben unberücksichtigt.

2.05 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Offen, zulässig sind Einzel-, Doppel oder Reihenhäuser.

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

2.06 Geschosszahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Zulässig sind drei Vollgeschosse [1 UG, 1 Vollgeschoss, 1 Dachgeschoss].

2.07 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. drei Wohnungen zulässig.

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

Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen und der ausgewiesenen Garagenstreifen [Ga] zulässig.

Garagen und Carports sind mit einem Abstand von mindestens 5,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu erstellen.

Stellflächen sind auch im nicht überbaubaren Grundstücksteil zulässig, der unmittelbar an die Straße angrenzt.

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Dabei kann der Stauraum vor Garagen als Stellplatz angerechnet werden.

2.09 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Verfahrensfreie Nebenanlagen sind zulässig. Diese sind auf dem Baugrundstück – bis auf der zur Straße liegenden Seite - auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.10 Entwässerungssystem (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Entwässerung des Plangebiets ist im Trennsystem vorgesehen. Das Dachflächenwasser wird unter Beachtung der Ziffer 3.09 gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist der Straßenhöhe gleichzusetzen. Keller-geschosse sind gegen Rückstau zu sichern.

2.11 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Standorte der Nebenanlagen [Verteilerschränke] für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung [einschl. Mastfundament mit Leuchte] usw. sind noch nicht definitiv festgelegt und müssen auf einem Geländestreifen von 0,5 m entlang der öffentlichen Straßen und Wegen geduldet werden.

2.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

2.13 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet grenzt an einen vorhandenen Schienenverkehrsweg der Deutschen Bundesbahn. Schutzanlagen zur Minderung der Emissionswerte aus dem Bahnbetrieb [z.B. Lärm] sind auf Kosten des Bauherren zu errichten. Eine Kostenbeteiligung der Deutschen Bahn ist ausgeschlossen. Außenbauteile der Gebäude sind entsprechend der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich II auszuführen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

3.00 Gebäudehöhen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die max. zulässige Gesamtgebäudehöhe bzw. Firsthöhe, (gemessen zwischen Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Gebäudes) beträgt 10,00 m.

3.01 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dachflächen (z.B. Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer) mit einer Dachneigung von 15° - 45° auszuführen. Untergeordnete Bauteile, Nebengebäude und Garagen können auch mit Flachdach versehen werden, wenn diese extensiv begrünt werden.

Reflektierende, grellfarbige Materialien und blanke Metalleindeckungen sind nicht zulässig. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,80 m Höhenunterschied gegenüber dem Ur Gelände, mit Ausnahme des direkt an baulichen Anlagen anschließenden Geländes, sind nicht zulässig. Hierbei ist zu beachten, dass das anfallende Niederschlagswasser aus dem Grundstück nicht gezielt auf das Nachbargrundstück geleitet wird.

Entlang der Grundstücksgrenzen, außer der Garagenzufahrt, ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen. Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt mit NN-Höhen darzustellen.

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

Entlang der öffentlichen Flächen müssen Einfriedigungen [Holz- oder Drahtzäune, Hecken] einen Abstand von 0,5 m haben und dürfen max. 0,80 m hoch sein.

Stacheldrahtzäune und Mauern sind unzulässig. Sockelmauern sind bis max. 0,2 m Höhe zulässig.

3.04 Sichtflächen (§9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB)

Die Sichtflächen sind von sichtbehindernder Bepflanzung, Einfriedungen und Bebauung über 0,70 m Höhe, gemessen ab OK Fahrbahn, freizuhalten. Die Sichtflächen sind im Bebauungsplan dargestellt.

3.05 Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nichtüberdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Bei geneigten Grundstückszuwegungen ist darüber hinaus eine Regenwasserableitung in die privaten Grünflächen sicherzustellen.

3.06 Antennenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Wohngebäude ist die Errichtung einer Außenantenne zulässig. Bei Satellitenantennen ist ein Schüsseldurchmesser von max. 90 cm zulässig.

3.07 Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3)

Es ist aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten erwünscht, dass möglichst viel Fläche begrünt und nicht versiegelt wird. Unbebaute Flächen sind zu begrünen. Je Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Soweit der Standort des Baumes im Bebauungsplan nicht zwingend vorgeschrieben ist, muss dieser entlang der öffentlichen Fläche gepflanzt werden. Dieser Baum ist dauernd zu erhalten und ggfs. ist Ersatz zu pflanzen.

