Stadt Freudenberg
Der Bürgermeister

Begründung

zur 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 58 "Vorm Hofe"

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung der ehemaligen Gemeinde Hohenhain hat in ihrer Sitzung am 25.07.1967 den Bebauungsplan "Vorm Hofe" sowie die gestaltungsrechtlichen Vorschriften hierzu als Satzung beschlossen. Eine Umsetzung der städtebaulichen Ziele, die diesem Plan zugrunde liegen, sind bis zum heutigen Tage nur zum Teil erfolgt.

2. Plangebietsbeschreibung

Der Planbereich der 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes "Vorm Hofe" wird im Osten durch die städtische Wegeparzelle Gemarkung Hohenhain, Flur 2, Nr. 301 sowie im Süden, Westen und Norden durch die vorhandene Plangebietsgrenze des bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 58 "Vorm Hofe" begrenzt.
Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 1,8 ha.

3. Städtebauliche Ziele

An den vorhandenen Stadtstraßen, der Kleintirolstraße und der Hohenhainer Straße, die vom Plangebiet tangiert werden, sind einige Bauvorhaben entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes verwirklicht worden.

In den Jahren 1994 und 1995 wurden 2 vereinfachte Änderungsverfahren zum o. g. Bebauungsplan durchgeführt, in denen im kleineren Umfang überbaubare Flächen erweitert wurden, um eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

I Bereich der 3.Änderung sind neben 3 vorhandenen älteren Wohngebäuden mittlerweile 4 weitere Einfamilienhäuser entstanden.
Eine weitere Wohnbebauung hat sich noch nicht vollzogen. Bodenordnungsmaßnahmen sind bisher nicht durchgeführt wurden. Die im Entwurf festgesetzten öffentlichen Erschließungsanlage ist bereits vorhanden, jedoch nicht endgültig hergestellt .

Die im derzeitigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein wirtschaftliches Bauen.
Diese sehr geringen festgesetzten überbaubaren Flächen stehen in keinem Zusammenhang zu den zur Verfügung stehenden Baulandflächen.
Die Bebauungsplanänderung dient zur Schaffung weiteren Wohnraumbedarfs im Stadtteil Hohenhain, der an dieser Stelle vollzogen werden soll. Z. Z. stehen in diesem Stadtteil nur noch wenige Baulücken innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 BauGB zur Verfügung.

Im östlichen Plangebiet "Vorm Hofe" hat sich in der Vergangenheit eine großzügige Einfamilienhausbebauung entwickelt, welche den Bereich des gesamten Plangebietes prägt.
Ein Ziel dieser städtebaulichen Entwicklung ist, diese prägende Bebauung in den zu ändernden Planbereich fortzuführen.

Durch die im Änderungsbereich bereits bestehende Einfamilienhausbebauung wird dies auch bereits Rechnung getragen.

.../2

Soweit für den östlichen Teil Handlungsbedarf aufgrund von weiteren Bauabsichten besteht, ist ein Änderungsverfahren durchzuführen. In diesem Änderungsverfahren ist dann auch die städtebauliche Planung den heutigen Maßstäben anzupassen. Dies gilt gleichermaßen für die überbaubaren Flächen und die Erschließungsanlagen.

Aufgrund der topographischen Lage und Einsehbarkeit des Plangebietes ist eine verdichtende Bebauung auf das hier im Zusammenhang bestehende Ortsbild nicht wünschenswert.

In dem gesamten Wohngebiet ist eine eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt.
Neben Einzelhäusern dürfen auch Doppelhäuser errichtet werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass hier, entsprechend der ortstypischen Bauweise eine aufgelockerte Bebauung auf den vorhandenen und teilweise neu zu bildenden Grundstücken entsteht. Durch die Festsetzung der Eingeschossigkeit soll in Verbindung mit der v. g. Absicht einer verdichtenden Bebauung mit einer zu hohen Grundstücksausnutzung entgegengewirkt werden.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Ortsbildes sollen gegenüber der bisher festgesetzten Gestaltungssatzung neue gestaltungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden. Nähere Einzelheiten hierzu sind in dem Bebauungsplan zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Vorm Hofe" festgesetzt.

Zur Wahrung des Charakters in dem hier entstehenden Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht bzw. nur teilweise zugelassen. Diese Ausnahmen sind in dem Bebauungsplan festgesetzt.

