

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Gruppenhof“

Karlsbad-Ittersbach

Satzungsbeschluss:

01.02.2006

Ausgefertigt:

07.02.2006

Rechtskraft:

09.02.2006

Satzung



über

- a) den Bebauungsplan „Gruppenhof“
- b) die örtlichen Bauvorschriften „Gruppenhof“
in Karlsbad-Ittersbach

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am 01.02.2006

- a) aufgrund der §§ 1, 2 u. 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. 09.2004 (BGBl. I., S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung,
- b) aufgrund § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in der derzeit gültigen Fassung,
in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan „Gruppenhof“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gruppenhof“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften ist der Plan vom 23.01.2006 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- 1) der Bebauungsplan, bestehend aus
 - a) Plan mit zeichnerischen Festsetzungen (Stand vom 23.01.2006/Maßstab 1:500)
 - b) Textlichen Festsetzungen (Stand vom 23.01.2006)
- 2) die örtlichen Bauvorschriften (Stand vom 23.01.2006).

Beigefügt ist eine Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB / Stand 23.01.2006)

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne

- a) von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften
- b) von § 213 BauGB den dort genannten Bestimmungen zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Karlsbad, 01.02.2006

(Knodel)
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Karlsbad, 07.02.2006

(Knodel), Bürgermeister



**BEBAUUNGSPLAN „GRUPPENHOF“ IN KARLSBAD-ITERSBACH
FASSUNG VOM 23.01.2006 ZUM SATZUNGSBESCHLUSS**

1. ZEICHNERISCHER TEIL
2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN,
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, HINWEISE,
ANHANG PFLANZLISTE
3. BEGRÜNDUNG
ANHANG EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBEWERTUNG

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN

„GRUPPENHOF“

1. ZEICHNERISCHER TEIL



- ### Zeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet
 - Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt
 - Maximaler Geschosshöhe (GRZ)
 - Maximaler Grundflächenanteil (GRF)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt
 - Maximaler Geschosshöhe (GRZ)
 - Maximaler Grundflächenanteil (GRF)
- SOP/POW** Sondernutzungsgebiet/Parkplatz/Wohngebiet
 DN 25'-40" Dachneigung 25'-40"
 - Freifläche
- TH 4-20** Maximaler Treppenhöhe, Angaben in Meter bezogen auf SH
FI 8-50 Maximaler Freifläche, Angaben in Meter bezogen auf SH
SH 1.0 m max. Soehöhe in Meter bezogen auf Oberste Erschließungsstufe
 in Fahrbahnhöhe
 -> Bebauung
 max. 2 WE
 Maximaler Anzahl der zulässigen Wohneinheiten
- Bauweise**
 - Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 - Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Grundstücksgrenze, an die anzubauen ist
 - Baugrenze
- Verkehrsmittel**
 - Sesselschienenbahn
 - Verkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mischfläche
 - Gehweg
 - Öffentlicher Parkplatz (Lage veränderbar)
 - Individueller öffentlicher Weg (Gehweg oder wassergebundene Decke)
 - Lage unveränderlich
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Grünanlage
 - Verkehrsgrün
 - Spielplatz
 - Oberflächenwasserfluss
 - Private Grünfläche
 - Erhaltung von Bäumen
 - Anpflanzung von Bäumen, großkronig - mittelkronig
 - Erhaltungselemente
 - Anpflanzung von Hecken
 - MA01 Mähdubbe zur Ernteförderung (Pflanzgehäuse vgl. Ziffer 1.1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen)
 - MA03 Mähdubbe zum Ernteförderung (vgl. Ziffer 1.1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen)
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgehäuse vgl. Ziffer 1.1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen)
 - Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (vgl. Ziffer 1.1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen)
 - Sonstige Pflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen für:
 - Gd
 - Ggr
- Schrittlinien**
 1
 2
 3
 4
- | | | | | | |
|----|---|------|---|------|---|
| WA | - | 0,35 | - | 0,35 | - |
| WA | - | 0,35 | - | 0,35 | - |
| WA | - | 0,35 | - | 0,35 | - |
| WA | - | 0,35 | - | 0,35 | - |

Verfahrensvermerke

1. Ausstellungsbeschluss
gemäß § 2 (1) BauGB durch den ...
2. Ortsliche Bekanntmachung
gemäß § 3 (1) BauGB vom ...
3. Einzelgenehmigung
gemäß § 3 (1) BauGB vom ...
4. Einzelgenehmigung der Träger
gemäß § 3 (1) BauGB vom ...
5. Auslegungsbekanntmachung
gemäß § 4 (1) BauGB vom ...
6. Bekanntmachung der Träger
gemäß § 4 (1) BauGB vom ...
7. Ortsliche Bekanntmachung der Entwurfsauftraggeber
gemäß § 3 (1) BauGB im ...
8. Ortsliche Bekanntmachung der 2. Entwurfsauftraggeber
gemäß § 3 (1) BauGB im ...
9. Auslegungsbekanntmachung
gemäß § 3 (1) BauGB vom ...
10. Ortsliche Bekanntmachung
gemäß § 3 (1) BauGB vom ...
11. In Kraft treten

Übersicht M1:5000

Ortsteil Itersbach

Gemeinde Karlsbad
Wohnen arbeiten

Bebauungsplan "Gruppenhof"

Grundlage: Gemeindekataster

Planung: PS Planungsteil Schrittplan
 Dtl.-No. P-Schrittplan
 Fiele Schrittplan
 Tel. 07202/898613
 E-mail: ps@ps-schulplanung.de
 Fax: 0891 448 828 3346 (digital)
 oder 07202/405617

Zustimmung: PS
 Dtl.-No. P-Schrittplan
 Fiele Schrittplan
 Tel. 07202/898613
 E-mail: ps@ps-schulplanung.de
 Fax: 0891 448 828 3346 (digital)
 oder 07202/405617

Zustimmung: PS
 Dtl.-No. P-Schrittplan
 Fiele Schrittplan
 Tel. 07202/898613
 E-mail: ps@ps-schulplanung.de
 Fax: 0891 448 828 3346 (digital)
 oder 07202/405617

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN

„GRUPPENHOF“

2. PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN, HINWEISE,
ANHANG PFLANZLISTE

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- *Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der derzeit aktuellen Fassung. Nach den Überleitungsvorschriften des § 233 BauGB wird das Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften ohne Umweltbericht durchgeführt.*
- *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).*
- *Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58 und III S. 213-1-6,) in der derzeit aktuellen Fassung.*
- *Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), in der derzeit aktuellen Fassung.*

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Nicht zulässig sind:

- Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Ausnahmsweise zulässig sind:

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Räume für sonstige nicht störende wohnungsähnliche Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe der baulichen Anlagen (Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe) festgesetzt.

1.2.2 Höhe der baul. Anlagen (Bezugspunkt, Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe)

Bezugspunkt für die Trauf- und die Firsthöhe ist die durch Planeintrag in den einzelnen Baufenstern festgesetzte zulässige Sockelhöhe (SH). Die Sockelhöhe wird festgesetzt als maximal zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens über der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Achse), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte.

Die Sockelhöhe (SH) darf ausnahmsweise um max. 0,2 m überschritten werden. Das Maß der Überschreitung ist von der ansonsten zulässigen Gesamthöhe (TH, FH) abzuziehen.



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als maximale Traufhöhe gilt das Maß von der Sockelhöhe (SH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand gemessen in Gebäudemitte.

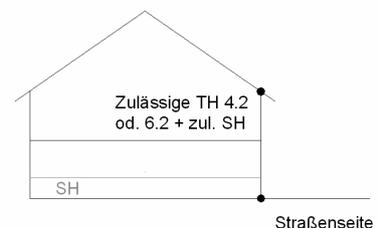
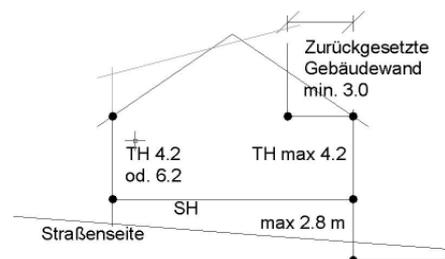
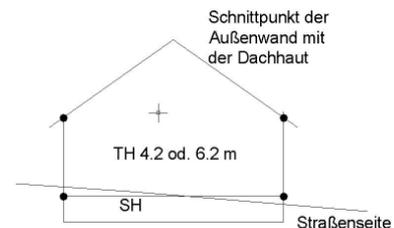
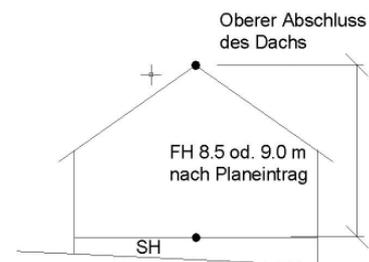
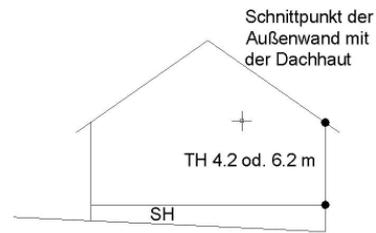
Für eingeschossige Gebäude gilt dabei die Traufhöhe von 4,2 m als Maximum. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf eine Traufhöhe von 6,2 nicht überschritten werden.

Als maximale Firsthöhe gilt das Maß von der Sockelhöhe (SH) bis zum oberen Abschluss des Dachs.

Hangseits gilt die maximal zulässige Traufhöhe bezogen auf die Sockelhöhe auch auf der von der Straße abgewandten Gebäudeseite der Gebäude.

Talseits dürfen die von der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudefassaden höchstens zweigeschossig in Erscheinung treten. Gemessen von der Sockelhöhe (SH) darf die Höhe der Außenwand (UG) nicht mehr als 2,80 m talseitig in Erscheinung treten. Gemessen von der Sockelhöhe (SH) darf die Höhe der Außenwand (EG) nicht mehr als 4,20 m in Erscheinung treten. Die Traufhöhe gilt als eingehalten, wenn die Gebäudewand im weiteren Verlauf um mind. 3,0 m zurückgesetzt wird.

Bei ebenerdiger Anbindung der hangseitigen Gebäude an die Erschließungsstraße (z.B. Garagengeschoss), darf die Traufhöhe um die Höhe der ansonsten zulässigen Sockelhöhe erhöht werden.



1.3 Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften beträgt 270 m².

1.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Einfahrten

1.4.1 Garagen

Garagen sind nur in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.4.2 Carports und Stellplätze

Carports und Stellplätze sind darüber hinaus zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. der für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.4.3 Einfahrten

Die Einfahrten bzw. Zufahrten zu den Grundstücken (Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten) und die Stellplätze werden auf eine maximal zulässige Breite von insgesamt 6,0 m pro Baugrundstück festgesetzt.

1.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne der LBO sind, wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Gartenlauben, Brennholzlager und dergl. bis zu insg. 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind nicht zulässig innerhalb von Flächen mit Pflanzgebot.

1.6 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Zu den Gebäuden dazugehörige Treppenanlagen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zulässig.

1.7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Je Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

1.8 Verkehrsflächen

Die im zeichnerischen Teil enthaltende Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

1.9 Öffentliche Grünflächen

Auf öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Das gilt nicht für Anlagen zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und für Stützmauern sowie für die Spielplatzflächen.

1.10 Lärmschutz

1.10.1 Passiver Schallschutz innerhalb des Plangebietes – Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an der Süd- und Ostfassade die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle 1 Lärmpegelbereich

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R' w, res in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
		Aufenthaltsräume von Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Bürräume und Ähnliches
[-]	[dB(A)]	[dB]	[dB]
III	61 bis 65	35	30

Für in der Nacht genutzte Aufenthaltsräume von Wohnungen (Schlaf- und Kinderzimmer), die ausschließlich Fenster in Richtung Süden und / oder Richtung Osten haben, wird der Einbau schallgedämmter Lüfter oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art erforderlich, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

1.11 Grünordnung , Eingriffsausgleich

1.11.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind standortgerechte, einheimische und landschaftstypische Arten aus den im Anhang aufgeführten Pflanzenlisten zu pflanzen.

- Die Laubbäume sind mit einem Stammumfang (STU) von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen.
- Die Obstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen, Stammumfang (STU) 8-10 cm.
- Mindestanforderungen bei Strauch- und Heckenpflanzungen sind 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm.

Die Bäume und Strauchpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder bei Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung, Nachbarrechtsabstände) als Ausnahme zugelassen werden.

Die vorgeschriebenen Mindestabstände zu Leitungstrassen und Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

Bäume in öffentlichen Parkierungsflächen:

Um die Entwicklung der Bäume sicherzustellen sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4 m² anzulegen.

Pflanzgebot auf den privaten Baugrundstücksflächen

Auf den zu bebauenden Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer mittelkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Als zu erhaltend festgesetzte Bäume auf den privaten Grundstücken werden angerechnet.

