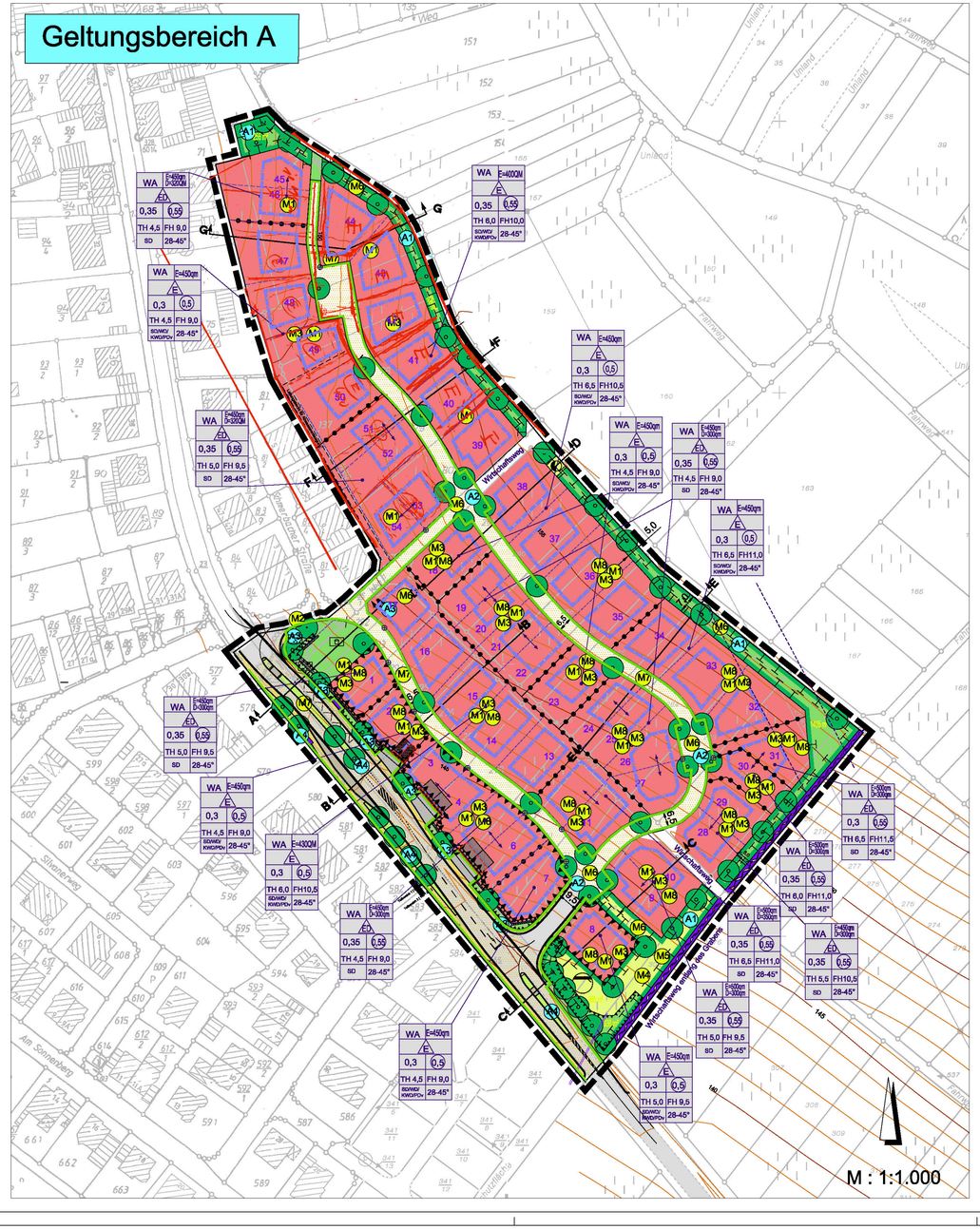
Bebauungsplan "Sonnenberg" Landespflegerischer Planungsbeitrag - Maßnahmenplan

OG Schwabenheim



Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Nachfolgend werden diejenigen Maßnahmen aufgeführt, die der gesetzlich gebotenen Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen:

M1 Minimierung des Versiegelungsgrades
-Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,3 bei Einzelhäusern (E) und auf 0,35 bei Doppelhäusern (D und ED) sowie bei der nordwestlichen Hausgruppe.
-Festsetzung der wasserdurchlässigen Bauweise für den geplanten Fußweg am nördlichen Rand.