Bei der Bebauung der überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Massenausgleich anzustreben. Soweit ein solcher Massenausgleich nicht möglich ist, ist der überschüssige Bodenaushub in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie.

4. Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich wird überwiegend über eine rd. 75 m lange und 4,50 m breite Stichstraße erschlossen.

Diese bereits vorhandene Erschließungsanlage liegt innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.
Diese Verkehrsanlage kann daher je nach Bedarf innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erweitert werden.
Über die vorhandene Stichstraße wird dieser Planbereich an die Stadtstraße – Kleintirolstraße - und somit an das städtische Verkehrsnetz angeschlossen.

Ausgehend von den derzeitigen örtlichen Verhältnissen und der zu erwartenden Verkehrsbelastung ist die hier bestehende Dimensionierung der Stichstraße mit einer Gesamtbreite von 4,50 m als ausreichend anzusehen.
Sie soll aufgrund der geringen Länge als gemischte Verkehrsfläche genutzt werden. Aufgrund der vorhandenen Übersichtlichkeit kann auf Ausweichbuchten verzichtet werden.
Am Ende dieser Straße wird eine ausreichende Wendemöglichkeit festgesetzt. Da diese Straße zur Zeit noch nicht im Besitz der Stadt Freudenberg ist, wird auf der gesamten Fläche einschließlich eines ca. 27 m langen Weges, in Fortführung ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt, der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt. Der südliche Änderungsbereich ist gemäß der derzeitigen Bodenordnung ein eigenständiger größerer überbaubarer Bereich, der direkt an der Hohenhainer Straße grenzt Erschließungstechnische Festsetzungen werden insoweit für diesen Teil getroffen, dass die Erschließung an die Hohenhainer Straße erfolgen kann .
Aufgrund der Größe dieses Bereiches soll sich hier eine eigene Bebauung mit Erschließung im Rahmen der Festsetzungen der 3. qualifizierten Änderung entwickeln.

Die vorhandene Stadtstraße "Dachsweg" liegt nicht innerhalb des Plangebietes des ursprünglichen Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 58 "Vorm Hofe". Der Bebauungsplan setzt südlich des Dachsweges Verkehrsflächen fest, die jedoch von ihrer Darstellungsqualität keinerlei Entwurfscharakter besitzen. So waren die Verkehrsflächenbreiten nicht angegeben und am westlichen Ende des Dachsweges ist im ursprünglichen Plan nur ein Fragment einer Wendeanlage festgesetzt. Daher ist die Festsetzung der Wendeanlage innerhalb des Änderungsplanes entbehrlich. Der nördliche Teil der Bebauung einschl. der Erschließungsanlage des Dachsweges befindet sich innerhalb der Abgrenzungssatzung des § 34 BauGB.

5. Natur- und Landschaftsschutz

Die Festsetzung von neuen Wohnbauflächen in verbindlichen Bauleitplänen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.
Dementsprechend sind auch in diesem Änderungsverfahren für die zusätzlich geschaffenen überbaubaren Flächen Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sollen sämtliche Ausgleichsmaßnahmen, die durch den Eingriff entstehen, innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden.

Somit sind die hierfür notwendigen Flächen innerhalb des Plangebietes festgesetzt.
Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage 2 beigefügt.

6. Versorgungsflächen und -einrichtungen

Die Wasserversorgung ist durch das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Freudenberg sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem an die öffentliche Kanalisation in der Kleintirolstraße.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist im Plangebiet das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, vor Ort von dem Nutzungsberechtigten des Grundstückes zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Ansonsten ist das Niederschlagswasser dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen.

Soweit Niederschlagswasser dem Mischwasserkanal zugeführt wird, ist die Entsorgung wasserwirtschaftlich durch die bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnisse für die Einleitung von Niederschlagswasser über den bestehenden Mischwasserkanal in der Kleintirolstraße an die in Hohenhain vorhandene Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Der bestehende Bebauungsplan "Vorm Hofe" ist in dem vorhandenen Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Freudenberg berücksichtigt.