Fassadenbegrünung

Ungegliederte Fassaden mit mehr als 50 m² ohne Fenster und sonstige Öffnungen sind zu begrünen. Alternativ ist vor die Fassade alle 10 m ein großkroniger standorttypischer Laubbaum zu pflanzen. Die Anzahl dieser Bäume darf nicht auf sonstige Pflanzgebote angerechnet werden.

Außenwände von Gemeinschaftsgaragen, Garagen oder Carports sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Vorschläge für die Pflanzenarten sind dem Anhang zu entnehmen.

1.11.2 Erhaltung von Bäumen

Die im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen mit Arten der im Anhang genannten heimischen Bäume zu ersetzen. Die Bäume sind im gesamten Wurzel- und Kronenraumbereich vor schädigenden Einflüssen – insbesondere bei Baumaßnahmen – zu schützen.

1.11.3 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

MV 01 – Erhalt des § 24 a Biotops „Feldgehölz“ am Ortsrand

Die im Bebauungsplan als zu erhaltend gekennzeichnete Fläche MV01 und deren Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen mit Arten der im Anhang enthaltenen Listen heimischer Gehölze zu ersetzen. Der gesamte Wurzel- und Kronentraufbereich ist vor schädigenden Einflüssen – insbesondere bei Baumaßnahmen – zu schützen.

Der Zaun ist zu entfernen.

Die Pflegemaßnahmen müssen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde erfolgen.

MV 02 – Erhalt / Ergänzung der Obstbaumwiese

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche MV02 im Anschluss an die Grünfläche ist die private Grünfläche wie bisher als Obstbaumwiese zu erhalten. Bei Abgang der Obstbäume sind diese durch entsprechende Nachpflanzungen mit Arten der im Anhang enthaltenen Liste zu ersetzen. Es sollen aber auch Obstbäume in dieser Fläche ergänzt werden.

1.11.4 Maßnahmen zum Eingriffsausgleich

Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

MA 01 – Bepflanzung des Grünkeils

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Standorte für mittel- und großkronige Baumstandorte sind bindend. Zusätzliche Baumstandorte werden erwünscht. In diesen Flächen ist eine verstärkte Verwendung von Obstbäumen nicht zwingend.

Zudem müssen bis zu 10 % Strauchpflanzungen ergänzt werden. Die Pflanzenarten sind dem Anhang zu entnehmen.

Die Flächen sind extensiv zu pflegen.

MA 02 – Grüngürtel zur Ortsrandeingrünung

Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern zum Außenbereich hin. Hier sind in lockerer Anordnung Strauchpflanzungen vorzunehmen. Vereinzelt sind Obstbaumstandorte festgelegt.

Die Verwendung ausschließlich heimischer und standortgerechter Gehölze, sowie die Verwendung von Obsthochstämmen, nach Möglichkeit auch regionaltypischer Obstsorten, ist zwingend.

Die Pflanzenarten sind dem Anhang zu entnehmen.

Empfehlung: Aufhängen von Nistkästen, in den ersten Jahren.

Förderung der Strukturvielfalt mittels Hochstaudenfluren, extensive Pflege, abschnittsweise, kein Düngemittel- und Pestizideinsatz.

MA 03 – Ergänzung des § 24a Biotops „Feldgehölz“ am Ortsrand

Pflanzgebot, Ergänzung des Gehölzes, § 24a Biotop „Feldgehölz SW Ittersbach am Ortsrand“ mit der Biotopnummer 7117-215-0022, zur Böschung hin. Verwendung heimischer und standortgerechter Baum- und Straucharten. Die Pflanzenarten sind dem Anhang zu entnehmen.

Die Pflanzmaßnahmen müssen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde erfolgen.

MA 04 – Pflanzgebot auf privaten Grundstücken

Auf den MA04 gekennzeichneten Flächen sind in lockerer Form bodendeckende Gehölze und Stauden zu pflanzen. Die Pflanzenarten sind den Pflanzlisten im Anhang zu entnehmen.

Teilweise ist eine Höhenbegrenzung der Bepflanzung (maximal 0,80 m) vermerkt, die es zu beachten gilt. Die Lage der Pflanzflächen entlang der Verkehrsfläche kann, in Abstimmung mit den Zufahrten, verändert werden.

Weitere Maßnahmen zum Eingriffsausgleich:

Leuchtmittel:

Als Leuchtmittel bei der Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Natriumdampf-Hochdrucklampen oder deren Weiterentwicklungen zu verwenden.

Öffentliche Parkplätze im Straßenraum sind mit wasserdurchlässigen Materialien, mit Rasenfugenpflaster oder mit Pflaster mit mind. 1,5 cm breiten Fugen auszuführen.

Öffentliche Fuß- und Radwege:

Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen MA01 und entlang der Ortsrandeingrünung MA02 sind als Wiesenweg auszubilden oder mit wassergebundener Decke auszuführen.

1.11.5 Pflege der Maßnahmenflächen

Alle Maßnahmenflächen sind extensiv zu pflegen. Die Laub- / Obstbäume / Heister / Sträucher sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die Obstbäume sind in den ersten 5 Jahren fachgerecht zu schneiden.

Die Wiesenflächen werden zur Entwicklung von artenreichen Beständen 2x pro Jahr unter Abfuhr des Mähgutes gemäht. Die erste Mahd soll Mitte Juni, die zweite Mitte September erfolgen. Bei der Mahd ist zu beachten, dass Altgrasinseln zu belassen sind und die Mahd alternierend ausgeführt wird.

Die Strauchpflanzungen sind alle 5 - 10 Jahre abschnittsweise auf Stock zu setzen. Vor den Feldhecken und Strauchpflanzungen ist ein hochstaudenreicher Saum zu etablieren, der alle 3 Jahre im September unter Abfuhr des Mähgutes zu mähen ist.

Auf mineralischen und organischen Düngemittel- und Pestizideinsatz ist auf den gesamten Flächen zu verzichten.

1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung von öffentlichen Straßen und Wegen

Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

2. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- *Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in der derzeit aktuellen Fassung.*

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Dächer

- Als Dachform sind nur geneigte Dächer wie Satteldächer, versetzte Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind durch Planeintrag festgesetzt. Die gewählte Dachneigung gilt für alle Dachseiten des Hauptdaches.
- Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches von mindestens 30° Dachneigung zulässig. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Der Abstand der Dachaufbauten muss, gemessen von der jeweiligen Außenkante des Gebäudes, mindestens 1,5 m und zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche mindestens 1,0 m betragen.
- Nicht zulässig sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachfläche.
- Ein Dachüberstand über die Grenze des Baufensters ist bis max. 1 m zulässig.
- Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.
- Zur Dachdeckung sind ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun- und Grautönen zu verwenden. Metall- und Blechabdeckungen sind mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten unzulässig. Solaranlagen sind zulässig.

2.1.2 Gestaltung der Gebäude

Traufständige Hauptbaukörper dürfen eine Gebäudetiefe, giebelständige Hauptbaukörper eine Gebäudebreite von 12,0 m nicht überschreiten.

2.1.3 Gestaltung der Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern gilt folgende Dachform, Dachneigung und Traufhöhe zwingend.

Dachform	Dachneigung	Traufhöhe
SD	35°	max. 4,20 m

Von den zwingenden Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn durch Bauantrag oder Baulast sichergestellt ist, dass der Zweitbauende die Vorgaben des Erstbauenden in Bezug auf Dachform, Dachneigung, Traufhöhe und Sockelhöhe aufnimmt. Es kann dann nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden.

2.1.4 Gestaltung der Carports

Stützen von Carports sind von der Straßenbegrenzungslinie um mind. 1,0 m zurückzusetzen.

2.1.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, sind zu den öffentlichen Grünflächen hin mit Hecken- oder Strauchpflanzungen einzugrünen.

2.1.6 Gestaltung der Garagen, überdachte Stellplätze

Garagen dürfen maximal 0,30 m unterhalb des Straßenniveaus (Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte) liegen. Garagen außerhalb des Gebäudes sind mit Satteldach/Pultdach oder begrüntem Flachdach zulässig. Die Dachneigung für Satteldä-

cher/Pultdächer darf nicht größer als die des Hauptgebäudes sein, die Mindestneigung beträgt 15°. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Substratstärke über der Dränschicht muss eine Höhe von mindestens 8 cm bis 12 cm aufweisen. Die Dachflächen sind entsprechend statisch auszulegen. Zur Einsaat ist entweder eine Gras-/Kräutermischung zu verwenden oder eine Sedumsprossensaat.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und deren Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze

2.2.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze. Vorgärten sind – mit Ausnahme von Zufahrten, Stellplätzen und Zugängen – als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.2.2 Einfriedungen / Sichtschutzblenden

Grundstückseinfriedungen sind als Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Tote Einfriedungen (Maschendrahtzäune, Mattenzäune) sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Maschendrahtzäune sind dabei in eine Hecke zu integrieren. Mauern sind nur im Vorgarten bis zu einer Höhe von max. 0,40 m zulässig. Die Höhenangaben beziehen sich für den Vorgartenbereich auf die Höhe der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmittelpunkt und für den seitlichen und rückwärtigen Bereich auf die fertig gestellte Geländehöhe.

Sichtschutzblenden an Terrassen oder bei einer Bebauung auf einer gemeinsamen Grenze (Doppelhäuser) sind auf der gartenbezogenen Wohnseite im Hausanschluss bis zu 4,0 m Länge und 2,0 m Höhe zulässig. Für die Sichtschutzblenden sind Hecken, begrünte Holzwände oder begrünte Mauern zu verwenden.

Die Pflanzenarten sind dem Anhang zu entnehmen.

2.2.3 Gestaltung von Stützmauern

Stützmauern dürfen nicht höher als 1,00 m werden und sind in ortsüblichen Naturstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen. Alternativ sind Mauern aus Gabionen oder Beton zulässig.

2.2.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in folgenden Fällen zulässig:

- zur Anpassung an die Verkehrsfläche und an die Nachbargrundstücke,
- zur Anlage einer Wohnterrasse bis zu einer Höhe von max. 1,0 m, jeweils bezogen auf den mittleren natürlichen Geländeverlauf an der jeweiligen Gebäudehinterkante,
- zur Errichtung von notwendigen Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,00 m, bezogen auf den mittleren natürlichen Geländeverlauf.
- vor Fensterflächen für Aufenthaltsräume in Untergeschossen.
- für Geländemodellierungen in den Gartenbereichen bis zu einer Höhe von max. 0,80 m bezogen auf den mittleren natürlichen Geländeverlauf.

Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern (s. 2.2.3) an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen bzw. dem Erstellen von Stützmauern darf nicht in den Wurzelbereich (Trauf) der als erhaltend festgesetzten Bäume eingegriffen werden.

Für seitliche Kellerzugänge dürfen Abgrabungen entsprechend der notwendigen Höhe vorgenommen werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.2.5 Gestaltung der Stellplätze und der Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen/Carports
Stellplätze, Garagen- bzw. Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wasserdurchlässige Pflastersteine), mit Rasenfugenpflaster oder mit Pflaster mit mind. 1,5 cm breiten Fugen auszuführen.

2.2.6 Abfallbehälterstandplätze
Abfallbehälterstandplätze auf privaten Flächen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und des Vorgartenbereichs zulässig. Die Standorte der Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, durch berankte Pergolen oder Hecken in mindestens der Höhe der Abfallbehälter einzugrünen.

2.3 Außenantennen

Für alle Gebäude ist jeweils eine Antennen- oder Parabolanlage zulässig.
Parabolanlagen an Fassaden sind nur im rückwärtigen oder seitlichen Gebäudeteil zulässig.

2.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

2.4.1 Dachflächen aus unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

2.4.2 Sämtliches anfallende Schmutz- und Regenwasser ist an den Mischwasserkanal anzuschließen. Etwaig anfallendes Drainagewasser darf nur an die gesonderte Drainageleitung des Kanalsystems angeschlossen werden.

2.4.3 Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen ist unzulässig.

2.5 Stellplatzverpflichtung

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1.5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Ergeben sich in der Summe der notwendigen Stellplätze Bruchteile, so wird die Zahl der Stellplätze aufgerundet.

2.6 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3. Hinweise

3.1 Archäologische Funde

Nach einer Liste der mittelalterlichen Bodendenkmale des Landesdenkmalamtes aus dem Jahr 1974 gibt es für den Bereich „Gruppenhof“ folgenden Eintrag: „Im Gelände des heutigen Flurstücks „Gruppenhof“ befand sich im Mittelalter eine Hof- und Weilersiedlung, deren Ausdehnung bis jetzt nicht ermittelt werden konnte. Ebenfalls fehlen Hinweise darüber, wie lange diese Siedlung bestanden hat.

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standortes ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

3.2 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Sollte die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub nicht möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen.

3.3 Regenwasseranlagen

Regen- und Brauchwasseranlagen sind seit dem 01.01.2003 gem. § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt anzeigepflichtig.

3.4 Auffüllungen

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischen Reststoffen/Abfällen - zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert Z0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden) ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall vorab durch das Landratsamt Karlsruhe, Umweltamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

3.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „ZV WV Alb-Pfinz-Hügelland, TB I + II, TBI-IV“, die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage vom 17.04.2001 sowie das ATV Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142 „Abwässerkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ sind zu beachten.