M2 Erhalt von Vegetationsbeständen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB:
-Erhalt der an der Schmerbacherstraße stehenden Winter-Linde (*Tilia cordata*).

M3 Sammlung von Niederschlagswasser
Von den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Die Einrichtung einer Zisterne mit Pumpe zur Brauchwassernutzung ist zulässig und erwünscht. Das über die Sammlung und Wiederverwertung von den Straßenflächen abfließende Oberflächenwasser soll über ein Kanalsystem in die bereits entsprechend dimensionierten Entwässerungszonen am südlichen Rand des Plangebietes geleitet und dort weitestmöglich zurückgehalten werden. Vom Überlauf wird das überschüssige Wasser in die Entwässerungsanlagen des südlich gelegenen Neubaugebietes "Hochgewann II" eingeleitet, über dies überschüssiges Wasser zu den Versickerungsanlagen auf den Flächen des Geltungsbereichs 'B' geleitet wird. Auch infolge der Größe des über 0,5 ha großen Retensionsbereiches in Geltungsbereich B ist somit von einer vollständigen Rückhaltung und einer entsprechenden Vermeidung von Verschärfungen des Abflusses im Vorfluter auszugehen.

M4 Ausbildung der Entwässerungsanlagen
Die nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Entwässerungsanlagen im südöstlichen Randbereich des Baugebietes des Plangebietes sind als flache Gräben bzw. Mulden mit geringen Böschungsneigungen naturnah auszubilden und zu begrünen (dazu s.u.).
Es sind - außerhalb evtl. zur Mindestdimensionierung von Rückhaltekapazitäten erforderlicher Erdbecken - am natürlichen Geländeverlauf orientierte, möglichst flache Mulden herzustellen, die jedoch so bemessen und gestaltet sind, dass **kein (teichähnlicher) Dauerstau entsteht, der die Grasnarbe (welche die Belüftung und somit die Veralckerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet) zerstört.**
Schlebenen und Schillinien der Mulden sollten horizontal liegend hergestellt und unterhalten werden, um eine möglichst gleichmäßige Versickerung des Wassers zu erzielen.
Ist in Gefällstrecken eine kaskadenartige Anordnung von Versickerungsmulden erforderlich, dürfen keine Erdanschüttungen erfolgen, die über die natürliche Geländeoberkante hinausragen. Steinschüttungen, die als Erosionsschutz in den Entwässerungsgräben eingebracht werden, sind mit Mutterboden abzudecken und durch Rasenansaat (mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen, s.u.) zu begrünen.

M5 Pflegemaßnahmen in den Entwässerungsbereichen
Da die Dichte der Grasnarbe durch Mahd zunimmt, sollten im ersten Jahr zunächst mehrere Schnitte durchgeführt werden, bis eine widerstandsfähige Gründecke entstanden ist. Der erste Schnitt kann bereits im Mai erfolgen, das zunächst noch in geringer Menge anfallende Schnittgut kann auf den Flächen verbleiben.
Weitere Pflege: Die Entwässerungszonen sollten mit Balkenmäher oder Motorsense zweimal jährlich gemäht werden, das Schnittgut ist dann jeweils abzuräumen. Mahdzeitpunkt: zwischen Mitte Juni und Ende September/Anfang Oktober, damit die Pflanzen zur Samenreife kommen. Die Mahd sollte abschnittsweise erfolgen, damit jederzeit ungeschnittene Bereiche als Rückzugs- bzw. Ausweichlebensraum für die tierischen Bewohner zur Verfügung stehen.

M6 Maßnahmen zur Minderung der lokalklimatischen Beeinträchtigungen
Nachfolgend aufgelistete Maßnahmen dienen der Minimierung der lokal- bzw. bioklimatischen Belastungen des Plangebietes und seiner Umgebung, die infolge der neu entstehenden Bebauung bzw. Versiegelung zu erwarten sind.
- Förderung der Durchlüftung durch Beschränkung der Baudichte und somit von Mindestabständen zwischen den Baukörpern (mittels Festsetzung der offenen Bauweise und einer Mindestgrundstücksgröße)
- Weltestmögliche Berücksichtigung der Kaltluftabflussbahnen aus nordöstlicher Richtung (offene Bauweise, Freihaltung von Schneisen auf dem Weg # 86/1 sowie dem Graben # 576 etc.) zur Versorgung der südwestlich angrenzenden Siedlung mit Frischluft
- Starke innere Durchgrünung des Baugebietes durch umfangreiche Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen sowie Ausweisung von Grünflächen zur Wahrung des dörflichen Charakters, zur Herstellung der Biotopvernetzung, zur Verbesserung des Orts- bzw. des Landschaftsbildes sowie des Lokalklimas und nicht zuletzt zur Verbesserung der Aufenthalts- und Wohnqualität
- Starke Eingrünung des Plangebietes am Nord-Ost- und Süd-Ost-Rand sowie durch die vorzunehmenden Baum-Neupflanzungen entlang der umzugestalteten Landesstraße.