Aufgrund der Topographie und der bisher bekannten Bodenbeschaffenheit ist ein völliges Versickern des Niederschlagswassers in den Untergrund nicht gewährleistet. Es besteht die Gefahr, dass dieses Wasser nur oberflächlich versickert und weiter talseits auf den vorhandenen und bebauten Unterliegergrundstücken wieder austritt. Da, wo es von den Untergrundverhältnissen in Verbindung mit der zur Verfügung stehenden Versickerungsfläche her nicht schadlos möglich ist, wird die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken über entsprechende Regenwassernutzungs- bzw. Regenwasserversickerungsanlagen wie Zisternen oder Muldenrigolensysteme verzögert, bei Zisternen durch einen Überlauf, in das Kanalsystem bzw. den Untergrund abgegeben.
Bei der Errichtung der möglichen Versickerungsanlagen sind die Richtlinien gemäß dem ATV Arbeitsblatt - A 138 - zu beachten.
Ein abwassertechnischer Erläuterungsbericht ist dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Die elektrische Versorgung des Plangebietes wird durch das Elektrizitätswerk Siegerland sichergestellt. Die Restabfallentsorgung und Wertstofferfassung erfolgt im Rahmen der für die Stadt Freudenberg bestehenden abfallwirtschaftlichen Regelungen, wie dies durch Satzungsrecht und Maßnahmen des Dualen Systems festgelegt sind.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler.

Auch das Vorliegen von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde , aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die

..... 4

Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Freudenberg als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02762/9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

8. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung

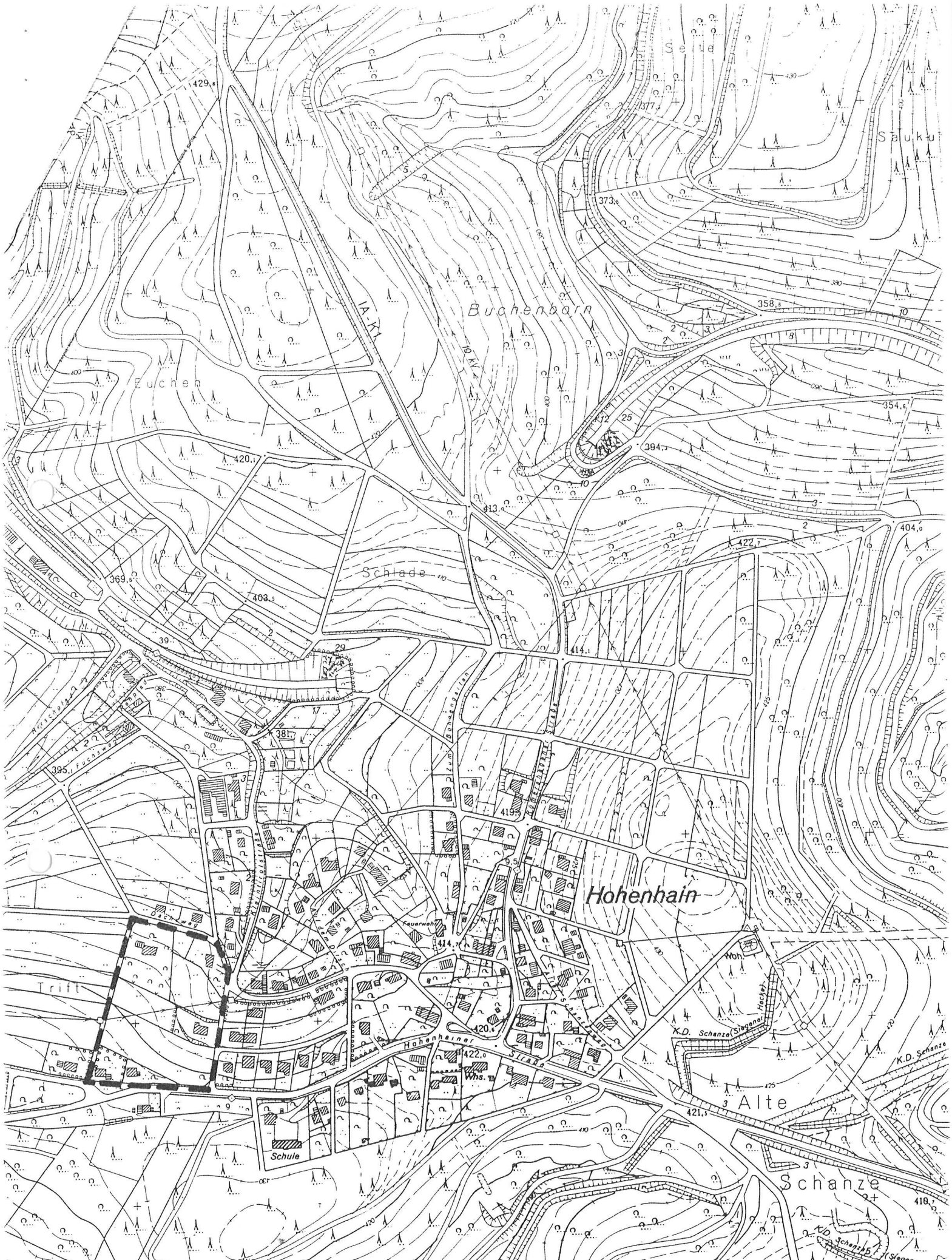
Da im Plangebiet die Grundstücke in unterschiedlichem Besitz sind und die vorhandenen Grundstückszuschnitte bei der Planung nicht im vollen Umfang berücksichtigt werden konnten, sind zur Verwirklichung des Bebauungsplanes in diesem Bereich bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.
Aufgrund dem geringen Anteil der Eigentümer können die angestrebten Planungsziele voraussichtlich auf der Grundlage einer privaten Umlegung erreicht werden.

9. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten, die im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung entstehen, sind bisher überwiegend durch die Eigentümer auf privater Basis getragen worden.

Freudenberg, den 23.05.220

(Hartmann)
Baudezernent



— — — — Umgrenzung der 3. Änderung

Wasser- und abfallwirtschaftlicher Erläuterungsbericht für die Belange bei der Bauleitplanung

Stand: August 1995

- Begleitbogen -

Planungsträger: Gemeinde/Stadt: Stadt Freudenberg
Der Stadtdirektor
- Bau- und Stadtentwicklungsamt -
Postfach 1120
Datum: 57251 Freudenberg

Der Begleitbogen besteht aus 5 Seiten zuzüglich Anlagen und ist mit den Planunterlagen zurückzusenden an:

Staatliches Umweltamt Siegen
Unteres Schloß
57072 Siegen

Inhaltsübersicht:

1. Allgemeine Angaben zum Planverfahren
2. Abwasseranfall
3. Abwasserbehandlung
4. Wasserschutzgebiete, Wasserversorgung
5. Altlasten
6. Oberirdische Gewässer, Hochwasserabfluß, Talsperren
7. Anlagen
   - Übersichtsplan M = 1:25.000 (Auszug aus der Gewässerstationierungskarte des Landes NRW)
   - Übersichtplan M = 1:5.000

1. Allgemeine Angaben zum Planverfahren

1.1 Bebauungsplan Nr.: 58 Name: "Vorm Hofe"

1.2 Neuaufstellung, 3 .Änderung*

1.3 Flächennutzungsplan-Neufassung, ____.Änderung*

1.4 Sonstige Planung: _____

Art des Planvorhabens: _____

1.5 Mit der Realisierung der geplanten Maßnahme wird voraussichtlich 1998 begonnen.

* Nichtzutreffendes bitte streichen

2. Abwasseranfall

2.1 Ist die Beseitigung anfallender Abwässer durch genehmigte Anlagen geregelt? ☑ ja ☐ nein

2.2 Sind die im Planvorhaben dargestellten Flächen im genehmigten Entwässerungsentwurf enthalten? ☒ ja ☐ nein

2.3 Genehmigungsdatum des Entwässerungsentwurfs 18.9. 19 79

2.4 Entspricht die Niederschlagswasserbehandlung im betroffenen Teileinzugsgebiet den a.a.R.d.T.? ☒ ja ☐ nein

2.5 Bezeichnung des Einleitungsbauwerkes: RÜB 5733 Kleinbrolstr. -SK-Wildenburgbac

2.6 Die Kanalisation ist im ABK aufgenommen unter Nr.: und soll umgebaut/saniert werden im Jahre nach Bedarf

2.7 Die Entwässerung erfolgt im: ☐ Trennsystem ☒ Mischsystem ☐ Qualif. Entwässerungssystem

2.8 Ist die Versickerung oder Nutzung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant ? ☐ ja ☒ nein

2.9 Die Entwässerung der Verkehrsflächen wird wie folgt geregelt:
Ableitung über Regeneinläufe in die Mischwasserkanalisation