3.6 Geotechnisches Gutachten der Weber-Ingenieure

Die Weber-Ingenieure, Fachbereich Geotechnik, haben im Juli 2005 eine Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 für den Kanal- und Straßenbau durchgeführt und ein geotechnisches Gutachten erstellt.

Die Inhalte des Gutachtens sind in Kapitel 5.1.3. und 5.1.4 zusammenfassend in Bezug auf den Baugrund und das Grundwasser wiedergegeben. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan beigelegt.

3.7 Entwässerung von Kellergeschossen an der Feldbergstraße

Aufgrund der vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungssituation können die an der Feldbergstraße liegenden Grundstücke ihre Kellergeschosse nicht im freien Gefälle entwässern.

3.8 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Auf der Grundlage der „Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen (HISTE)“ im Landkreis Karlsruhe vom August 1996 wurden im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen festgestellt.

Falls im Zuge der weiteren Planung bzw. bei Bauarbeiten Hinweise auf konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das LRA Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – zu informieren. Weitere Maßnahmen sollten im Vorfeld mit dem Landratsamt abgestimmt werden.

3.9 Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von wassergefährdenden Stoffen sowie bei der Aufstellung oder dem Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl sind die Vorschriften des Bundes (§§ 19g-I WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG u. VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

3.10 Grünflächenplan

Die Bauvorlage muss folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:

- Aufteilung der Freiflächen nach befestigten Flächen und Pflanzflächen mit Pflanzvorschlag
- Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungssicherungen und Einfriedungen und deren Höhen
- Nachweis der Ausgleichsflächen MA04 / Erhaltungs- / Pflanzgebot Baumstandorte.

3.11 Gestaltung der Doppelhäuser

Es wird empfohlen, bei Doppelhäusern eine einheitliche Farbe der Dachdeckung zu wählen.

Karlsbad, den 01.02.2006
Fassung vom 23.01.2006

PS Planungsbüro Schippalies
Dipl.-Ing. Petra Schippalies
Freie Stadtplanerin
Ettlinger Str.6, 76307 Karlsbad
Tel 07202 / 938613 Fax 07202 / 405617
ps@ps-stadtplanung.de

Rudi Knodel, Bürgermeister

Planverfasser

Anhang

LISTEN HEIMISCHER UND STANDORTGERECHTER GEHÖLZE

Laubbäume: (STU) von mind. 18 - 20 cm

Acer campstre	Feldahorn
Acer platanoides `Columnare`	Säulen-Spitzahorn
Acer platanoides `Globosum`	Kugel-Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg - Ahorn
Acer rubrum `Armstrong`	Säulen-Rotahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus Hybriden	Apfel in Sorten
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus avium `Plena`	Vogel-Kirsche `Plena`
Prunus cerasifera `Nigra`	Blut-Pflaume
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus subhirtella in Sorten	Schnee-Kirsche in Sorten
Pterocarya fraxinifolia	Flügelnuß
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Chin. Wild-Birne
Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix x rubens	Fahlweide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter - Linde

Obstbäume: Hochstämme (STU) von mind. 8 - 10 cm

L = Lokalsorte bzw. empfohlene Sorte der Obstbaumaktion

Castanea sativa	Esskastanie	
Juglans regia	Walnuß	
Malus Apfel	Bittenfelder	
Malus Apfel	Blutstreifling	L
Malus Apfel	Bohnapfel	L
Malus Apfel	Brazelapfel	L
Malus Apfel	Brettacher	L
Malus Apfel	Champagner Renette	L
Malus Apfel	Danziger Kantapfel	
Malus Apfel	Gewürzluiken	L
Malus Apfel	Glockenapfel	
Malus Apfel	Goldparmäne	L
Malus Apfel	Graue Herbstrenette	
Malus Apfel	Hauxapfel	
Malus Apfel	Jakob Fischer	L
Malus Apfel	Jakob Lebel	L
Malus Apfel	Kaiser Wilhelm	L
Malus Apfel	Ontario	
Malus Apfel	Roter Boskoop	L
Malus Apfel	Sonnenwirtsapfel	
Malus Apfel	Winterrambur	L

Anhang

Malus Apfel	Zabergäuer Renette	L
Malus Apfel	Zuccalmaglio Renette	L
Prunus Kirsche	Benjaminler	L
Prunus Kirsche	Burlat	L
Prunus Kirsche	Dolleseppler	L
Prunus Kirsche	Hedelfinger	L
Prunus Kirsche	Kordia	L
Prunus Kirsche	Regina	L
Prunus Kirsche	Schattenmorelle	
Prunus Kirsche	Schwarze Knorpelkirsche	
Prunus Mirabelle	Nancy Mirabelle	L
Prunus Zwetschgen	Bühler Frühe	L
Prunus Zwetschgen	Ersinger Frühe	L
Prunus Zwetschgen	Hauszwetschge	L
Prunus Zwetschgen	Italienische Zwetschge	L
Prunus Zwetschgen	Wangenheims Frühe	L
Pyrus Birne	Bayrische Weinbirne	L
Pyrus Birne	Clapps Liebling	
Pyrus Birne	Conference	L
Pyrus Birne	Frankfurter Mostbirne	
Pyrus Birne	Gelbmöstler	L
Pyrus Birne	Gellerts Butterbirne	L
Pyrus Birne	Gute Luise	L
Pyrus Birne	Jaköbele	
Pyrus Birne	Oberösterr. Weinbirne	L
Pyrus Birne	Palmischbirne	L
Pyrus Birne	Pastorenbirne	L
Pyrus Birne	Schweizer Wasserbirne	L
Pyrus Birne	Stuttgarter Geishirtle	L

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Buxus sempervirens in Sorten	Buchsbaum in Sorten
Cornus florida	Roter Blumen-Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weissdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix cinerea	Grau - Weide
Salix rosmarinifolia	Rosmarin - Weide
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Syringa vulgaris	Flieder-Sorten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Anhang

Hecken: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

An den im Grünordnungsplan dargestellten Heckenstandorten sind geschlossen gewachsene Hecken zu pflanzen.

Geschnittene Hecken:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Buche
Ligustrum vulgare,	Liguster
Ligustrum vulgare atrovirens	

Freiwachsende Hecken:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare,	Liguster
Ligustrum vulgare atrovirens	
Lonicera xylosteum	Geißblatt
Ribes alpinum	Johannisbeere
Rosa canina	Wildrosen
Viburnum lantana,	Schneeball
Viburnum opulus	

Sowohl Bäume, Strauch- wie auch Heckenpflanzen als Nadelgehölze, wie z.B. Thuja (Lebensbaum), Juniperus (Wacholder) oder Chamaecyparis (Scheinzypresse) sind ausdrücklich nicht zugelassen.

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN

„**GRUPPENHOF**“

3. BEGRÜNDUNG
ANHANG EINGRIFFS-/AUSGLEICHS-
BEWERTUNG

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans	1
2.	Übergeordnete planerische Vorgaben	1
2.1.	Aussagen des Regionalplans Mittlerer Oberrhein	1
2.2.	Naturschutzgebiet	2
3.	Vorhandene baurechtliche Vorgaben	2
3.1.	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.2.	Verbindliche Bauleitplanung	2
4.	Umweltbericht / Umweltverträglichkeitsprüfung	2
5.	Bestandsaufnahme und –analyse	2
5.1.	Landschaftliche Gegebenheiten, Klima und Landschaftsbild	2
5.1.1.	Naturräumliche Gegebenheiten, potentielle natürliche Vegetation	3
5.1.2.	Topographische und geologische Verhältnisse	3
5.1.3.	Bodenverhältnisse und Baugrundbeschreibung	3
5.1.4.	Grundwasser und Versickerung von Niederschlagswasser	4
5.1.5.	Klima / Luft	4
5.1.6.	Landschaftsbild und Erholung	5
5.1.7.	Vegetationsbestand im Planungsgebiet	5
5.2.	Nutzung und Baubestand der Umgebung	6
5.3.	Bestehende Infrastruktur	6
5.3.1.	Versorgungseinrichtungen	6
5.3.2.	Verkehrerschließung	6
5.3.3.	Ver- und Entsorgung	6
5.4.	Umweltsituation	6
5.5.	Eigentumsverhältnisse	6
6.	Planungskonzept	7
6.1.	Allgemeine Zielsetzung	7
6.2.	Art der Nutzung	7
6.3.	Maß der Nutzung	7
6.4.	Bauweise, Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohneinheiten	8
6.5.	Überbaubare Grundstücksfläche	8
6.6.	Flächen für Nebenanlagen	8
6.7.	Garagen, Carports und Stellplätze	9
6.8.	Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	9
6.8.1.	Dächer	9
6.8.2.	Gestaltung der Gebäude	10
6.8.3.	Doppelhäuser	10
6.8.4.	Gestaltung der Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Zufahrtsflächen	10
6.8.5.	Einfriedungen und Sichtschutz	11
6.8.6.	Gestaltung von Stützmauern	11
6.8.7.	Abgrabungen und Aufschüttungen	11
6.8.8.	Abfallbehälterstandplätze	11
6.9.	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung	12
6.10.	Erschließung	12
6.10.1.	Verkehrerschließung	12
6.10.2.	Ruhender Verkehr	12
6.10.3.	Fußwege, Wirtschaftswege	13

BEGRÜNDUNG

7.	Grünordnung	13
7.1.	Grünordnerisches Konzept und grünordnerische Zielsetzung	13
7.2.	Maßnahmen zur Minimierung (Vermeidung) des Eingriffs	14
7.3.	Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs	15
7.3.1.	Maßnahmen im öffentlichen Grünsystem	15
7.3.2.	Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum	15
7.3.3.	Maßnahmen auf privaten Grundstücksflächen	15
7.3.4.	Maßnahmen an privaten Gebäuden	16
7.3.5.	Sonstige Ausgleichsmaßnahmen	16
7.4.	Maßnahmen zum Ersatz	16
7.5.	Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	17
7.6.	Bewertung des Eingriffs und des Ausgleichs	17
8.	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Immissionsschutz	18
8.1.	Straßenverkehrslärm	18
8.2.	Sportanlagenlärm	18
8.3.	Schießanlagenlärm	18
9.	Ver- und Entsorgung	18
9.1.	Strom, Gas	18
9.2.	Wasserversorgung	19
9.3.	Abfallbeseitigung	19
9.4.	Abwasserbeseitigung	19
10.	Bodenordnung	19
11.	Städtebaulicher Vertrag / Erschließungsvertrag	20
12.	Statistik	20
13.	Kosten	20

BEGRÜNDUNG

1

1. Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

In Karlsbad – Ittersbach besteht eine große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Insbesondere im Bereich „Gruppenhof“ existieren hohe Erwartungen, da dieses Gebiet bereits 1993/1994 überplant wurde. Technische Zwänge ließen allerdings eine Realisierung zum damaligen Zeitpunkt nicht zu. Nachdem mittlerweile der notwendige Hauptsammler gebaut wurde, kann die Planung für das Gebiet weitergeführt werden. In diesem Zusammenhang hat sich der Gemeinderat entschlossen, die Realisierung durch einen Erschließungsträger vorzunehmen und die Planung an die heutigen städtebaulichen Erfordernisse anzupassen.

Bei der Planung berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet werden die Bauwünsche der Eigentümer, die sie in einer zuvor durchgeführten Befragung äußern konnten. Es werden deshalb vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser in einer 1-2 geschosigen Bauweise vorgesehen. Die Mitwirkungsbereitschaft der von der Planung betroffenen Grundstückseigentümer liegt vor.

Die nun vorliegende Plankonzeption berücksichtigt zudem den Höhenverlauf des leicht hängigen Geländes. Dadurch wird es notwendig, im Westen das Plangebiet geringfügig gegenüber der Abgrenzung aus dem Jahr 1994 zu erweitern.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Zur Realisierung der Bauwünsche ist es erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen in Form eines Bebauungsplans zu schaffen. Ziel des Bebauungsplans ist es, die Bebauung sowohl hinsichtlich der Dichte als auch der Höhenentwicklung behutsam in den Bestand und die Topographie einzufügen.

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Westen an die Feldbergstraße an und erstreckt sich bis zur Straße „Am Gruppenhof“. Es beinhaltet folgende Flurstücke: 783, 785, 786, 788/1, 788/2, 789, 791/1, 792, 793, 795, 796, 798, 800, 801, 802, 804, 805, 807/1, 810/1, 811, 812, 814/1, 814/2, 815, 816/1, 818, 865, 866, 867, sowie Teile der Flurstücke Nr. 777, 778, 781, 868, 869, 870, 873/1, 4468, 735/5 (Straßengrundstück). Der westliche Rand der Feldbergstraße ist im Plangebiet enthalten.

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von ca. 37.000 m² (3,7 ha). Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten ist ein Umlegungsverfahren erforderlich.

