



- BEBAUUNGSPLAN -
zum
WOHNGEBIET „AM BACH“

Mai 2003

Auftraggeber: Gemeinde Schönstedt, Hauptstrasse 37, 99947
Schönstedt

Auftragnehmer: Architekturbüro Wolfram Schindler,
Kornmarkt 10, 99947 Bad Langensalza

I. Begründung zum Bebauungsplan „Am Bach“

1. Rechtsgrundlage
2. Aufgaben und Zweck des Bebauungsplanes
3. Lageorientierung
4. Geltungsbereich
5. Veranlassung
6. Ziel und Zweck
7. Erschließung des Plangebietes
8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
9. Löschwasserversorgung
10. Schallimmission
11. Altlastverdachtsflächen
12. Eigentumsverhältnisse
13. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke
 - Ver- und Entsorgungseinrichtungen
 - Grünflächen und Anpflanzungen

II. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan

- 1.1 Ziel und Zweck der Planung
- 1.2 Gesetzliche Grundlagen
- 1.3 Planerische Vorgabe

2. Beschreibung des Planungsraumes

- 2.1 Lage im Raum
- 2.2 Naturräumliche Gliederung und natürliche Grundlagen
 - 2.2.1 Naturraum
 - 2.2.2 Morphologischer Formentyp

3. Landschaftspflegerische Maßnahmen

- 3.1 Situationsanalyse
- 3.2 Konflikterläuterung
- 3.3 Bilanzierung Eingriff - Ausgleich

I. Begründung zum Bebauungsplan „Am Bach“ der Gemeinde Schönstedt

1 Rechtsgrundlage

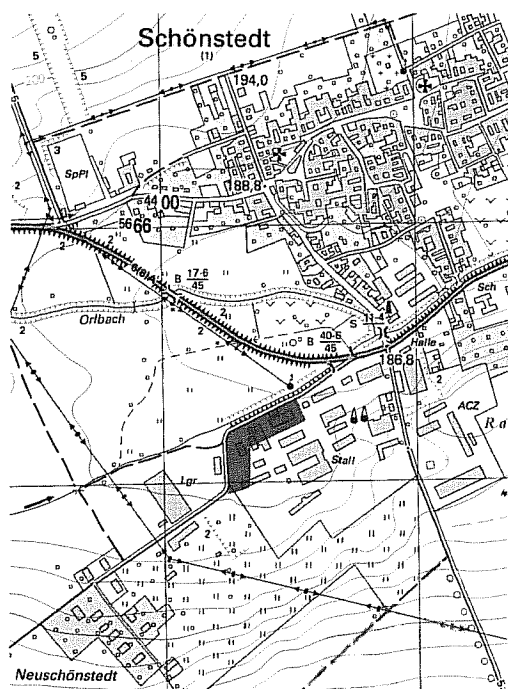
Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.2002 und durch den Einigungsvertrag als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 mit der Änderung vom 23.09.1990 (Bundes – Gesetzblatt I Seite 133, Bundes- Gesetzblatt II Seiten 885 und 1124) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellte Grünordnungsplanung wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit seinen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Aufgaben und Zweck des Bebauungsplanes

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Gesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Durch die Bauleitplanung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Bauleitpläne tragen dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln. Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindliche Festsetzung für die städtebauliche Ordnung eines genau definierten Gebietes der Gemeinde und stellt daher eine umfassende Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche Entwicklung dar. Damit sichert der Bebauungsplan als Satzung die durch die Gemeinde selbst festgelegte Art und Weise einer weiteren baulichen Veränderung im Rahmen einer demokratischen Entscheidungsfindung unter enger Beteiligung der Bürger.

3. Lageorientierung



Schönstedt ist eine mittlere Landgemeinde im Unstrut – Hainich – Kreis. Sie ist direkt an der B 247 gelegen. Die Entfernung zu Mühlhausen beträgt ca. 15km, zu Bad Langensalza ca. 5km.

Das Plangebiet befindet sich auf dem ehemaligen Gelände der LPG Schönstedt. Es liegt direkt an der Erschließungsstrasse vom Wohngebiet „Neuschönstedt“. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ebene Fläche, welche zum größten Teil mit Gebäuden und baulichen Anlagen der ehemaligen LPG bebaut ist. Im Baugebiet und im südlich angrenzenden Gelände erfolgt ein massiver Rückbau der Gebäude und der baulichen Anlagen. Ein Teil der Rückbauflächen der ehemaligen LPG Anlagen wird gemäß Flächennutzungsplan zur ergänzenden Wohnungsbau – Fläche. Bis auf die Flächen vom Plangebiet sollen die Flächen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zurückgeführt werden.

4. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Unstrut – Hainich – Kreis, in der Gemarkung Schönstedt, in der Flur 8.

Im Einzelnen wird der Geltungsbereich durch die zeichnerische Darstellung festgesetzt und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Schönstedt.

<u>Flur 8</u>	Flurstück	63/68 teilweise	Größe ca. 9 617m ²
	Flurstück	63/46 teilweise	Größe ca. 246m ²
	Flurstück	63/50 teilweise	Größe ca. 382m ²
Gesamtgröße vom Plangebiet			10 245m²

bebaubare Flächen – Gesamt **3 500m²**

Benachbarte Flurstücke sind:

nördlich	Gemarkung Schönstedt,	Flur 8,	Flurstück:	63/75
südlich	Gemarkung Schönstedt,	Flur8,	Flurstück:	63/64; 63/47
östlich	Gemarkung Schönstedt,	Flur 8,	Flurstück:	63/67; 63/54; 63/55; 63/80; 63/82; 63/85; 65
westlich	Gemarkung Schönstedt,	Flur 8,	Flurstück:	63/75

5. Veranlassung

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Folgende Gründe erfordern die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Bach“.

- Für das Gebiet bestehen konkrete Bebauungsabsichten. Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung in diesem Bereich zu sichern, ist ein Bebauungsplan dringend erforderlich.
- Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte durch die Gemeindevertreterversammlung am 09.04.2003 unter Beschlussnummer 71-19-03.
Eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB wird beantragt.

6. Ziel und Zweck

Der in Aufstellung befindliche Gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Unstrut – Hainich ist die Grundlage für sämtliche Bauleitpläne der Gemeinde Schönstedt. Im Flächennutzungsplan wird das Baugebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Durch die Bebauung soll straßenbegleitend erfolgen.

Unter Einbeziehung des Entwicklungsprogramms zum Flächennutzungsplan sind folgende Planungsziele für das Gebiet umzusetzen:

- Rückbau der vorh. Bebauung
- Entsigelung der versiegelten Fläche
- Rückführung der versiegelten Flächen zu Ackerflächen und privatem Grünland
- maßstabgerechte, differenzierte Bebauung mit 1 – 2 Vollgeschossen
- verträgliches Einfügen in das Umfeld und Herstellen eines harmonischen Übergangs von der Bebauung zu den Ackerflächen
- schonender Umgang mit den natürlichen Ressourcen

Oberstes Gebot des Bebauungsplanes ist es den Eingriff in die Landschaft zu steuern und das ökologische Gleichgewicht durch Ausgleichsmaßnahmen wieder herzustellen. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden steht im Vordergrund.

7. Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt direkt an der Erschließungsstrasse vom Wohngebiet „Neuschönstedt“. Durch die einzeilige Bebauung direkt an der Erschließungsstrasse müssen keine weiteren Straßen angelegt werden.

Es erfolgt lediglich eine Erweiterung der Erschließungsstraße in südlicher Richtung, zwischen den geplanten Baugrundstücken und der vorhandenen Straße.

Da es sich um ein Wohngebiet handelt kann davon ausgegangen werden, dass der Parkplatzbedarf weitgehend durch Anordnung von Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken gedeckt wird.

Die Erweiterung des Straßenraumes beinhaltet eine Grünraumzone mit 5 Einzelparkplätzen, welche nur als Besucherparkplätze angedacht sind, des weiteren einen Fußweg sowie einen dazwischen liegenden Grünstreifen.

Zur Gestaltung des Straßenraumes wird das Anpflanzen von mittelkronigen Laubbäumen alleinartig festgesetzt.

8. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung für das geplante Gebiet kann über das vorhandene Wasserversorgungsnetz abgesichert werden. Hierzu ist eine innere Erschließung der Wasserversorgung mit Anbindung an das vorhandene Ortsnetz erforderlich.

Der Standort Neuschönstedt besitzt zur Zeit noch keine Wasserversorgung über Ringschlussleitung. Dieser Ringschluss ist vom Verbandswasserwerk herzustellen.

Derzeitig erfolgt die Verlegung vom Teilabschnitt L1 vom Verbandswasserwerk bis an den Planstandort. Bis zur Endlösung übernehmen die Bauwerber die Versorgung innerhalb der Bauplätze. Die Kosten für die Erschließung werden je zur Hälfte durch den Erschließungsträger sowie dem Verbandswasserwerk getragen.