2.10 Wurde eine Minimierung der befestigten Flächen, insbesondere der Straßenflächen, durchgeführt? ☒ ja ☐ nein

2.11 Welcher Versiegelungsgrad wurde für diese Flächen ermittelt? _____ %

2.12 Wie soll der Oberflächenversiegelung begegnet werden?
Ökopflaster

2.13 Welche Fläche umfaßt das Plangebiet ? ca 1,8 ha

2.14 Die geplante Siedlungsdichte beträgt ca 60 Einw./ha

2.15 Bei ***Trennsystem***: In den Bebauungsplan wird aufgenommen, daß die Kanalanschlüsse **vor** dem Verfüllen der Anschlußgräben vom Bauordnungsamt abgenommen und die Abnahme bescheinigt wird. ☐ ja ☐ nein

2.16 Die Einleitung von Oberflächenwasser erfolgt gemäß Erlaubnis nach § 7 WHG in das Gewässer *(Name des Wasserlaufs)* _____

2.17 Bei Betonbauwerken, Kanalrohren aus Beton: Wurde das Grundwasser auf Betonaggressivität untersucht? ☐ ja ☐ nein

2.18 Ist bei der Gebäudegründung mit dem Anschneiden des Grundwasserspiegels zu rechnen? ☐ ja ☒ nein

2.18.1 *wenn ja*: Wie ist die Ableitung des Grundwassers vorgesehen?

3. Abwasserbehandlung *(Die nachfolgenden Punkte sind vom Betreiber der Kläranlage auszufüllen)*

3.1 Welcher Kläranlage wird das Abwasser des Plangebietes zugeleitet? KA Hohenhain

3.2 Wer betreibt die Kläranlage? Stadt Bad Berleburg - Stadtwerke

3.3 Wieviel EW sind z.Z. an die Kläranlage angeschlossen? 420 EW

3.4 Entspricht die Summe aller Drosselabflüsse der vorgeschalteten Entlastungsbauwerke dem Bemessungszufluß Qm zur Kläranlage *(i.d.R. 2·Qs+Qf, bzw. 2·Qt)* ? ☒ ja ☐ nein

3.5 Besteht ein Abschlag nach der Vorklärung ? ☐ ja ☒ nein

3.6 Werden die Anforderungen nach Anhang 1 der Rahmen - Abwasser VwV vom 25.11.1992 eingehalten ? ☒ ja ☐ nein

Anmerkung: *Wenn ja, dann erübrigen sich die Punkte 3.7 - 3.10*

3.7 Werden wenigstens die Anforderungen der 1. Abwasser VwV vom 16.12.1982 eingehalten ? ☐ ja ☐ nein

3.8 Wird bereits eine P - Elimination durchgeführt ? ☐ ja ☐ nein

3.8.1 *wenn nein*: Wann ist lt. ABK eine P - Elimination vorgesehen ? _____ 19_____

3.9 Wird bereits eine N - Elimination durchgeführt ? ☐ ja ☐ nein

3.9.1 *wenn nein*: Wann ist lt. ABK eine N - Elimination vorgesehen ? _____ 19_____

3.10 Die 10% Regelung des MURL -Erlasses vom 08.01.1992 ist anhand der nachfolgenden Tabelle zu dokumentieren *(s. Pkt.3 der Hinweise)*.

Nachweis der Einwohnerwerte aus Bebauungsplänen

Anschlußwert am Stichtag 01.01.1992 : _____ EW

./. davon 10 % : _____ EW

1	2	3	4	5	6
Lfd. Nr.	Name	Nr.	Datum/Beschluß (EW)	Anschlußwert (EW)	Verbleibender Anschlußw. (EW)
①					
②					
③					
④					
⑤					
⑥					
⑦					