2. Übergeordnete planerische Vorgaben

2.1. Aussagen des Regionalplans Mittlerer Oberrhein

Die Fläche des Planungsgebiets ist als geplante Siedlungsfläche im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 enthalten. Im Westen daran ist ein „Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft Stufe II (G)“ ausgewiesen. Durch die geringfügige Ausdehnung des Plangebiets nach Westen wird dieser Bereich teilweise überplant. Weiter westlich schließt sich ein „Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Z)“ an, der durch die Planung nicht betroffen ist. Regionale Grünzüge

BEGRÜNDUNG

2

oder Grünzäsuren liegen nicht vor. Regionalplanerische Vorgaben zur Freiraumstruktur sehen um den Bereich Ittersbach einschließlich des Plangebiets einen Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen vor, mit der hier zutreffenden Maßgabe, zum Schutze des Wassers die Infiltration des Niederschlags in den Untergrund zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

2.2. Naturschutzgebiet

Jenseits der Kreisstraße K 3556 grenzen das Naturschutzgebiet „Mistwiesen Nr. 213“ und das Landschaftsschutzgebiet „Albtalplatten und Herrenalber Berge Nr. 7.60“ an, beide sind aber von der Planung nicht betroffen. Der Bereich des NSG ist auch als FFH (Flora-Fauna-Habitat) – Gebiet mit dem Namen „Oberes Pfinztal“ gemeldet.

Das Planungsgebiet selbst befindet sich in ausreichender Entfernung zu diesen Schutzgebietsausweisungen.

Naturdenkmale und flächenhafte Naturdenkmale sowie Geschützte Grünbestände liegen nicht vor.

3. Vorhandene baurechtliche Vorgaben

3.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes ist die Fläche – mit Ausnahme einer Teilfläche im Westen – als Wohnbaufläche dargestellt. Die Teilfläche, die aus Gründen der Entwurfskonzeption in den Geltungsbereich des B-Plans aufgenommen wird, ist im FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der FNP grenzt nicht parzellenscharf ab. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.

3.2. Verbindliche Bauleitplanung

Eine verbindliche Bauleitplanung ist für diesen Bereich nicht vorhanden. Der aus dem Jahre 1994 stammende Bebauungsplanentwurf wurde nicht als Satzung beschlossen.

4. Umweltbericht / Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Städtebaurecht ist durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau), das zum 20.07.2004 in Kraft getreten ist, geändert worden. Nunmehr unterliegt die Aufstellung aller Bauleitpläne, einer Umweltprüfung. Pläne, die vor dem 20.07.2004 eingeleitet wurden, können nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weitergeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans wurde am 05.05.2004 gefasst. Nach den Überleitungsvorschriften des § 233 BauGB wird das Verfahren des vorliegenden Bebauungsplans nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften ohne Umweltbericht durchgeführt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach §3c (1) UVPG in der Fassung vom 12. Februar 1990, neu gefasst am 05. September 2001 ist nicht erforderlich. Die Größe des Plangebiets liegt unter der im UVP-Gesetz, Anlage 1 / Nr. 18.7.2 vorgegebenen Schwelle von 20.000 m² Grundfläche.

5. Bestandsaufnahme und –analyse

5.1. Landschaftliche Gegebenheiten, Klima und Landschaftsbild

Die Inhalte der folgenden Ausführungen sind dem parallel bearbeiteten Grünordnungsplan (GOP) entnommen.

5.1.1. Naturräumliche Gegebenheiten, potentielle natürliche Vegetation

Das untersuchte Gebiet liegt in der Übergangszone Kraichgau / Nordschwarzwald, zählt naturräumlich gesehen aber noch zum Kraichgau (125) mit seiner am südwestlichsten gelegenen Untereinheit Pfingz-Alb-Platte (125,31). Charakteristisch sind die durch die Pfingzseitenbäche wenig zerschnittene wellige Hochflächen, die mit mächtigen, oberflächlich stark verlehnten Lössen überdeckt werden. Wälder und Wiesen überwiegen in der Nutzung. Obstbäume prägen oft das Landschaftsbild.

Das Plangebiet stellt, mit seinen Wiesen und vereinzelt stehenden Obstbäumen an einem leicht geneigten Hang gelegen, genau diesen typischen Ausschnitt dieser Landschaft dar.

Als potentielle natürliche Vegetation wird diejenige Pflanzengesellschaft bezeichnet, die sich unter den heutigen Klimabedingungen auf einem bestimmten Standort - im ökologischen Gleichgewicht mit diesem Standort - bei gedachtem Aufhören der menschlichen Nutzung, als Endstadium der Entwicklung einstellen würde.

Die Übersichtskarte der potentiellen natürlichen Vegetation von Baden-Württemberg gibt für das Plangebiet einen artenreichen Hainsimsen- Buchenwald im Wechsel mit Waldmeister- bzw. Perlgras- Buchenwald an.

5.1.2. Topographische und geologische Verhältnisse

Das Planungsgebiet erstreckt sich auf einem flachen Südost exponierten Hang mit Fernsicht auf die „Schwanner Warte“. Der Höhenunterschied vom höchsten zum tiefsten Punkt im Plangebiet beträgt ca. 23 m. Am Ende der Straße „Im Gruppenhof“ ist im Übergang zum Planungsgebiet ein Geländeversatz von ca. 2 m anzutreffen. Im Süden zur Ortsdurchfahrtsstraße hin wird das Gebiet durch eine steile Böschung mit einem Geländeversatz ebenfalls von ca. 2 m begrenzt.

Geologie: Der überwiegende Teil des Plangebiets gehört zur geologischen Einheit des Trias, dort liegt der Obere Buntsandstein vor.

5.1.3. Bodenverhältnisse und Baugrundbeschreibung

Bodentypen: Der eiszeitlich aufgewehte Löss ist im Plangebiet durch Verwitterung verlehmt (Parabraunerde) und überdeckt den Oberen Buntsandstein. Parabraunerden aus Löss haben allgemein ein relativ dichtes Gefüge. Sie können hohe Wassermengen nutzbar speichern und sind fruchtbare Böden. Charakteristisch sind Zonen der Tonverarmung und Tonanreicherung so dass es zu temporären Wasseranstauungen kommen kann. Laut dem Landschaftsplan Nachbarschaftsverband Karlsruhe, Seite 2/7 sind „Parabraunerden ohne dauernde Vegetationsdecke in Hanglagen erosionsgefährdet“. Ittersbach selbst befindet sich in einer Übergangszone. Hier sind Buntsandstein und Muschelkalk im Untergrund kleinräumig im Wechsel zu finden. Weiter nordwestlich, wie sonst üblich im Kraichgau, ist nur noch Muschelkalk vorhanden.

Bei den von den Weber-Ingenieuren durchgeführten sechs Baggerschürfen im Bereich der geplanten Straßen wies der Baugrund vereinfacht nachstehende Schichtenfolge auf: Mutterboden, quartärer Hangschutt, quartärer Hanglehm, Gesteine des Oberen Buntsandstein. Die Mutterbodenschicht ist ca. 0,3 bis 0,4 m stark. Unter der Mutterbodenschicht folgt quartärer Hangschutt bis in eine Tiefe von 1,6 bis 2,2 m unter der Geländeoberkante. Nach Aussage des Gutachtens handelt es sich hierbei um Verwitterungsprodukte des Buntsandsteinsgebirges, die sich, vermengt mit anderen

quartären Böden, in geologisch jüngster Zeit hangabwärts bewegt haben. Entsprechend seiner Entstehungsgeschichte kann der Hangschutt hinsichtlich seiner Zusammensetzung und geotechnischen Eigenschaften sehr unterschiedlich ausgebildet sein. Im vorliegenden Fall wurde ein leicht- bis mittelplastisches Schluff-Ton-Gemisch angetroffen, in welches Sand und Sandsteinbruchstücke unterschiedlicher Größe eingelagert sind.

Der quartäre Hanglehm wurde in allen Schürfen bis zur Schurfendtiefe, d.h. bis mind. 4 m Tiefe unter Gelände angetroffen. In seiner Entstehungsgeschichte gleicht der Hanglehm dem Hangschutt, allerdings sind die Gesteinsrelikte, die hier aus dem Muschelkalkgebirge stammen, vollständig zu bindigem Lockergestein verwittert.

Die Basis des vorgenannten Lockergesteins bilden Sandsteinschichten des Oberen Buntsandsteins. In den Schürfen wurden die Felsschichten jedoch noch nicht angetroffen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der Untergrund bis in eine Tiefe von 4 m voraussichtlich felsfrei sein wird.

Bodenfunktionen: Im Landschaftsplan der Karte 3.1 Bodenschutz wird die Anfälligkeit der Böden im Plangebiet für Wassererosion und Verschlammung mit mittel bis hoch angegeben. Die Eignung als Filter und Puffer für Schadstoffe mit Zusammenhang der Kationenaustauschkapazität wird überwiegend mit einer mittleren Bedeutung vermerkt.

5.1.4. Grundwasser und Versickerung von Niederschlagswasser

Für das Plangebiet wird bei einer Hangneigung von ca. 8 % und Lößlehm mit Grünlandbedeckung von einer mittleren Grundwasseranreicherung ausgegangen.

Aufgrund der topographischen Lage des Plangebiets ist das Thema Grundwasser in Bezug auf mögliche hohe Grundwasserstände hier nicht relevant. Es wird bei Bebauung nicht mit Eingriffen in das Grundwasser gerechnet. Bei dem im Juli 2005 von den Weber- Ingenieuren erstellten Geotechnische Gutachten wurde an einer Stelle der durchgeführten Baggerschürfen in drei Meter Tiefe ein leichter Wasserzutritt beobachtet. Dabei dürfte es sich nach Aussage des Gutachtens um lokales Schichten- und Kluftwasser handeln, das sich lokal auf stärker stauenden Schichten des Hanglehms gebildet hat. Derartige Grundwasservorkommen treten nach Aussage des Gutachtens nur temporär auf und sind von geringer Ergiebigkeit. Zu beachten ist, dass infolge anhaltender Niederschläge die Potentiallinie derartiger Schichtwässer bis zur Geländeoberkante ansteigen kann. Der geschlossene Kluftwasserleiter liegt erst in größerer, für die Baumaßnahmen (Kanal- und Straßenbau) unbedeutender Tiefe.

Eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet ist nach Aussage des o.g. Geotechnischen Gutachtens aufgrund der extrem gering durchlässigen Tonschichten im Untergrund nicht sinnvoll.

5.1.5. Klima / Luft

Großräumig das Klima bestimmend sind Luftmassen mit kräftigen Winden aus westlicher Richtung. Die Sommer sind kühl temperiert und die Winter verhältnismäßig mild.

Laut Landschaftsplan ist Ittersbach ringsum von großräumigen Kaltluft- / Frischluft-sammelgebieten umgeben. Mit der Hauptwindrichtung, aus westlicher Richtung und hangabwärts, können die über dem Grünland gebildeten Frisch- bzw. Kaltluftmassen

das bereits bebaute Siedlungsgebiet versorgen. Das geplante Baugebiet liegt also in einer für Ittersbach klimatisch eher bedeutsameren Zone.

Mit Hintergrund der klimatischen Gegebenheiten sind bei der Ausgestaltung der nötigen Ortsrandeingrünung und der Stellung der Gebäude Barrieren und Querriegel zu Kalt- und Frischluftbahnen zu vermeiden.

5.1.6. Landschaftsbild und Erholung

Aufgrund der Exposition und des Reliefs des leicht geneigten Hanges erweist sich das Plangebiet als eine nach Osten hin weit einsehbare Fläche. Dies bringt eine enorme Fernwirkung des Geländes mit sich, die es zu berücksichtigen gilt. Nach Süden hin ist die Sicht auf die bestehende Bebauung und die L622 durch den Feldgehölzriegel verdeckt. Vereinzelt stehende Obst- sowie Laubbäume mit den darunter liegenden Strauchflächen in Abwechslung mit der weiträumigen Wiesenfläche prägen das Landschaftsbild.

Aufgrund der hier neu entstehenden Ortsrandsituation ist die Einbindung und Verzahnung der Bauflächen in die freie Landschaft westlich besonders wichtig und bedeutend.

Ebenfalls wird die Eignung für Naturerlebnis und Erholung (hohe Gestaltvielfalt, Eigenart und Naturnähe) als sehr hoch bis hoch eingestuft.

5.1.7. Vegetationsbestand im Planungsgebiet

Das Plangebiet umfasst zum größten Teil extensiv genutzte artenreiche Glatthaferwiesen. Die nähere Zusammensetzung der vorgefundenen Gräser sind dem GOP zu entnehmen. Die lückige, niederwüchsige Struktur der Wiesen und das häufige Vorkommen von Magerkeitszeichen machen den überwiegenden Teil der Wiesen, hauptsächlich im Süden und Westen des Untersuchungsgebiets sehr wertvoll – auch aus faunistischen Gründen (Heuschrecken, Schmetterlinge und andere Insekten).

Die vereinzelt stehenden Obstbäume sind teilweise überaltert und abgängig. In den letzten Jahren sind einige, vor allem Kirschbäume abgestorben und entfernt worden. Eine eingezäunte, dichter bestandene Obstbaumwiese befindet sich im Norden des Gebiets. Ebenso eingezäunt ist eine ca. 3.000 qm große Pferdekoppel.