Als geeignete Laubbäume werden empfohlen:

Linde

Esche, Eberesche edulis

Schwedische Mehlbeere

Berg-, Feld- oder Spitzahorn

Stieleiche

Rot- oder Hainbuche

Baumhasel

Obstbaum – Hochstamm

[Stammumfang mind. 10 cm]

3.08 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe wird eine Teilfläche aus dem Flurstück 853 der Gemarkung Schemmerberg herangezogen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Flächen zu 60,8 % und den öffentlichen Flächen zu 39,2 % zugeordnet.

Die Gemeinde stellt die erforderliche Fläche auf Kosten der Eigentümer der Baugrundstücke zur Verfügung und führt die Ausgleichsmaßnahme durch. Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwandes einen Kostenerstattungsbetrag gemäß ihrer Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a-c Baugesetzbuch vom 09.03.1998.

Die Eingriffsbilanz vom 08.11.2004 ist Bestandteil des Textteiles zum Bebauungsplan.

3.09 Regenwasserzisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf der Grundlage von § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes i. d. F. vom 01.01.1999 sollen in Neubaugebieten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen werden. Das anfallende Dachflächenwasser ist in Retentionszisternen zurückzuhalten und zu nutzen.

Das Speichervolumen wird spezifisch der überbaubaren Fläche ermittelt. Der Drosselabfluss wird grundstücksbezogen zwischen 0,1 und 0,3 l/s festgelegt und ist einschließlich des Überlaufes an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Das Nutzvolumen der Zisternen wird mit 5 m³ angesetzt. Die Nutzung kann für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung erfolgen. Falls die Regenwasserzisternen auch zur Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser- und Brauchwasserleitungen hingewiesen.

Gemäß der Abwassersatzung ist ein separater Wasserzähler für die Regenwassernutzung zu installieren.

3.10 Dachrinnen und Regenfallrohre

Die Dachrinnen und Regenfallrohre sollten aus verzinnem Edelstahl oder Kunststoff hergestellt werden, da die Werkstoffe Kupfer und Zink nachweislich einen erhöhten Metallgehalt im Klärschlamm verursachen.

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei und Titanzink sind nur zur Verkleidung von kleineren Bauteilen zulässig.

Die Regenfallrohre sind so anzuordnen, dass der Zulauf zur Retentionszisterne möglich ist.

4. Hinweise

4.01 Drainagen, wasserdichte Keller

Im Plangebiet steht rd. 0,80 m unter Gelände Grundwasser an. Drainagen sind aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht zulässig. Das Untergeschoss der Gebäude ist wasserdicht herzustellen.

4.02 Bodenschutz

Anfallender Erdaushub [getrennt nach Ober- und Unterboden] soll nach Möglichkeit innerhalb des Baugebietes verwendet werden. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die beigefügten Hinweise zu beachten [siehe Merkblatt für den Bauherrn: Bodenschutz bei Bauarbeiten]

4.03 Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet liegt im Immissionsbereich der Bahnstrecke.

Die Bahnstrecke ist für die Elektrifizierung vorgesehen. Bedingt durch die Nähe zur Oberleitung können Einwirkungen auf elektronische Geräte entstehen [z.B. Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsapparaten, empfindlich auf magnetisch Felder reagierende Geräte und Beeinträchtigungen des Funk- und Fernsehempfangs]. Diese Einwirkungen müssen geduldet werden. Passive Schutzmassnahmen sind ggfs. zu Lasten des Bauherrn zu berücksichtigen. Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, dass trotz Schutzmaßnahmen eine gewisse Belästigung aus den Emissionen verbleiben wird.

5.0 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

aufgestellt:
Schemmerhofen, 31. Januar 2005



Klaus Müller

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.07.2004 beschlossen, den Bebauungsplan „Im Egarten“ und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Egarten“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 23.07.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 02.08.04 bis 06.09.04 stattgefunden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 27.09.04 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Im Egarten“ sowie seine Begründung und die Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Egarten“ öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 12.11.2004 mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Egarten“ hat in der Zeit vom 03.12.2004 bis 05.01.2005 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 31.01.2005 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 31.01.2005 den Bebauungsplan „Im Egarten“ und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Egarten“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Im Egarten“ und die Satzung über die örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Egarten“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 11.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften treten mit der Bekanntmachung in Kraft und sind somit rechtsverbindlich seit 11.02.2005

Ausgefertigt:

Schemmerhofen, den 02.02.05

Engler, Bürgermeister



Gemeinde Schemmerberg
Baugebiet „Im Egarten“

Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 BauGB

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Schemmerberg benötigt zur Eigenentwicklung die Bereitstellung von Bauplätzen. Nachdem bis auf zwei Bauplätze im Baugebiet „Ermenloh IV“ sämtliche Bauplätze verkauft sind, stehen keine weiteren öffentlichen Bauplätze zur Verfügung.