Die Entwässerung des Wohngebietes hat im Trennsystem zu erfolgen. Das Niederschlagswasser von Dach und gering frequentierten Flächen soll als Brauchwasser aufgefangen, gespeichert und versickert werden.

Das Plangebiet ist noch nicht an die zentrale Abwasserversorgung angeschlossen. Bis zum vollständigen Anschluss an eine zentrale Abwasserentsorgungsanlage wird die Bebauung auf 5 Bauplätze im westlichen Teil des Plangebietes beschränkt. Auf jedem Grundstück ist eine vollbiologische Kleinkläranlage zu betreiben. Vom Abwasserzweckverband wird für alle Bauplätze eine gemeinsame Einleitstelle für vollbiologisch vorgereinigte Abwässer in die Vorflut hergestellt.

Als Medium zur Wärmeerzeugung kann auf Öl, Erdgas, Flüssiggas oder Elektroenergie verwiesen werden bzw. auf alternative Energienutzung.

Der Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Fernmeldenetz ist vom Stand der Kapazitätserweiterung der Telekom abhängig. Die Anschlussanträge sind rechtzeitig zu stellen.

9 Löschwasserversorgung

Die Feuerwehrezufahrt erfolgt über die Weberstedter Strasse und anschließend über die Erschließungsstrasse vom Wohngebiet Neuschönstedt. Im Straßenbereich vom Wohngebiet wird eine neue Trinkwasserleitung vom Trinkwasserzweckverband und dem Erschließungsträger verlegt. Im Rahmen dieser Maßnahme werden entsprechende Entnahmestellen für die Löschwasserversorgung geschaffen. Desweiteren befindet sich auf dem Gelände der Agrargenossenschaft ein Löschwasserbecken mit einer Löschwasserreserve von 730m³ Wasser.

10. Schallimmission

Das geplante Gebiet befindet sich in Nachbarschaft einer Anlage zum Lagern von Getreide. Da die Abstände denen im Thüringer Abstandserlass aufgeführten Schutzabstände unterschreiten ist durch entsprechende technische- und organisatorische Maßnahmen die Schallimmission auf die vorgegebenen Beurteilungspegel der DIN 18005 einzudämmen. Der konkrete technische Nachweis (Schallimmissionsgutachten) ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

11. Altlastverdachtsflächen

Da es sich bei den im B – Plan Gebiet befindlichen Flächen um Altlastverdachtsflächen handelt ist bei Eingriffen in jedem Fall (Baugrunduntersuchungen, Abbrucharbeiten, Bebauung) das Staatliche Umweltamt Sondershausen / Dezernat Abfallwirtschaft / Altlasten als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

12. Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil der Flurstücke im Plangebiet befindet sich in privatem Besitz. Zur Verwirklichung sind bodenordnerische Maßnahmen nach BauGB vorgesehen.

13. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet genutzt werden und somit vorwiegend dem Wohnen dienen.

In dem Gebiet ist eine ein- bis zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung von GRZ und GFZ geregelt. Durch die Festsetzung soll die Versiegelung des Bodens gesteuert werden und ein gewisser Prozentsatz an Grünflächen auf dem Grundstück entstehen.

Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke

Durch die offene Bauweise und die zulässige Gebäudeform als Einzelhäuser wird die Art der Bebauung definiert. Eine Einheitlichkeit in der Bebauung soll erreicht werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, wurde die Stellung der baulichen Anlagen als Firstrichtung festgesetzt des weiteren wurden zwei Baulinien festgesetzt um ein harmonisches Bild der Bebauung entstehen zu lassen. Einzige Ausnahme bildet hierbei das nordwestlich gelegene Eckgrundstück, die festgesetzte Baulinie verspringt in östlicher Richtung.

Mit der Festsetzung der nicht überbaubaren und überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien werden Mindestabstände zu den angrenzenden Flächen erreicht.

Durch die Reduzierung der Baufelder soll eine gewisse städtebauliche Ordnung erreicht werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen vorrangig der Belichtung, dem Brandschutz und der Begrünung.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die künftige Leitungstrasse verläuft innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Kleinkläranlagen werden auf dem jeweiligen Baugrundstück errichtet. Als Vorflut dient der, ständig wasserführende und in nördlicher Richtung gegenüber vom Wohngebiet gelegene, Bach.