4. Wasserschutzgebiete, Wasserversorgung

4.1 Liegt das Plangebiet in einem verordneten Wasserschutzgebiet? ☐ ja ☒ nein

4.1.1 *wenn ja:* In welcher Wasserschutzzone? _____

4.1.2 Ist die entsprechende Verordnung beachtet worden? ☐ ja ☐ nein

4.2 Liegt das Plangebiet in einem zur Ausweisung vorgesehenen *(fachlich abgegrenzten)* Wasserschutzgebiet? ☐ ja ☒ nein

4.3 Liegt das Plangebiet in einem Grundwassergefährdungsgebiet *(lt. LEP, GEP)*? ☐ ja ☒ nein

4.4 Wasserversorgungsträger: Stadt Frudenberg - Stadtwerke

5. Altlasten

5.1 Besteht bezüglich des Planungsgebietes ein Belastungsverdacht ? ☐ ja ☒ nein

5.2 Ist das Plangebiet auf Altlasten untersucht worden ? ☐ ja ☒ nein

Anmerkung: *Wenn nein, dann erübrigen sich die Punkte 5.2.1 - 5.2.7*

5.2.1 Sind Belastungen festgestellt worden ? ☐ ja ☐ nein

5.2.2 Ist die zuständige Abfallbehörde über die konkrete Belastung bzw. über einen Belastungsverdacht informiert worden ? ☐ ja ☐ nein

Name:	Name:
Kataster-Nr. UAB:	Kataster-Nr. UAB:
ISAL-Nr.:	ISAL-Nr.:

5.2.3 Ist die Verdachtsfläche in das Kataster der zuständigen Behörde aufgenommen worden ? ☐ ja ☐ nein

5.2.4 Was ist belastet ?

-Boden	☐ ja	☐ nein
-Grundwasser	☐ ja	☐ nein
-Oberflächenwasser	☐ ja	☐ nein
-Luft	☐ ja	☐ nein
-Gebäude	☐ ja	☐ nein

5.2.5 Ist eine Erstbewertung durchgeführt worden ? ☐ ja ☐ nein

5.2.6 Ist eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden ? ☐ ja ☐ nein

5.2.7 Ist bereits eine Sanierung erfolgt bzw. noch im Gange oder in Planung ? ☐ ja ☐ nein

5.3 Können Altlasten mit Sicherheit ausgeschlossen werden ? ☒ ja ☐ nein

wenn ja, Begründung !

keine industrielle Nutzung in der Vergangenheit - landwirtschaftliche Fläche

6. Oberirdische Gewässer, Hochwasserabfluß, Talsperren

6.1 Der Planbereich liegt im Einzugsgebiet der:

Lenne ☐ Sieg ☒ Eder ☐ Lahn ☐

6.2 Sind Gewässer und Überschwemmungsgebiete im Planbereich betroffen? ☐ ja ☒ nein

6.2.1 *wenn ja,*
sind Gewässer und Überschwemmungsgebiete im Plan dargestellt? ☐ ja ☐ nein

6.3 Sind Einleitungen ins Gewässer geplant? ☐ ja ☒ nein

6.3.1 wenn ja,
welche Größe hat das oberirdische Einzugsgebiet des Gewässers an der/den betreffenden Einleitungsstelle(n) ?

Gewässer: _____ _____ km²
Gewässer: _____ _____ km²
Gewässer: _____ _____ km²

6.4 Ist der Nachweis über die hydraulische Leistungsfähigkeit der Gewässer nach der Einleitung des Oberflächenwassers bzw. des Mischwassers aus den Entlastungsbauwerken beigefügt ? ☐ ja ☐ nein

6.4.1 *wenn nein, Begründung!* _____

_____

6.5 Wird der Ausbau von Gewässern notwendig? ☐ ja ☒ nein

6.6 Sind im Plangebiet ökologische Verbesserungen an Gewässern geplant? ☐ ja ☒ nein
wenn ja, welche Maßnahmen?

_____

_____

_____

6.7 Sind Veränderungen im Überschwemmungsgebiet geplant? ☐ ja ☒ nein
wenn ja, welche _____

6.8 Muß das Überschwemmungsgebiet im Planbereich überarbeitet werden? ☐ ja ☒ nein

6.9 Liegt das Plangebiet im Einzugsgebiet einer Talsperre bzw. einer Talsperrenbeileitung? ☐ ja ☒ nein
Name der Talsperre: _____

6.10 Liegt das Plangebiet im Einzugsgebiet einer geplanten Talsperre? ☐ ja ☒ nein
Name der geplanten Talsperre: _____

7. Anlagen

Folgende Übersichtspläne sind als Anlage zum Begleitbogen beigefügt:

☐ Übersichtsplan im Maßstab 1:25.000 (Auszug aus der Gewässerstationierungskarte des Landes NRW)
☒ Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000