Aus diesem Grund wird das Mischgebiet „Im Egarten“ ausgewiesen. Die Gebietsfläche beträgt rd. 0,91 ha. Insgesamt sind 11 Bauplätze vorgesehen. Das Gebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Mischgebiet berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Flurstücke 853, 850/2 und 772.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19. Juli 2004 vom Gemeinderat gefasst.

2. Städtebauliche Konzeption

Das geplante Mischgebiet grenzt im Norden an ein vorhandenes Mischgebiet an. Im Süden und Westen grenzt das Gewässer Riß an das Plangebiet. Auf der Ostseite liegt die Bahnstrecke Ulm – Biberach. Das Mischgebiet wird über die bestehende Straße „Im Egarten“ erschlossen.

Die Ausweisung erfolgt als „Mischgebiet [MI]“. Es ist eine offene Bebauung mit Einzel-, Doppel und Reihenhäusern festgesetzt. Die Grundstücksgröße liegt zwischen 484 m² und 901 m².

3. Verkehrskonzept

Die bestehende Straße „Im Egarten“ wird bis zum geplanten Mischgebiet verlängert. Die innere Erschließung erfolgt unter der Fortsetzung der Straßenbezeichnung „Im Egarten“. Das Plangebiet wird mit einer Ringstraße erschlossen. Die Ausbaubreite beträgt 5,25 m, ein Gehweg wird mit einer Breite von 1,50 m errichtet.

4. Grünordnung/Ausgleichsmaßnahmen

Bei der durch das Baugebiet betroffenen Teilfläche vom Flurstück 853 handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Wiese.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

- a) Pflanzgebot eines Laubbaumes auf den Privatflächen.
- b) Stellplätze und Garagenzufahrten werden aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellt.
- c) Eine Dachbegrünung ist für Nebengebäude und Garagen zulässig.
- d) Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen, gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal.
- e) Weitere Ausgleichsmaßnahmen erfolgen von der Gemeinde am Rande des Mischgebiets als Gewässerrandstreifen und Streuobstwiese.

5. Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Plangebiet ist im „Allgemeinen Kanalisationsplan [AKP]“ berücksichtigt. Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird mittels Retentionszisternen gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet. Anfallendes Schmutzwasser wird der Verbandskläranlage Schemmerberg zugeführt. Drainageleitungen dürfen zum Schutz des Grundwassers nicht ausgeführt werden.

Die Trinkwasserversorgung wird an der am Bauende vorhandenen Wasserleitung angeschlossen.

Die Energieversorgungs- und Telekommunikationskabel werden im Zuge der Kanal- und Straßenbeleuchtungsarbeiten unterirdisch verlegt. Die Anschlusspunkte liegen jeweils im Bestandsgebiet.

6. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

7. Flächenbilanzen

Baugrundstücksflächen	7 169 m ²	78,89 %
Verkehrsflächen	1 820 m ²	20,03 %
Grünflächen [Fahrweg]	98 m ²	1,08 %
Fläche Geltungsbereich	9 087 m ²	100,00 %

8. Kostenschätzung [ohne Baunebenkosten und Ausgleichsmaßnahmen]

Entwässerung	128.000 €
Wasserversorgung	25.000 €
Straßenbeleuchtung	12.000 €
Straßenbau	85.000 €
Bruttoherstellungskosten	250.000 €

9. Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

10. Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet grenzt an einen vorhandenen Schienenverkehrsweg. Notwendige Schutzmaßnahmen sind vom Bauherren zu erbringen, eine Beteiligung der Deutschen Bahn AG ist ausgeschlossen. Die nach Erfüllung aller Schutzvorgaben verbleibende Beeinträchtigungen durch die geplante Elektrifizierung sind zu dulden.

aufgestellt:

31. Januar 2005



Klaus Müller

Gemeinde Schemmerberg Mischgebiet "Im Egarten"

Eingriffs -und Ausgleichsbilanz

Städtebauliche Daten	
Anzahl Baugrundstücke	11 St
Grundflächenzahl	0,5
Baugrundstücksfläche	7.169 m ²
Straßenflächen	1.820 m ²
davon bestehende Straßen	0 m ²
Grünfläche [Fahrweg]	98 m ²
 Gesamtfläche	 9.087 m ²