Grünflächen und Anpflanzungen

Zur Klarstellung der mit der Festsetzung der GRZ beabsichtigten Ziele zum Schutz des Naturhaushaltes wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren oder nicht für Nebenanlagen nutzbaren Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten sind.

Diese Festsetzung dient der Durchgrünung des Gebietes mit allen positiven Auswirkungen auf den Biotop und Artenschutz und auf den Landschaftsschutz. Zur Gestaltung des Straßenraumes wird das Anpflanzen von mittelkronigen Laubbäumen alleinartig festgesetzt.

Durch die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern soll ein lockerer Übergang zur freien Landschaft entstehen.

II. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Am Bache“ der Gemeinde Schönstedt

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Anlass für die Erarbeitung des Grünordnungsplanes ist die Bauleitplanung zum Bebauungsplan für das Wohngebiet „Am Bache“ der Gemeinde Schönstedt. Im Rahmen dieser Planung erfolgt die Eingriffs – Ausgleichsbilanz. Hieraus resultieren Maßnahmen zum Schutz sowie zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Der Gesetzgeber verpflichtet mit dem Bundesnaturschutzgesetz den Planungsträger bei Eingriffen in die Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.

Die Grundlage für die Umsetzung sind:

- Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG, §8)
- Baugesetzbuch (§1, Abs. 5 und §9) vom 01.08.2002
- Baugesetzbuch in der Fassung vom 01.08.2002 in Verbindung mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLPIG §2, Abs. 1)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)
- Thüringer Bauordnung (§8, Abs. 1)

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Der Grünordnungsplan mit seinen Festsetzungen ist Bestandteil des Bebauungsplanes und damit des Planfeststellungsverfahrens.

Um den Inhalt des Planfeststellungsverfahrens gerecht zu werden, ist es notwendig die Eigenschaften, die Leistungsfähigkeiten und die Belastbarkeiten des Naturhaushaltes für alle wichtigen Nutzungen im Planungsraum zu erfassen.

1.3 Planerische Vorgaben

- Flächennutzungsplanung (zur Zeit in Bearbeitung)
- Unterlagen zur Bauleitplanung
- örtliche Begehungen

Beratung und Konsultation mit:

- Gemeindeverwaltung Schönstedt, Herr Thalmann
- Bauamt Grossengottern, Frau Schenk
- Untere Naturschutzbehörde des LRA Unstrut – Hainich – Kreis, Herr Richard

2. Beschreibung des Planungsraumes

2.1 Lage im Raum

Schönstedt ist eine mittlere Landgemeinde im Unstrut – Hainich Kreis. Sie ist direkt an der B 247 gelegen. Die Entfernung zu Mühlhausen beträgt ca. 15km, zu Bad Langensalza ca. 5km.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine 10.245m² große Teilfläche vom ehemaligen LPG - Gelände von Schönstedt, am südlichen Ortsrand. Das Plangebiet befindet sich auf einer ebenen Randfläche direkt an der Erschließungsstrasse vom Wohngebiet „Neuschönstedt“. Das Wohngebiet ist in den Nachkriegsjahren entstanden und ist im Jahre 1996 erweitert wurden.

Die Gemarkung Schönstedt ist ca. 17,4km² groß, die momentane Einwohnerzahl beträgt ca. 1495. Das geplante Wohngebiet umfasst 10.245m² und liegt südwestlich des Ortskernes.

Es wird begrenzt von:

- nördlich, der vorhandene Erschließungsstrasse vom Wohngebiet „Neuschönstedt“
- südlich, vom Gelände der ehemaligen LPG Schönstedt
- östlich, vom Gelände der ehemaligen LPG Schönstedt
- westlich, von der Erschließungsstrasse vom Wohngebiet „Neuschönstedt“

2.2 Naturräumliche Gliederung und natürliche Grundlagen

2.2.1 Naturraum

Schönstedt befindet sich am Rand der Unstrutniederung. Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet gut tragfähiger Gesteine. Hierbei handelt es sich um eine Wechselfolge von vorwiegend Ton- und Schluffgesteinen mit Sand-, Dolomit- und Kalksteinen.

Auf dem Gelände des Planungsgebietes befinden sich mehrere Gebäude sowie zahlreiche versiegelte Flächen (Siloanlagen, Stellflächen der Landmaschinen sowie Verkehrswege innerhalb der ehem. LPG).