20.3.98

_____ _____

Stempel des Planungsträgers *Unterschrift des verantwortlichen Planers*

Anlage 2

Eingriffsbilanzierung

Ist-Zustand (bestehender Bebauungsplan)				Ausgleichsmassnahme (Planung) zur 3. qualifizierten Änderung			
Fläche	Bewertungsfaktor	Größe m²	Bewertungszahl	Fläche	Bewertungsfaktor	Größe m²	Bewertungszahl
Überbaubare Fläche vorhanden	0	4510	0	Überbaubare Fläche bei GRZ 0,4 (40 % von 17.621 m²)	0	7048	0
Nicht überbaubare Flächen (strukturreiche Gärten)	3	11756	35268	Private Erschliessungsfläche (belastet mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten)	0	133	0
				Private Grünfläche (Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	5	1750	8750
				Restliche, nicht überbaubare Flächen (strukturreiche Gärten)	3	8690	26070
Summe private Flächen		16266	35268	Summe private Flächen		17621	34820
Öffentliche Verkehrsflächen	0	1718	0	Öffentliche Verkehrsflächen		363	0
Summe		17984	35268	Summe		17984	34820

Die vorstehende Bilanz ergibt einen Ausgleich von 34.820/35.268 = 98,7 %. Diese geringfügige Veränderung zu dem ursprünglichen Bebauungsplan ergibt sich aus der wesentlich grösser gefassten überbaubaren Fläche, obwohl die öffentlichen Verkehrsflächen stark reduziert wurden. Die überbaubare Fläche des ursprünglichen Bebauungsplanes mit 4510 m² entsprach mit einer GRZ von lediglich ca. 0,28 und entsprechend eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten bei weitem nicht den Anforderungen an einen modernen Bebauungsplan. In der qualifizierten Änderung sind die überbaubaren Flächen mit insgesamt 11.565 m² ausgewiesen, von denen bei einer GRZ von 0,4 maximal 7.048 m² tatsächlich überbaut werden dürfen.

Gehölzauswahl

Heckenpflanzung (2,5 – 3 m breit, Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Heister bzw. Strauch 2xv., 100-150 cm, o. B.

Lonicera periclymenum	Wald-Heckenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Ulmus glabra	Bergulme
Coryius avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Schneeball

Hochstammpflanzung (als Ersatz für die o. a. Heckenpflanzung)

Hochstamm 2xv., 8 – 10 cm Stammdurchmesser, o. B.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus spec.	Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus spec.	Birne
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Gehölzauswahl für Bepflanzung von mind. 20 % der restlichen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf Flächen mit Festsetzung zum Erhalt der Gehölzbestände:

Heister bzw. Strauch 2xv., 100 – 150/175/200 cm, o. B.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Esche
Lonicera periclymenum	Wald-Heckenkirsche
Malus spec.	Apfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Traubeneiche
Ribes rubrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose

Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Viburnum opulus	Schneeball

Auswahlliste Obstbäume:

Apfelsorten

Robuste Lokalrassen:

Freudenberger Nützerling
Freudenberger Schloßrenette
Tulpenapfel (Schafsnase)
Winterglockenapfel
Grafensteiner
Kaiser Wilhelm
Rote Sternrenette
Roter Winterrambour
Zuccalmaglio Renette
Rheinischer Bohnapfel (nicht für feuchte, schwere Böden)
Boikenapfel (nicht für austrocknende Böden)

Weitere, in den meisten Baumschulen erhältliche, robuste und geeignete Hochstamm-Sorten:

Ontario
James Grieve
Geheimrat Oldenburg
Goldparmäne
Ingrid Marie
Cox Orangenrenette
Jakob Lebel
Berlepsch
Roter Boskoop
Klarapfel
Schöner aus Nordhausen

Birnensorten

Williams Christbirne
Clapps Liebling
Köstliche von Charneu
Madame verte
Gellerts Butterbirne
Pastorenbirne
Alexander Lucas
Gute Luise
Doppelte Philippsbirne
Bosc´s Flaschenbirne
Conference
Gute Graue

Pflaumen, Zwetschgen, Reneclauden, Mirabellen

Hauszwetschge (selbstbefruchtend)
„Zimmers" Zwetschge
Bühler Frühzwetschge
Ontario-Pflaume
Große Grüne Reneclaude
Graf Althans Reneclaude
Nancy-Mirabelle

Kirschensorten

Große schwarze Knorpelkirsche
Büttners Rote Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesen
Prinzessin-Kirsche
Regina