Offengelassene Gärten mit heute zum Teil großen Bäumen (Pyramiden-Pappeln, Esigbäume, Schwarz-Erlen, Trauerweide, Flieder, usw.) bilden Querriegel zum leicht Südost exponierten Gelände. Da sich ein Großteil dieser Gehölze aus Gartenpflanzen zusammensetzt, ist ihr Wert nicht sehr hoch einzustufen. Die Pyramiden-Pappeln sind zum Teil bruchgefährdet.

Ein breiter Feldgehölzstreifen in Angrenzung zur L 622 im Süden ist als §24a Biotop mit der Nummer 7117-215-0022 geschützt und rundet das Plangebiet zur Straße hin ab. Viele Obstbäume (Mirabellen, Kirschen und Zwetschgenbäume) kennzeichnen den Pflanzenbestand. Im Unterwuchs der Baumbestände liegen vereinzelt Strauchflächen, meist Brombeerbestände. Das Biotop ist nachrichtlich in den zeichnerischen Teil aufgenommen.

Die Gehölzinseln am westlichen Rand sind aus alten, meist abgestorbenen Obstbäumen hervorgegangen, unter denen sich Liguster, Zwetschgenjungwuchs, Brom-

BEGRÜNDUNG

6

beere und Wildrosen und an einer Stelle Baumweiden ausgebreitet haben. Diese Gehölzinseln sind als wertvoll einzustufen.

5.2. Nutzung und Baubestand der Umgebung

Die Umgebung des Plangebiets ist durch die Wohnnutzung geprägt. Die im Osten der Feldbergstraße bestehenden Gebäude sind in der Regel ein- bis zweigeschossig und mit einer Dachneigung von 30 - 40° ausgeführt. Im Bereich der Straße im Gruppenhof sind zweigeschossige exponiert in Erscheinung tretende Reihenhäuser anzutreffen. Die restliche Umgebung ist durch eine Mischung von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit unterschiedlichen Dachneigungen gekennzeichnet. Es herrschen Einzelhäuser und Reihenhäuser vor.

5.3. Bestehende Infrastruktur

5.3.1. Versorgungseinrichtungen

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet, östlich der Lange Straße, befinden sich ein Kindergärten, die Grundschule und ein großer Spielplatz. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Metzger, Apotheke und sonstige Geschäfte sind in der Ortsmitte anzutreffen.

5.3.2. Verkehrerschließung

Das Planungsgebiet ist über die Feldbergstraße an die Lange Straße (L 622) angebunden. Im Norden ist das Planungsgebiet über die Straße „Am Gruppenhof“ an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Das bestehende Straßensystem ist ausreichend leistungsfähig, um den hinzukommenden Verkehr aufzunehmen. Ittersbach verfügt über einen schienengebundenen ÖPNV-Anschluss und Buslinien.

5.3.3. Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des Planungsgebiets ist mittlerweile gesichert. Durch den Bau eines Abwassersammlers wurden die Voraussetzungen für die Erschließung des Baugebiets geschaffen.

5.4. Umweltsituation

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich einer Landesstraße im Süden und einer Kreisstraße im Westen. Weiterhin liegt das Planungsgebiet im Einwirkungsbereich einer Sportanlage und im weiteren Umfeld einer Schießsportanlage. Aus diesem Grund wurde eine Abschätzung der Lärmsituation in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse sind dem Kapitel 8.2 zu entnehmen.

Auf der Grundlage der „Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen (HISTE)“ im Landkreis Karlsruhe vom August 1996 wurden im Planungsgebiet keine altlastenverdächtigen Flächen gefunden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet auch keine tatsächlichen Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bekannt.

5.5. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Lediglich die von der Planung betroffenen Straßengrundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

6. Planungskonzept

6.1. Allgemeine Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die besondere Hang- und Aussichtslage des Plangebiets berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wird die Verlängerung der Straße „Im Gruppenhof“ parallel zu den Höhenlinien geführt. Mit dem geplanten Grünkeil, der ebenfalls parallel zu den Höhenlinien verläuft, kann eine Verzahnung der bebauten Flächen mit der Landschaft erreicht werden.

6.2. Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird für einen großen Teil des Plangebiets Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen, da sie mit der Wohnnutzung nicht vereinbar wären. Kleinere Beherbergungsbetriebe bleiben ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen gelten dann, wenn nach Lage, Größe oder Anzahl die allgemeine Zweckbestimmung des Wohngebiets gewahrt bleibt. Insbesondere sollen kleine Ferienwohnungen nicht verhindert werden.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB Räume für sonstige nicht störende wohnungsähnliche Gewerbebetriebe. Damit soll eine Nutzung ermöglicht werden, in der auch zeitgemäße nicht störende, wohnungsnah gewerbliche Nutzungen in Wohnhäusern wie z.B. Büro-Heimarbeitplätze, Telefonservice usw. neben den Räumen für freie Berufe zugelassen werden können.

6.3. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse kann verzichtet werden.

Die Höhen der baulichen Anlagen werden über die Sockelhöhe, die Traufhöhe und die Firsthöhe bestimmt. Bezugspunkt für die Trauf- und die Firsthöhe ist die durch Planeintrag in den einzelnen Baufenstern festgesetzte zulässige Sockelhöhe (SH). Die Sockelhöhe wird festgesetzt als maximal zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens über der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Achse), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte. Die Sockelhöhe wurde so gewählt, dass entlang der Straßen ein, in Bezug auf die Höhenlage der Baukörper, ruhiges Erscheinungsbild entstehen kann und sich die Gebäude unter Berücksichtigung des Höhenverlaufs in die Umgebung einfügen. In den rückwärtigen Bereichen können sich dabei, je nach Ausnutzung der Grundstücke, Abgrabungen oder Aufschüttungen ergeben. Versetzte Erdgeschosebenen zur Überwindung der Höhenverhältnisse sind zulässig.

Als Traufhöhe kann entweder 4,20 oder 6,20 m gewählt werden. Eingeschossige Gebäude dürfen danach eine Traufhöhe von maximal 4,20 m erreichen. Zweigeschossige Gebäude dürfen eine Traufhöhe von 6,20 m nicht überschreiten. Die jeweils zulässigen Firsthöhen von 8,50 im Bereich der Verlängerung der Straße „Im Gruppenhof“ und von 9,00 m in den übrigen Bereichen sind einzuhalten. Durch die Festlegung der maximal zulässigen Firsthöhe wird erreicht, dass sich die zweigeschossigen Gebäude in ihrer Höhenentwicklung an die eingeschossigen Gebäude mit steilerem Dach anpassen.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Höhenentwicklung wird sichergestellt, dass die Gebäude talseits trotz der flexiblen Traufhöhe nicht mehr als zweigeschossig in Erscheinung treten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die im Plan festgesetzten Baugrenzen.

6.4. Bauweise, Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohneinheiten

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Dabei werden in bestimmten exponiert liegenden Bereichen oder in Bereichen, die aufgrund der Hanglage nicht für eine Doppelhausbebauung geeignet sind, nur Einzelhäuser zugelassen. Um einer zu starken Verdichtung durch eine spätere Teilung von Grundstücken entgegenzuwirken, wird für Doppelhaushälften eine Mindestgrundstücksgröße von 270 m² festgesetzt. Auf Basis dieser Festsetzung könnten nach der derzeitigen Grundstückseinteilung weitere Baugrundstücke durch Teilung in Doppelhausgrundstücke umgewandelt werden. Zur Sicherstellung an welche Grundstücksgrenzen die Doppelhaushälften anzubauen sind, wurde eine ergänzende Festsetzung in den zeichnerischen Teil aufgenommen.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird zur Erhaltung der bestehenden Baustruktur auf maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Diese Einschränkung wird darüber hinaus für erforderlich gehalten, um einer zu starken Verdichtung des Plangebiets und den damit verbundenen Folgen im Hinblick auf den notwendigen Parkraumbedarf zu begegnen.

6.5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die im Plan festgesetzten Baugrenzen. Dabei wurden die Baubereiche bandartig entsprechend des städtebaulichen Entwurfs entlang der Erschließungsstraßen und Wohnwege entwickelt, so dass sich unabhängig von der späteren Grundstückseinteilung eine große Flexibilität ergibt. Lediglich im Bereich des kleinen Sticks, der im Norden von der Feldbergstraße abzweigt, wurden die Baubereiche zur Sicherung einer ausreichenden Belichtung der im Norden bestehenden Wohngebäude in sogenannte Briefmarkenbaufenster aufgelöst. In der Regel sind die Baubereiche mit einer Tiefe von 14,0 m recht großzügig bemessen. Weitere planungsrechtlich festgesetzte Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen werden deshalb nicht für erforderlich gehalten.

6.6. Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen wie Garten- und Gerätehütten, Holzunterstände usw. sind heutzutage übliche Nebenanlagen, die generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein sollten. Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne der LBO sind, sind bis zu einer Größe von 25 m³ deshalb auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in Bereichen, für die eine flächenhafte Anpflanzung vorgesehen ist.

Allerdings ist durch entsprechende Festsetzungen darauf zu achten, dass die Garten- und Gerätehäuschen nicht ohne weiteren Sichtschutz direkt auf der Grundstücksgrenze zum Außenbereich oder zu den geplanten öffentlichen Grünanlagen angeordnet werden. Aus diesem Grund werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung in Form einer Eingrünung der Nebenanlagen aufgenommen.

BEGRÜNDUNG

9

6.7. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Flächen werden in der Regel um 5,0 m von der Straße zurückgesetzt. Damit kann das Ziel erreicht werden, dass Garagengebäude in einem ausreichenden Abstand zu den Erschließungsstraßen errichtet werden und die Vorflächen als Aufstell- und Parkierungsflächen genutzt werden können. Carports und Stellplätze dürfen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze bzw. der Garagenfläche angeordnet werden. Allerdings sind die Stützen von Carports gegenüber der Erschließungsstraße um 1,0 m abzusetzen. Somit besteht für die einzelnen Baugrundstücke ausreichend Spielraum für die Unterbringung der baurechtlich notwendigen Stellplätze. Die zulässige Breite für Garagen-, Carportzufahrten und Stellplätze darf insgesamt 6 m pro Baugrundstück nicht überschreiten. Zufahrten zu Garagen und Carports sowie Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien auszubilden. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass die restliche Vorgartenfläche entsprechend dem gestalterischen Wunsch begrünt wird.

6.8. Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Als gestalterische Festsetzungen werden insbesondere Angaben zu Dachform, Dachneigung und zu Dachaufbauten in den Plan aufgenommen. Mit dem Bebauungsplan sollen aber lediglich Rahmenbedingungen festgesetzt werden. Auf eine zu detaillierte Festschreibung von gestalterischen Elementen wird bewusst verzichtet.

6.8.1. Dächer

Als Dachform sind nur geneigte Dächer wie Satteldächer, versetzte Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen liegen bei 15-25° für Pultdächer und 25-35° für Satteldächer und Walmdächer im Bereich der Straße im Gruppenhof und bei 15-25° für Pultdächer und 25-40° für Satteldächer und Walmdächer in den übrigen Bereichen. Die zulässigen Dachneigungen sind durch Planeintrag festgesetzt. Ergänzend wurde in die Festsetzungen aufgenommen, dass die gewählte Dachneigung für alle Dachseiten des Hauptdachs gilt. Bei der zulässigen großen Spanne unterschiedlicher Dachneigungen könnten ansonsten städtebaulich und gestalterisch unerwünschte ungleiche Dachformen bei einem Hauptbaukörper entstehen.

Zur Sicherstellung, dass eine einheitliche Gestaltung der Dachaufbauten im Planungsgebiet vorgenommen wird, sind Dachaufbauten nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches von mindestens 30° Dachneigung zulässig. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Abstand der Dachaufbauten zu den Ortgängen muss, gemessen von der jeweiligen Außenkante des Gebäudes, mindestens 1,5 m und zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche ebenfalls mindestens 1,0 m betragen.

Aus gestalterischen Gründen nicht zulässig sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachfläche. Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

Zusätzlich aufgenommen wurde die Art der Dachdeckung. Zulässig sind ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun- und Grautönen. Metall- und Blechabdeckungen sind mit Ausnahmen von untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten unzulässig. Solaranlagen sind zulässig. Die Festlegung gedeckter Farbtöne bei gleichzeitigem

Ausschluss von Metall- und Blechabdeckungen, ist aufgrund der exponierten Lage des Planungsgebiets am Ortsrand mit seiner großen Fernwirkung wichtig. Damit kann ein Beitrag zur Einbindung des Planungsgebiets in das umgebende Orts- und Landschaftsbild geleistet werden. Mit der Auswahl der vorgenannten ortsüblichen Farbtönen ist eine ausreichend große Vielfalt gegeben.