Vorhandene Flächen im Planungsgebiet

Flächenbezeichnung	Größe in m ²	Prozentsatz
Gebäudefläche	1 874,5	18%
versiegelte Flächen	4 423,0	44%
Grünflächen	3 947,5	38%
Gesamtfläche	10 245,0	100%

2.2.2 Morphologischer Formentyp (vorbehaltlich spezieller Bodenuntersuchungen)

Bodenart

Es handelt sich um eine Abfolge von vorwiegend Ton- und Schluff bzw. Mergelsteinen, die primär Gipseinlagerungen aufweisen.

Bodentyp

pleistozäne Lockergesteine (Löß bzw. Lößlehm)

Bodengüte

Ackerwertzahlen um die 80

Hydrologie

Der Grundwasserandrang ist allgemein erst in größerer Tiefe unter Gelände zu erwarten. Nach ergiebigen Niederschlägen bzw. nach der Schneeschmelze sind Schicht- oder Stauwasser in lokaler Verbreitung in Oberflächennähe nicht auszuschließen.

Klima

allgemeine Charakteristik

mitteldeutsches Binnenlandklima, durch atlantische Luftmassen geprägt, die überwiegend wechselhaftes Wetter erzeugen;

- die wärmsten Monate sind die Monate Juli und August mit Mitteltemperaturen von 17,0°C bis 17,6°C;
- im Januar und Februar werden die niedrigsten Mitteltemperaturen erreicht von -0,7°C bis +0,2°C;
- die relative Feuchte beträgt im Jahresmittel 79% wobei das kleinste Monatsmittel für November, Dezember und Januar mit 85% festgestellt wurde;
- der mittlere Jahresniederschlag für Bad Langensalza liegt bei 522mm;
- die niederschlagsreichsten Monate stellen die Sommermonate dar; so fallen im Juni ca. 13% der mittleren Jahressumme; jährlich sind ca. 167 Niederschlagstage zu erwarten; die vorherrschende Windrichtung liegt bei Süd – Südwest und West;

Vegetation

Grasflächen zwischen den versiegelten Flächen, Spontanbewuchs von einigen Holundersträuchern und Wildstauden

Tierwelt

Die Tierwelt im engeren Planungsraum wird durch die Ortsrandlage, die vorh. Bebauung, die Rasenflächen und den Sträuchern bestimmt.

Schutzgebiete

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete welche erhalten werden müssen.

Flächennutzung

bebaute Flächen

befestigte Flächen (Verkehrsflächen, Siloanlagen)

Grünflächen (Rasen und Sträucher)

3. Landschaftspflegerische Maßnahmen

3.1 Situationsanalyse

Die im folgenden aufgeführten Maßnahmen sollen den durch die Baumaßnahmen bedingten Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgleichen. Ein Eingriff gilt dann als ausgeglichen wenn nach Beendigung keine größeren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild wieder hergestellt bzw. neu gestaltet ist.

Der Begriff des Ausgleichs ist in diesem Falle ein rechtlicher, da durch den Flächenverbrauch und die Neubesiedelung ein bedingter Eingriff erfolgt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich ausschließlich um nicht mehr genutzte Flächen der ehem. LPG von Schönstedt. Die Flächen sind zu 62% mit Gebäuden bebaut oder mit versiegelten Flächen versehen.

Es lassen sich folgende Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes nennen:

- Rückbau der vorhandenen Gebäude und der Flächenversiegelung
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- optische Eingliederung der Gebäude und Erschließungselemente durch Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen
- Sicherung und Schutz von vorhandenen Pflanzen- und Tiergemeinschaften
- Ergänzung und Verbesserung von vorhandenen Pflanzen- und Tiergemeinschaften

3.2 Konflikterläuterung

Boden

- Flächenverbrauch durch die Anlage der Erschließungselemente
- Flächenversiegelung durch die Wohnbebauung
- Verlust von Rasenflächen
- Bodenverdichtung durch Baustellenverkehr möglich, im weiteren durch Wegebau und Fundamente

Wasser

- Rückgang der Grundwasser – Neubildung durch Flächenversiegelung, Rückgang des biotopischen Ertragspotentials durch Flächenversiegelung / -verbrauch
- Schadstoffanreicherung und – einleitung in das Grundwasser ist baubedingt möglich (Maschinen, Betriebsmittel), erhöhter Abwasseranfall und Schadstoffeintrag
- Eintrag von Schadstoffen aus Oberflächenwasser der Verkehrsflächen