	Menge	Punkte	Summe
1. Bewertung des Bestandes			
intensiv genutzte Wiese	90,87 ar	20 Pkt/ar	1817 Punkte
Straße	0,00 ar	0 Pkt/ar	0 Punkte
	90,87 ar	Summe Bestand	1.817 Punkte

2. Bewertung Planung				
2.1 Annahmen		Flächen	Aufteilung	
Baugrundstücksflächen		71,69 ar	100,00 %	
davon				
Gebäude und voll versiegelte Flächen		35,85 ar	50,00 %	
wasserdurchlässige Beläge: Ansatz	40 m ² /Grundstück	4,40 ar	6,14 %	
Gartenflächen gesamt	31,45 ar			
angelegte Gärten	70 %	22,01 ar	30,70 %	
Natur- und Bauerngärten	30 %	9,43 ar	13,16 %	
2.2 Bewertung	Menge	Punkte		Summe
Gebäude und voll versiegelte Flächen	35,85 ar	0 Pkt/ar		0 Punkte
wasserdurchlässige Beläge	4,40 ar	8 Pkt/ar		35 Punkte
angelegte Gärten	22,01 ar	20 Pkt/ar		440 Punkte
Natur- und Bauerngärten	9,43 ar	30 Pkt/ar		283 Punkte
Grünfläche [Fahrweg]	0,98 ar	20 Pkt/ar		20 Punkte
Pflanzung Bäume 2. Ordnung	11 St	5 Pkt/St		55 Punkte
Regenwassernutzung	11 St	5 Pkt/St		55 Punkte
			Summe Planung	888 Punkte

3. Vergleich Bestand - Planung

Bestand	1.817 Punkte
Planung	-888 Punkte
 gesamte Differenz	 929 Punkte
 abzügl. öffentlicher Anteil [s. unten]	 -364 Punkte
 Differenz privater Eingriff	 565 Punkte

Somit ist der Eingriff nicht ausgeglichen und muss als Ausgleichsmaßnahme an anderer Stelle ausgeglichen werden.

4. Bewertung des Eingriffs der öffentlichen Flächen

a) Bestand	Menge	Punkte	Summe
voll versiegelte Flächen	0,00 ar	0 Pkt/ar	0 Punkte
extensiv genutzte Wiese	18,20 ar	20 Pkt/ar	364 Punkte
Summe öffentliche Fläche	18,20 ar		364 Punkte

b) Planung	Menge	Punkte	Summe
voll versiegelte Flächen	18,20 ar	0 Pkt/ar	0 Punkte
Summe öffentliche Fläche	18,20 ar		0 Punkte

c) Vergleich des Eingriffs der öffentlichen Flächen Bestand - Planung

Bestand	364 Punkte
Planung	0 Punkte

Differenz öffentlicher Eingriff **364 Punkte**

Der Eingriff ist nicht ausgeglichen und muss an anderer Stelle wieder ausgeglichen werden.

5. Verhältnis des "Eingriffs" der öffentlichen Flächen in den Gesamteingriff

öffentlicher Eingriff	364 Punkte
privater Eingriff	565 Punkte
Summe gesamter Eingriff	929 Punkte

Der Eingriff der gesamten Maßnahme wird

zu	39,2 %	von den öffentlichen Flächen verursacht
und zu	60,8 %	von privaten Bauflächen

6. Ausgleichsmaßnahmen

Bestand			
Flst. 853, Gem. Schemmerberg [Teilfläche aus Flst-Baugebiet] landwirtschaftlich genutzte Grünfläche	Menge 43,40 ar	Punkte 20 Pkt/ar	Summe 868 Punkte
			868 Punkte
Planung			
Flst. 853, Gem. Schemmerberg [Teilfläche aus Flst-Baugebiet] Gewässerrandstreifen, Streuobstwiese	Menge 43,40 ar	Punkte 40 Pkt/ar	Summe 1.736 Punkte
			1.736 Punkte
Planung	1.736 Punkte		
Bestand	-868 Punkte		
Bilanz Ausgleichsmaßnahmen	868 Punkte		
Zusammenfassung			
Eingriff Baugebiet	-929 Punkte		
Ausgleichsmaßnahmen	868 Punkte		
Differenz	-61 Punkte		

Der Eingriff kann somit ausgeglichen werden.

aufgestellt:
31. Januar 2005



Klaus Müller