6.8.2. Gestaltung der Gebäude

Die Baufenster sind in ihrer Dimension relativ großzügig bemessen, damit die Gebäude sowohl traufständig als auch giebelständig angeordnet werden können. Mit diesen Möglichkeiten kann ein abwechslungsreiches Landschaftsbild entstehen. Allerdings könnten dabei Baukörperdimensionen entstehen, die städtebaulich und gestalterisch gerade in Bezug auf das Landschaftsbild nicht wünschenswert sind. Es ist deshalb erforderlich, neben der Höhenfixierung der Gebäude die zulässigen Gebäudebreiten oder Bautiefen einzuschränken. Je nach Stellung der Baukörper, ist entweder die Tiefe oder die Breite eines Gebäudes auf maximal 12 m beschränkt.

6.8.3. Doppelhäuser

Insgesamt sollen die Bauformen im Neubaugebiet so flexibel wie möglich sein, damit individuelle Bauwünsche berücksichtigt werden können. Aus diesem Grund ist die Spanne der Festsetzungen in Bezug auf die Wandhöhe und die Dachneigung sehr großzügig gehalten. Diese Spannweite könnte allerdings dazu führen, dass zwei aneinander gebaute Doppelhaushälften mit unterschiedlicher Wandhöhe und Dachneigung realisiert werden und das Erscheinungsbild negativ beeinträchtigen. Aus diesem Grund wird es für erforderlich gehalten, aus gestalterischer Sicht Doppelhäuser als eine Einheit in Erscheinung treten zu lassen.

Bei Doppelhäusern müssen deshalb die Dachform, die Traufhöhe und die Dachneigung einheitlich sein. Diese Parameter sind deshalb zwingend vorgegeben. Die Vorgabe von eingeschossigen Doppelhäusern (TH max. 4,20) entspricht den zur Zeit auf dem Markt gängigen Bauformen für Doppelhäuser. Von den zwingenden Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn durch Bauantrag oder Baulast sichergestellt ist, dass der Zweitbauende die Vorgaben des Erstbauenden in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Traufhöhe aufnimmt. Es kann dann nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden.

Die Doppelhäuser werden über die zulässige Stellung der baulichen Anlagen (die Firstrichtung) traufständig zur Straße angeordnet. Mit dieser zeichnerischen Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die Doppelhäuser städtebaulich in die gewünschte bauliche Struktur einfügen und ein einheitliches Erscheinungsbild bei Doppelhäusern entsteht.

6.8.4. Gestaltung der Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Zufahrtsflächen

Garagen außerhalb des Gebäudes sind mit Satteldach/Pultdach oder begrüntem Flachdach zulässig. Die Dachneigung für Satteldächer/Pultdächer darf nicht größer als die des Hauptgebäudes sein, die Mindestneigung beträgt 15°. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Um die Vorgartenflächen nicht aus gestalterischer Sicht durch tief liegende Garagenzufahrten zu unterbrechen, dürfen Garagen maximal 0,30 m unterhalb des Straßenniveaus (Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte) liegen.

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades und der Wasserabflussmengen sind Stellplätze, Garagen, bzw. Grundstückszufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien, mit Rasenfugenpflaster oder mit Pflaster mit mind. 1,5 cm breiten Fugen auszuführen.

6.8.5. Einfriedungen und Sichtschutz

Zur einheitlichen Gestaltung der Außenanlagen der Baugrundstücke im Neubaugebiet werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Grundstückseinfriedungen sind als Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Damit können Grundstücke, deren Gärten zur Straße orientiert sind, ausreichend geschützt werden. Tote Einfriedungen (Maschendrahtzäune, Mattenzäune) sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Maschendrahtzäune sind dabei in eine Hecke zu integrieren. Mauern sind nur im Vorgarten bis zu einer Höhe von max. 0,40 m zulässig. Die Höhenangaben beziehen sich für den Vorgartenbereich auf die Höhe der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte und für den seitlichen und rückwärtigen Bereich auf die fertig gestellte Geländehöhe.

Sichtschutzblenden an Terrassen oder bei einer Bebauung auf einer gemeinsamen Grenze (Doppelhäuser) sind auf der gartenbezogenen Wohnseite im Hausanschluss bis zu 4,0 m Länge und 2,0 m Höhe zulässig. Für die Sichtschutzblenden sind Hecken, begrünte Holzwände oder begrünte Mauern zu verwenden.

6.8.6. Gestaltung von Stützmauern

Stützmauern dürfen nicht höher als 1,00 m werden und sollten in ortsüblichen Naturstein oder mit Natursteinverblendung ausgeführt werden. Es ist davon auszugehen, dass beim Aushub Sandsteinbruchstücke vorgefunden werden, die hierfür verwendet werden können. Um die Gestaltungsfreiheit nicht zu sehr einzuschränken sind alternativ Mauern aus Gabionen oder Beton zulässig.

6.8.7. Abgrabungen und Aufschüttungen

Auch für Abgrabungen und Aufschüttungen auf den privaten Baugrundstücken werden zur einheitlichen Gestaltung Festsetzungen aufgenommen. Demnach sind Abgrabungen und Aufschüttungen zum Beispiel zur Anpassung an die Verkehrsfläche und an die Nachbargrundstücke, zur Anlage einer Wohnterrasse bis max. 4,00 m hinter der rückwärtigen Baugrenze (bis zu einer Höhe von max. 1,0 m, jeweils bezogen auf den mittleren natürlichen Geländeverlauf an der jeweiligen Gebäudehinterkante) oder zur Errichtung von notwendigen Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,00 m (bezogen auf den mittleren natürlichen Geländeverlauf zulässig). Auch vor Fensterflächen für Aufenthaltsräume in Untergeschossen sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung Abgrabungen zulässig. Ebenfalls zugelassen werden wegen des bestehenden geeigneten Geländes Geländemodellierungen in den Gartenbereichen (außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) bis zu einer Höhe von 0,80 m bezogen auf den mittleren natürlichen Geländeverlauf.

Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauer an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen.

6.8.8. Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze auf privaten Flächen sind aus gestalterischen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Fläche und des Vorgartenbereichs zulässig. Die

BEGRÜNDUNG

12

Standorte der Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, durch berankte Pergolen oder Hecken in mindestens der Höhe der Abfallbehälter einzugrünen.

Die Stiche und der Wohnweg innerhalb des Planungsgebiets sind nicht für das Wenden von Müllfahrzeugen ausgelegt. Die Abfallbehälterstandplätze sind deshalb an den Entleerungstagen an die Haupterschließungsstraße zu bringen und dort an geeigneter Stelle im Straßenraum aufzustellen. Ein exakter Standort wird entgegen den bisherigen Überlegungen nicht festgesetzt, da zunächst im Alltag ein geeigneter Standplatz erprobt werden soll, der dann durch entsprechende Kennzeichnungen im Straßenraum gesichert werden kann.

6.9. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Ortsteil Ittersbach nicht um einen Verdichtungsraum, sondern eher um eine ländliche Gegend handelt. Mit dem vorliegenden Planentwurf werden zwar öffentliche Parkplätze im Straßenraum ausgewiesen, aber nicht in einem Umfang, der die Unterbringung der privaten Zweitfahrzeuge garantiert. Aus diesem Grund ist es sinnvoll den zu erwartenden Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Ergeben sich in der Summe der notwendigen Stellplätze Bruchteile, so wird die Zahl der Stellplätze aufgerundet.

6.10. Erschließung

6.10.1. Verkehrerschließung

Das Planungsgebiet wird über die Feldbergstraße und die Straße „Am Gruppenhof“, an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Innerhalb des Gebiets entstehen zwei Ringe, die miteinander verbunden sind, so dass es eine Durchbindung von der Feldbergstraße zur Straße „Im Gruppenhof“ geben wird. Aufgrund des Erschließungskonzepts ergibt sich an den steilsten Stellen eine Steigung von bis zu ca. 10 %. Für den Anschluss an die Straße „Im Gruppenhof“ muss der dortige Geländeversprung überwunden werden. Im Bereich der Feldbergstraße wird es aus Gründen der Grundstückseinteilung einen kleinen Versatz zur bestehenden Einmündung zur Schauinslandstraße geben.

Die neuen Planstraßen sollen in einer Breite von 6,50 m hergestellt werden. Innerhalb dieser Fläche können Bereiche für Fußgänger und öffentliche Parkflächen geschaffen werden. Die in Verlängerung der Straße „Im Gruppenhof“ geplante Anbindung endet im Süden als ca. 40 m lange Stichstraße. Eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge wird wegen des hierfür erforderlichen Flächenverbrauchs nicht vorgesehen. Die in diesem Bereich liegenden Grundstückseigentümer müssen ihre Mülltonnen in den Bereich der Ringschließung bringen. Die im Bebauungsplan dargestellte Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich. Dies bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

6.10.2. Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze sind als Längsparker in der 6,50 m breiten Erschließungsstraße integriert. Sie sind in der Regel mit einem Baumstandort versehen und sollen gestalterisch durch Belagswechsel gekennzeichnet werden. Die integrierten Parkflächen führen zu einer Verengung der Straße und damit zu einer Verkehrsberuhigung.

BEGRÜNDUNG

Weitere öffentliche Stellplätze sind als Längsparkierung entlang der Westseite der Feldbergstraße vorgesehen.

6.10.3. Fußwege, Wirtschaftswege

Innerhalb des Planungsgebiets soll es einen vom Fahrverkehr unabhängigen Fußweg geben. Es wird deshalb in Verlängerung der Planstraßen ein Weg angeordnet, der zwischen den bebauten Grundstücken und dem Außenbereich als Randweg verläuft. Zudem ist es geplant eine fußläufige Anbindung an den im Westen liegenden Sportplatz zu schaffen. Dieser Weg soll von der Ortsmitte kommend über den geplanten Grünkeil in Richtung Westen (Sportplatz, Waldsaum) weitergeführt werden. Der genaue weitere Verlauf des Weges im Außenbereich ist noch nicht exakt bestimmt. Die Fußwege sollen im Innenbereich eine Breite von ca. 2,00 m, dort wo sie Erschließungsfunktion für die Landwirtschaft übernehmen, eine Breite von 3,0 m haben und als Wiesenweg bzw. mit wassergebundener Decke hergestellt werden. Mit diesem Wegenetz ist die Erschließung der landwirtschaftlichen Restgrundstücke gesichert.

7. Grünordnung

7.1. Grünordnerisches Konzept und grünordnerische Zielsetzung

Das Grundkonzept der Grünordnung besteht in der Einbindung und Verzahnung des Plangebiets mit der Landschaft. Die Bebauung soll sich behutsam in das Landschaftsbild einfügen. Mit der Planung findet ein angepasster Umgang mit den Höhenverhältnissen statt.

Im Westen an das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen und Wiesen an. Die Flächen sind teilweise mit Obstbäumen bestanden, die in Bezug auf das Landschaftsbild eine mildernde Wirkung für das Baugebiet haben werden. Die hier neu entstehende Ortsrandsituation wird langfristig das Landschaftsbild und die Ansicht Ittersbachs, vom Sportplatz aus gesehen, prägen. Der bestehende Siedlungsrand wird durch die vorgesehene Bebauung abgerundet.

Im Bereich der Langen Straße soll der vorhandene mit Bäumen bestandene Gehölzstreifen aus Gründen des Landschaftsbildes und als optischer Immissionsschutz erhalten werden.

Zu diesen schon bestehenden Pflanzungen soll das Plangebiet von einer „grünen Randeinfassung“ umgeben werden, die locker mit Obstbäumen und Feldgehölzen bepflanzt werden soll.

In das Gebiet hinein wird ein „grüner Keil“ geführt, der die Funktion der Durchgrünung und Durchlüftung des Gebiets und den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft übernimmt. Optisch findet der Grünkeil durch die bestehenden mit Streuobst bestandenen privaten Gärten eine Fortführung. Der geplante Grünkeil, mit seinem Spielplatz, sowie der umgebende Grüngürtel mit seinen Wegen, sollen zum Verweilen und Spielen einladen und sind die Bereiche, die sich zur Kurzerholung (Abend- und Wochenenderholung) anbieten. Das konzipierte Wegenetz unterstreicht diese Absicht und erhält die Verbindung zwischen der bereits bestehenden Siedlung über das Baugebiet in die freie Landschaft.