Vegetation

- Verlust von Vegetationsflächen – Rasenflächen, Änderung der Ortsrandlage

Tierwelt

- Verlust von Tierlebensräumen durch Habitateinschränkung und –verlust

Klima

- Veränderung der Luftströmung durch die Bebauung
- Erwärmung der Luft durch befestigte Flächen und Bebauung

Optische Einbindung des Wohngebietes durch Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen mit standortgerechten Pflanzen

- südlich des Geplanten Wohngebietes durch eine 5m breite Anpflanzung mittels Baum- und Strauchschichtungen
- mind.70% der Grundstücksfläche bleiben unversiegelt (Rasen und Gartenfläche)
- Anpflanzung von kleinkronigen Laubbäumen entlang der vorhandenen Erschließungsstrasse

Nutzung des Oberflächenwassers

- Vermeidung von Bodenversiegelung
- Nutzung von Dachwasser für Bewässerungszwecke bzw. als Brauchwasser

Ausgleichsmaßnahmen

Allgemeines

Wird der Naturhaushalt beeinträchtigt, so gelten als Ausgleich alle Maßnahmen im Umfeld des Eingriffes, welche geeignet sind, die gestörten Funktionen möglichst gleichartig und insgesamt gleichwertig wieder herzustellen.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Wohngebietes

- gesamter Rückbau der vorhandenen Bebauung und flächenhaften Versiegelung
- pflanzen von mittelkronigen Bäumen entlang der Erschließungsstrasse
- Festsetzung der max. zu befestigten Flächen auf den Baugrundstücken auf 30%
- Anlegen von Grünflächen
- Anpflanzungen zur freien Landschaft (5m breite Anpflanzung mittels Baum- und Strauchschichtungen)
- Befestigung der gering frequentierten Flächen mit Öko – Material
- Verwendung von Niederschlagswasser zu Bewässerungszwecken und als Brauchwasser

3.3 Bilanzierung Eingriff- Ausgleich

Als Grundlage dienen:

- der Bebauungsplan Maßstab 1 : 500
- der Flächenanalyseplan Maßstab 1 : 750
- Lage- und Höhenplan Maßstab 1 : 500

Bestand

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Bäume	Faktor	Wert
Wiesenfläche	3 947,5		0,4	1 579,0
versiegelte Flächen	4 423,0		0	0
Bebauung	1 874,5		0	0
Gesamt	10 245,0			1 579,0

Planung – Ausgleich innerhalb des Bebauungsgebietes

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Bäume	Faktor	Wert
öffentliche Grünflächen	762,0		0,5	381,0
private Grünflächen	4 196,0		0,4	1 678,4
Anpflanzung (Bäume, Sträucher)	1 214,0		0,8	971,2
versiegelte Flächen	4 073,0		0	0
Gesamt	10 245,0			3 030,6

Bestand	1 579,0
Ausgleich Gesamt	3 030,6
Differenz	+ 1 451,6

Gehölzliste

Empfohlene Bäume und Sträucher für die Anpflanzung

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communio	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus minor	Feldulme
Acer pseudoplatanus	Berg Ahorn
Acer platanoides «Globosum »	Spitz Ahorn
Acer rubrum	Rot Ahorn
Betula pendula	Hänge Birke
Fagus sylvatica	Rot – Buche
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitter – Pappel
Sorbus terminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter Linde
Ulmus glabra	Berg Ulme
Amelanchier lamarckii	Kupfer Felsenbirne
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulen Hainbuche
Catalpa „Nana“	Kugel Trombetenbaum
Crataegus „Carrierei“	Apfel Dorn
Crataegus laevigata “Paul`s Scarlet”	Rot Dorn

Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornel Kirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylv. ssp. sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes uva –crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Heckenrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Lonicera xylostreum	Rote Heckenkirsche
Rubus ideaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Empfohlene Bäume für die Straßenpflanzungen und Parkplätze

Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides „Globosum“	Kugelahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer Felsenbirne
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulen Hainbuche
Catalpa „Nana“	Kugel Trombetenbaum
Crataegus „Carrierei“	Apfel Dorn
Crataegus laevigata „Paul' Scarlett“	Rot Dorn

Pflanzhinweise

Bäume:

Laubbäume mit oder ohne Ballen,
Stammumfang 14 – 16cm,
einschl. Pflanzverankerung mit Baumpfahl,
Straßenbäume (Parkstellflächen)
Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb,
mit und ohne Ballen,
Stammumfang 14 – 16cm einschl.
Pflanzverankerung mit Dreibock



Bad Langensalza, den 29.11.04 Siegel

Unterschrift