Folgende grünordnerische Ziele liegen der Planung zugrunde

Biotopschutz:

- Nach Möglichkeit Erhalt und damit Schonung wertvoller und vielseitig strukturierter Landschaftselemente und Biotope
- Wiederherstellung möglichst großer struktureller und funktionaler Vielfalt
- Entwicklung großer zusammenhängender Grünflächen, weil Artenreichtum, Stabilität, Reichweite und Intensität der Freiraumfunktionen entscheidend von der Flächengröße abhängen
- Vernetzung der vorhanden und neu zu schaffenden Freiräume untereinander, Stichwort Grünsystem
- Gezielte Lenkung der Freizeit- und Erholungsnutzung

Bodenschutz:

- Die Verwendung des Aushubs für die nötigen Auffüllungen innerhalb der Plangrenzen, so ist die Verwendung im Baugebiet selbst (Massenausgleich) grundsätzlich anzustreben.
- Bei Vorkommen von bislang nicht bekannten Altlasten und Altablagerungen fachgerechte Entsorgung unter Begleitung der zuständigen Behörden
- Vermeidung von Düngemitteln und Pestizideinsatz vor allem in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wasserschutz:

- Versickerung und Retention des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets
- Abbau bzw. Reduzierung der auf den Wasserhaushalt einwirkenden Belastungen bzw. Verminderung des Eintrags von Schadstoffen, durch Extensivierung der Pflege der Grünflächen
- Bei allen zu befestigenden Flächen (Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Terrassen etc.) sind die Beläge möglichst wasserdurchlässig zu wählen

Klimaschutz:

- Schutz der Landschaft und der Menschen vor Schadstoffen und Lärm
- Vermeidung von Hindernissen wie riegelartige Bebauungen oder riegelartige Gehölzpflanzungen
- Verbesserung der Frischluft- und damit der Schadstofffilterung bzw. Verbesserung der kleinklimatischen Situation durch Planung von möglichst vielen groß- und mittelkronigen Bäumen

Erholungsvorsorge / Landschaftsbild:

- Harmonische Einbindung und Eingrünung des neuen Siedlungsrandes bzw. der Bebauung
- Vernetzung der Naturräume des Außenbereiches mit siedlungsbezogenen öffentlichen Grünflächen zur Ergänzung der wohnungsnahen Erholung
- Erhalt und Sicherung erlebnisreicher Naturräume, sowie der regional bedeutenden Rad- und Fußwegeverbindungen

Mit der Planung finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die durch nachfolgend genannte Maßnahmen minimiert, ausgeglichen oder an anderer Stelle ersetzt werden. Die aufgeführten Maßnahmen sind dem Grünordnungsplan entnommen.

7.2. Maßnahmen zur Minimierung (Vermeidung) des Eingriffs

Zur Minimierung bzw. Vermeidung des Eingriffs bilden folgende Maßnahmen die Basis der Planung:

MV01: Erhalt des § 24a Biotops „Feldgehölz SW Ittersbach am Ortsrand“ sowie Ergänzung des Gehölzes zur Böschung hin, Entfernung des Zaunes. Lediglich im Bereich des Nordrands wird ein geringer Teil des Biotops den künftigen Baugrundstücken zugeschlagen. Als Ausgleich dafür wird das Biotop wie unter MA03 beschrieben an der Südseite ergänzt.

MV02: Teilweise Erhalt der bestehenden Obstbaumwiese im Norden und damit Bestandsschutz, als private Grünfläche.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind:

- Erhalt von 25 landschaftsprägenden Obst- und Laubbäumen entlang der Ortseingrünung, innerhalb des Grünkeiles und in den privaten Hausgärten,
- Erhaltung der bestehenden Randeingrünung, welche das Baugebiet umgibt,
- Beschränkung der Bodenversiegelung durch das Erschließungskonzept und durch umfangreiche Festsetzungen zu GRZ, überbaubare Flächen, grünordnerische Festsetzungen.

7.3. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs

Folgende Maßnahmen, die das städtebauliche Planungskonzept gestalterisch begleiten und gleichzeitig den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft übernehmen, sind vorgesehen. Die Sicherung der Pflege der Maßnahmen ist in die Festsetzungen aufgenommen.

7.3.1. Maßnahmen im öffentlichen Grünsystem

MA01: Planung eines Grünkeils zur Durchgrünung und Gliederung des Plangebiets, Verwendung heimischer und standorttypischer Gehölze, Errichtung eines Spielplatzes, Erhalt und Schaffung von Wegebeziehungen sowie die Verzahnung der bestehenden Grünflächen zur freien Landschaft, Spiel, Erholung und Ruhe.

MA02: Grüngürtel zur Ortsrandeingrünung, Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern zum Außenbereich hin. Keine riegelartige Abpflanzung mit Hecken, sondern lockere Anordnung von Strauchpflanzungen nur vereinzelt Obstbaumstandorte. Verwendung ausschließlich heimischer und standorttypischer Gehölze, Verwendung von Obsthochstämmen auch regionaltypischer Obstsorten. Empfehlung: Aufhängen von Nistkästen, in den ersten Jahren, Förderung der Strukturvielfalt mittels Hochstaudenfluren, extensive Pflege, abschnittsweise, kein Düngemittel- und Pestizideinsatz.

MA03: Pflanzgebot, Ergänzung des Gehölzes, § 24a Biotop „Feldgehölz SW Ittersbach am Ortsrand“, zur Böschung hin. Verwendung heimischer und standorttypischer Baum- und Straucharten.

Zusätzlich zu den Maßnahmen (MA01-MA03) gilt ein Pflanzgebot von mindestens ca. 10 großkronigen und ca. 30 mittelkronigen Laub- und Obstbäumen auf öffentlichen Flächen, als Ersatz der entfallenden Bäume, zur Durchgrünung, Schadstofffilterung, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung der Baukörper.

Die Wege in den öffentlichen Grünflächen, sind als Wiesenwege, bzw. mit wasser-gebundenen Decken auszubilden.

7.3.2. Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum

Im Straßenraum (Feldbergstraße und den Planstraßen) sind straßenbegleitende Baumpflanzungen ca. 18 Bäume vorgesehen. Verkehrsgrünflächen und Baumscheiben sind zur Durchgrünung und Gliederung des Straßenraumes, Verbesserung des Kleinklimas und zur Schadstofffilterung geeignet.

Beläge der Parkierungsflächen auf öffentlichen Flächen sind als wasserdurchlässige Beläge (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, etc.) auszubilden.

7.3.3. Maßnahmen auf privaten Grundstücksflächen

MA04: Pflanzgebot in Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der privaten Grundstücke, heimische und standorttypische Baum- und Strauchpflanzungen, über bodendeckenden Gehölzen und Stauden. Die Lage der Pflanzflächen entlang der Verkehrsflächen kann unter Berücksichtigung der Zufahrten verändert werden.

Zusätzlich ist auf den privaten Grundstücken je angefangenen 300 qm Grundstücksfläche mind. ein mittelkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen (im Schnitt ca. 2

Bäume pro Grundstück). Somit sind insgesamt ca. 90 mittelkronige Laub- und Obstbäume auf privaten Flächen zur Durchgrünung der Bauflächen und Eingrünung der Gebäude vorgesehen. Auf den privaten Grundstücken werden weitere Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen und Zäune aufgenommen.

Beläge der privaten Stellplatzflächen, sowie deren Zufahrten sind als wasserdurchlässige Beläge (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, etc.) auszubilden.

7.3.4. Maßnahmen an privaten Gebäuden

Flachdachbegrünung, vor allem auf Garagen, Carports und Nebenanlagen mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern. Substratstärke min. 8 bis 12 cm.

Fassadenbegrünung: Im Grünordnungsplan sind keine konkreten Standorte für Fassadenbegrünungen festgelegt worden. Fassadenbegrünungen sind generell wünschenswert, insbesondere die Außenwände von Gemeinschaftsgaragen, Garagen oder Carports sind mit Kletterpflanzen zu begrünen, größere ungegliederte Fassaden sind ebenfalls zu begrünen.

7.3.5. Sonstige Ausgleichsmaßnahmen

Ausbildung von Stützmauern: zur Ausbildung von nötigen Stützmauern wird die Verwendung von Gabionen vorgeschlagen, mit ihren zahlreichen Hohlräumen können diese natürliche Natursteinmauern als Lebensraum ersetzen.

Empfehlung von Nistkästen: Förderung der heimischen Vogelarten, zur Überbrückung bis die Obst- und Laubbäume ihre Größe erreichen.

7.4. Maßnahmen zum Ersatz

Ein Eingriff in das Mosaik an Grünland und Streuobstwiesen wird diesen Landschaftsraum maßgeblich beeinflussen. Da Grünlandflächen im Gegensatz zu z.B. intensiv genutzten Ackerflächen recht hoch bewertet werden, ergab eine erste überschlägige Berechnung der Verrechnungseinheiten VE des Bestandes im Vergleich mit den Verrechnungseinheiten VE der Planung einen nur ca. 70 % igen Ausgleich.

Obwohl von Anfang an der Erhalt des unter Schutz stehenden Feldgehölzes fester Bestandteil der Planungen war, ebenso wie der Erhalt von Teilen der Obstbaumwiese im Norden, konnten die Flächen der Randeingrünung und die des Grünkeils, den nötigen Bedarf zur Kompensation des Eingriffs nicht aufbringen.

Selbst unter Berücksichtigung eines voraussichtlich hohen Anteils an Hausgärten (nicht versiegelter Grundstücksfläche) bei Grundflächenzahlen GRZ von 0,35, ist es auf dieser Grundlage nicht möglich, den Nachweis des Ausgleichs zu erbringen.

Zur Kompensation sind Ersatzflächen außerhalb des Gebiets notwendig. Die Ersatzflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde und sind nicht verpachtet. Die Sicherung der Maßnahme kann deshalb vertraglich geregelt werden. Eine planungsrechtliche Sicherung ist nicht erforderlich. Folgende Maßnahmen zum Ersatz sind vorgesehen:

ME01: Die Flächen der gemeindeeigenen Grundstücke Flst.Nr. 839, 843 und 846, die bisher als Grünland, Wiese – extensiv genutzt werden, sind in Streuobstwiesen umzuwandeln. Pflanzung von Obsthochstämmen, 1 Obsthochstamm / ca. 80 qm, verstärkte Verwendung von regionaltypischen Obstsorten, die Anordnung in Reihen

BEGRÜNDUNG

bzw. falls möglich, verstreut liegende Anordnung der Obstbäume. Unterpflanzung: Grünland, Wiesen mit Hochstaudenfluren. Empfehlung: Aufhängen von Nistkästen, in den ersten Jahren, extensive Pflege, Obstbaumschnitt, kein Düngemittel- und Pesticideinsatz.

ME02: Auf den gemeindeeigenen Grundstücken Flst.Nr. 1454/1 und 1454/2 entlang der Pfinz sollen die standortuntypischen Fichten entfernt werden und eine offene Tal-situation herbeigeführt werden. Pflege und punktuelle Nachpflanzungen der Gewässerböschung mit heimischen und standorttypischen Gehölzen, Ausblick vom Wanderweg aus.

7.5. Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Das Planungsvorhaben wirkt sich unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen wie folgt auf die Schutzgüter aus.

Schutzgut	Schwere und Ausmaß	Bemerkungen / Maßnahmen
Mensch	gering	nach Umsetzung der vorgeschlagenen nötigen Lärmschutzmaßnahmen, Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern zur Schadstofffilterung
Boden	mittel	aufgrund der notwendigen Auffüllungen nördlich, Hinweis Umgang mit Erdaushub, Verlust an landwirtschaftlich wertvoller Fläche, fachgerechter Umgang mit möglichen Bodendenkmälern und möglichen bislang nicht bekannten Altlasten
Wasser	gering- mittel	die Auswirkungen für das Grundwasser sind eher gering einzuschätzen, Hinweis Umgang mit Niederschlagswasser, Rückhaltung
Klima / Luft	mittel	Grünland in Hanglage hin zum Siedlungsrand, lückige Ortsrandeingrünung, Pflanzgebot Bäume, Verbesserung des Kleinklimas, Schadstofffilterung, Anpflanzen von Gehölzen und Sträuchern
Landschaftsbild, Erholung	gering	geplante Ortsrandeingrünung, Ein- und Durchgrünung des geplanten Baugebiets, sowie der Straßenräume, Dach- und Fassadenbegrünungen, Umsetzung der Grünzüge, Wegenetz, Spielplatz
Kultur- und Sachgüter	gering	keine Denkmäler vorhanden, betroffen
Pflanzen, Tiere, Biotope, Artenschutz	gering - mittel	hochwertiges nach § 24a geschütztes Biotop bleibt erhalten bzw. wird ergänzt, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen, Grünkeil, Private Grünfläche zum Erhalt der Obstbaumwiese, Grüngürtel zur Ortsrandeingrünung, hoher Flächenanteil an Hausgärten, Pflanzgebot heimischer Pflanzenarten, Obsthochstämme, Streuobstwiesen, Vernetzung der Grünflächen, Nistkästen, Ersatzflächen ME01 – Neuschaffung von Streuobstwiesen, Ersatzflächen ME02 – entlang der Pfinz, Öffnung des Pfinztals

7.6. Bewertung des Eingriffs und des Ausgleichs

Im Sinne des BNatSchG ist die Baumaßnahme als gering bis mäßiger Eingriff zu bewerten. In den Bebauungsplan werden nach den Empfehlungen des Grünordnungsplans umfangreiche planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften aufgenommen. Bei der Umsetzung aller vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz des Eingriffs (an anderer Stelle) kann ein ca. 90 % iger Ausgleich nachgewiesen werden. Weitergehende Ersatzmaßnahmen sind

nicht vorgesehen. Die ausführliche Bilanzierung ist dem Anhang zu entnehmen. Sie basiert auf einem für die Gemeinde Karlsbad entwickelten Bilanzierungsverfahren.

8. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Für das Planungsgebiet wurde eine schalltechnische Grundsatzuntersuchung in Auftrag gegeben. Die Untersuchung kommt in Kurzzusammenfassung zu folgendem Ergebnis.

8.1. Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet unterliegt einer Vorbelastung durch die L 622 und die Feldbergstraße. Nach Berechnung des Gutachters betragen im Plangebiet die Beurteilungspegel am Tag ca. 48 - ca. 65 dB(A). Der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) wird nur in einem Streifen am südlichen Rand des Plangebiets überschritten. Der Bereich der Überschreitung schneidet dabei das östliche Baufenster der südlichen Bauzeile. Im gesamten übrigen Plangebiet wird der Orientierungswert eingehalten.

In der Nacht betragen die Beurteilungspegel ca. 38 – 55 dB(A). der maßgebliche Orientierungswert von 45 dB(A) wird wiederum nur im Bereich des östlichen Baufensters der südlichen Bauzeile überschritten.

Für dieses Baufenster ist es notwendig, passiven Schallschutz festzusetzen. Sinnvoll wäre es zudem, den Außenwohnbereich (Terrasse) auf die Westseite des Gebäudes zu legen. Damit könnte der aus dem Kreuzungsbereich entstehende Verkehrslärm durch das Gebäude selbst gemildert werden.

8.2. Sportanlagenlärm

Im Westen des Plangebiets befindet sich jenseits der Kreisstraße eine Sportanlage. Die Beurteilungspegel im Plangebiet betragen im kritischen Beurteilungszeitraum Sonn- und Feiertags innerhalb der Ruhezeit (13.00-15.00 Uhr) ca. 43 - 48 dB(A). Als Annahme für die Berechnung wurden zwei Fußballpunktspiele, jeweils etwa 200 Zuschauer, An- und Abfahrt der Zuschauer innerhalb des Beurteilungszeitraums (400 Pkw-Fahrbewegungen sowie 400 Ein- und Ausparkvorgänge) zugrunde gelegt. Der maßgebliche Immissionsrichtwert von 50 dB(A) am Tag wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

Da die Beurteilungspegel im Plangebiet auf Grund der Schallabstrahlung des Sportanlagenlärms die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV im kritischen Beurteilungszeitraum einhalten, sind keine Maßnahmen zum Schutz des Plangebiets vor den Geräuscheinwirkungen des Sportanlagenlärms erforderlich.

8.3. Schießanlagenlärm

Für die in der weiteren Nachbarschaft liegenden Schießstandanlage des Schützenvereins Ittersbach-Auerbach kommt der Gutachter nach einer überschlägigen Berechnung zu dem Ergebnis, dass die Sportanlage mit den schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet im Sinne der TA Lärm vom Grundsatz her verträglich ist.

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Strom, Gas

Im Baugebiet ist die Bereitstellung und Versorgung mit Erdgas vorgesehen. Die Leitungstrasse wird mit den Ver- und Entsorgungsträgern der Gemeinde abgestimmt.

BEGRÜNDUNG

Die anderen Leitungsträger (Telekom, Kabel BW, E-Werk etc.) werden frühzeitig am Verfahren beteiligt und über den Beginn und den Ablauf der Erschließungsmaßnahmen unterrichtet. Zur Stromversorgung des Gebiets sind noch Standorte für Trafostationen nach den Wünschen des Stromversorgers festzusetzen.

9.2. Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung steht ausreichend Druck zur Verfügung. Der Anschluss zur Erschließung des Baugebiets erfolgt an drei Stellen an den Bestand: Zwei Anbindungspunkte befinden sich in der Feldbergstraße und ein Anbindungspunkt in der Straße "Gruppenhof". In den Stichwegen werden am Ende der Leitung Hausanschlüsse angesetzt, um die Leitung auch hier durchspülen zu können.

Das Leitungsnetz wird in Grussrohr ausgeführt. Angesetzt werden normale Hausanschluss-Stutzen, die etwa 1 m in die jeweiligen Baugrundstücke führen und durch einen Schieber abgesperrt werden können. Die Anordnung von Hydranten nach Anzahl und Lage erfolgt gemäß den einschlägigen Richtlinien. Weitere Details werden durch die tiefbautechnische Detailplanung geklärt.

9.3. Abfallbeseitigung

Die geplanten HAUPTerschließungen werden für die Befahrung mit dreiachsigen Müllfahrzeugen ausgelegt. Die Stichstraßen und der Wohnweg sind dafür nicht ausgelegt. Abfallbehälter sind am Entleerungstag an die HAUPTerschließungsanlage zu bringen.

9.4. Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem. Zur Vorbereitung der Baugebiets-Erschließung hat die Gemeinde im Bereich der Langen Straße einen Sammler aufdimensioniert, um auch das Abwasser des Planungsgebiets aufnehmen zu können. Regen- und Schmutzwasser des Baugebiets werden also so weit als möglich auf den unteren Anbindungspunkt in der Feldbergstraße geführt. Bis dorthin wurde vorerwähnter Sammler in der Vorbereitung des Baugebiets verlegt.

Für einen kleinen Teil des Baugebiets - im Wesentlichen die Bauplätze entlang des oberen Teils der Feldbergstraße - kommt nur ein Anschluss an den bereits in der Straße vorhandenen Kanal in Betracht. Dieser wurde bei seiner Erstverlegung infolge von Fels relativ flach gelegt (ca. 2 m tief). Dadurch bedingt lassen sich die Kellergeschosse der Bebauung entlang der Feldbergstraße nicht im freien Gefälle in den Kanal entwässern.

Zur Ableitung von Dränagewasser wurde bei der Aufdimensionierung oben genannten Sammlers eine Leitung mitgeführt; diese wird nun in das Baugebiet hinein weiter verlegt und dient auch innerhalb des neuen Baugebiets der Ableitung dieses Wassers (Ausnahme: oberer Teil der Feldbergstraße, wo an den bestehenden Kanal ohne Dränageleitung angebunden wird).

Zur Ableitung des Außengebietswassers wird am Rand des Baugebiets zur freien Landschaft hin ein flacher Graben ausgemuldet; dieser verbindet mit dem auf der Nordseite der Langen Straße vorhandenen Graben.

10. **Bodenordnung**

Die Bodenordnung erfolgt im Rahmen einer freiwilligen Umlegung.

BEGRÜNDUNG

11. Städtebaulicher Vertrag / Erschließungsvertrag

Zwischen der Gemeinde Karlsbad und dem Erschließungsträger wird ein Städtebaulicher Vertrag (Erschließungsvertrag) geschlossen, der alle erforderlichen Erschließungsmodalitäten regelt.

12. Statistik

Gesamtfläche des Plangebiets:	ca. 37.000 m ²	100%
Verkehrsfläche:	ca. 4.000 m ²	10,9 %
Baufläche (Allgemeines Wohngebiet)	ca. 26.700 m ²	72,1 %
Öffentliche Grünfläche (incl. Fußwege):	ca. 5.600 m ²	15,1 %
Private Grünfläche:	ca. 700 m ²	1,9 %
Anzahl der Wohngebäude:	ca. 50	

13. Kosten

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen ist gem. § 124 BauGB ein Erschließungsträger eingeschaltet, der von der Gemeinde verpflichtet wurde, die Erschließungskosten ganz zu tragen. Somit entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Karlsbad, den 01.02.2006
Fassung vom 23.01.2006

PS Planungsbüro Schippalies
Dipl.-Ing. Petra Schippalies
Freie Stadtplanerin
Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad
Tel 07202 / 938613 Fax 07202 / 405617
ps@ps-stadtplanung.de

Rudi Knodel, Bürgermeister

Planverfasser

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz aus GOP

Bestand:	Einheit		Flächen	Biotopwert	
				Bestand	
	St	m2		Wertpunkte	VE
Pferdeunterstand		m2	39	5	195
Fahrbahnen asphaltiert		m2	283	5	1.415
Befestigte Flächen:		m2	322	VE	1.610
Grünland, Wiese extensiv genutzt		m2	28.199	31	874.169
Pferdekoppel, Wiese, geschlossene Grasnarbe		m2	2.934	29	85.086
Obstbaumwiese		m2	2.384	45	107.280
Feldgehölzfläche, mit vielen Obstbäumen		m2	1.677	39	65.403
Strauchflächen, im Unterwuchs		m2	962	39	37.518
Brombeer- / Himbeersträucher		m2	565	32	18.080
Holundersträucher		m2	12	39	468
drei Ersatzflächen Grünland, Wiese extensiv genutzt, Umwandlung in Streuobstwiesen städtische Flurstücke 839, 843 und 846		m2	2.505	31	77.655
zwei Ersatzflächen entlang der Pfinz Fällen der standortuntypischen Fichten, Schaffung einer offenen Talsituation, Pflege und Nachpflanzungen der Gewässerbö- schung städtische Flurstücke 1454/1 und 1454/2		m2	1.997	28	55.916
Unbefestigte Flächen:		m2	41.235	VE	1.321.575
Laubbäume, heimisch, standortgerecht à 40 m2	11		440	42	18.480
Laubbäume, nicht heimisch, nicht standortgerecht à 40 m2	4		160	32	5.120
Obstbäume, heimisch, standortgerecht à 40 m2	16		640	42	26.880
abgängige Bäume, z.T. alte Bäume à 20 m2	6		120	39	4.680
Bäume: ¹⁾				VE	55.160
Gesamtfläche		m2	41.557	100 %	1.378.345

1) Flächen gehen nicht in die Flächenbilanz mit ein, aber in die Spalte Biotopwert

Der Biotopwert des Bestandes beläuft sich auf 1.378.345 VE, dies sind 100%.

Anhang

Planung:	Einheit		Flächen	Biotopwert	
	St	m2		Planung	
				Wertpunkte	VE
Gebäude		m2	6.179	5	30.895
Garagen		m2	990	5	4.950
Fahrbahnen, asphaltiert		m2	1.986	5	9.930
Fahrbahnen, gepflastert		m2	468	8	3.744
Fußgängerüberweg, gepflastert		m2	102	8	816
Radwege / Fußwege, asphaltiert		m2	891	5	4.455
Radwege / Fußwege, gepflastert		m2	139	8	1.112
Fußwege, Wiesenweg in Grünfläche		m2	1.323	12	15.876
Stellplätze, Rasenfugenpflaster		m2	262	9	2.358
Befestigte Flächen:		m2	12.340	VE	74.136
Erhalt / Ergänzung der Feldgehölzfläche, in der südlich gelegenen Grünfläche		m2	2.122	39	82.758
MA04: Pflanzgebot, Flächen zur Pflanzung von heimischen, standortgerechten Sträuchern, auf privaten Flächen		m2	2.292	29	66.468
Grünflächen, Park öffentlich		m2	2.102	33	69.366
Grünfläche, Spielplatz		m2	110	30	3.300
Grünfläche, privat		m2	677	38	25.726
Hausgärten, privat		m2	17.217	24	413.208
Verkehrsgrün, Begleitgrün		m2	138	19	2.622
Baumscheiben		m2	57	19	1.083
extensive Dachbegrünung auf den Garagen ¹⁾		m2	990	16	15.840
ME01: drei Ersatzflächen Grünland, Wiese extensiv genutzt, Umwandlung in Streuobstwiesen städtische Flurstücke 839, 843 und 846		m2	2.505	45	112.725
ME02: zwei Ersatzflächen entlang der Pfinz Fällen der standortuntypischen Fichten, Schaffung einer offenen Talsituation, Pflege und Nachpflanzungen der Gewässerböschung städtische Flurstücke 1454/1 und 1454/2		m2	1.997	47	93.859
Unbefestigte Flächen:		m2	29.217	VE	886.955
Bäume, Erhaltungsgebot à 40 m2	25	m2	1.000	42	42.000
Pflanzgebot, Laubbäume, heimisch, standortgerecht, Baumpflanzungen großkronig Kronendurchmesser > 10 m à 60 m2	10	m2	600	42	25.200
Pflanzgebot, Laubbäume, heimisch, standortgerecht, Baumpflanzungen mittelkronig Kronendurchmesser - 7 m à 40 m2	31	m2	1.240	42	52.080

Anhang

Pflanzgebot, privat in Hausgärten 1 Baum / alle 300 qm Laub- oder Obstbäume, heimisch, standortgerecht, Baumpflanzungen mittelkronig Kronendurchmesser - 7 m à 40 m2	91	m2	3.640	42	152.880
Bäume: ¹⁾ Neupflanzung STU 18-20 cm				VE	272.160
Gesamtfläche		m2	41.557	VE	1.233.251
Bilanz: Bestand zur Planung				VE -	-145.094
Verhältnis: Bestand zur Planung				%	89

1) Flächen gehen nicht in die Flächenbilanz mit ein, aber in die Spalte Biotopwert

Der Biotopwert der Planung wurde mit der eingerechneten Ersatzflächen mit 1.233.251 VE ermittelt. Das sind 145.094 VE weniger als im Bestand. Damit kann ein 89 % iger Ausgleich nachgewiesen werden.