M7 Sonstige Maßnahmen zur Minderung der ökologischen Beeinträchtigungen
Im Plangebiet sollten - aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit (v. a. gegenüber Insekten) - Natriumdampf-Hochdrucklampen (bspw. Vialux, NAV E 70 W/E bzw. 50 W/E Standard oder vergleichbare Produkte) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen (bspw. NA/SOX 35 W oder vergleichbare Produkte) verwendet werden (Hinweis im Satzungstext).

M8 Sonstige Maßnahmen zur Minderung der ortsbildästhetischen Beeinträchtigungen
Nachfolgend aufgelistete Maßnahmen dienen der Minimierung der landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen des Plangebietes und seiner Umgebung, die infolge der neu entstehenden Bebauung zu erwarten sind.
- Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 9,50 m sowie Ausschluss der Überschreitung des Firstes durch Werbeanlagen bzw. die Beschränkung seiner Überschreitung durch Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen auf maximal 2 m.
- Mehr oder weniger restriktive Festsetzungen zur Dachform, zur Dachneigung und zur Art und zur Farbe der Dacheindeckung zur Erzielung einer weitgehend regionaltypischen Dachlandschaft.
- Festsetzungen zur Gestaltung von Gauben, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern, um die Integration in Ortsbild und Landschaft zu sichern bzw. um regionaltypische und traditionelle Dachaufbauten zu fördern.
- Begrenzung der Drempelhöhe zur Sicherung von angemessenen bzw. einheitlichen Proportionen von Wohngebäuden.
- Restriktive Festsetzungen zu Einfriedungen zur Vermeidung unpassender Außenwirkungen in den öffentlichen Raum.
- Restriktive Aussagen zu auch im Wohngebiet zulässigen Werbeanlagen zum Erhalt des ländlichen Ortsbildes in der exponierten Lage.
- Ausschluss von Metall-Fassaden und -Außenwände zur Wahrung des diesbezüglich noch harmonischen Erscheinungsbildes der näheren Umgebung mit seiner bestehenden Bebauung.

Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation des Eingriffes werden über die geschilderten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hinaus weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

A1 Anpflanzungen in den Randbereichen des Geltungsbereiches A
Innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB (teilweise in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 14 BauGB) ausgewiesenen Flächen in den Randzonen des Bebauungsgebietes sind zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB Bäume I. Ordnung zu pflanzen. Die eingezeichneten Standorte sind beispielhaft und können der Entwässerungsplanung angepasst werden; dabei darf jedoch die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden.
Auf 70% der verbleibenden, nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Flächen sind Gehölzgruppen anzulegen, zusammengesetzt aus 90 % Sträuchern und 10 % Bäumen II. Ordnung. Auf den Flächen nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB, welche auch zur Versickerung dienen, ist diese Bepflanzung auf ca. 30 % der Fläche am Rande der Entwässerungsanlagen durchzuführen.
Die Gesamtflächen dieser Gehölzpflanzungen müssen somit auf den Grün- bzw. Ausgleichsflächen am nördlichen, nordöstlichen und südöstlichen Rand mind. 1.840 m2, in der Landespflege- und Versickerungsfläche am südlichen Rand mind. 390 m2 betragen.

A2 Anpflanzungen entlang der Planstraßen im Baugebiet
Baumpflanzungen im Seitenraum der Erschließungsstraßen sollten, ergänzend zu den übrigen Begrünungsfestsetzungen, im öffentlichen und privaten Bereich zur Belebung und inneren Durchgrünung des geplanten Bebauungsgebietes beitragen und damit vor allem die zu erwartende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mindern. Außerdem besitzen diese Pflanzungen nachweislich eine geschwindigkeitsreduzierende und somit eine verkehrsberuhigende Wirkung.
Hierzu sind im Seitenraum der Erschließungsstraße in der im Plan vorgegebenen Anzahl Pflanzscheiben von mind. 1,5 x 2,0 m herzustellen und mit je einem heimischen Laubbaum I. oder II. Ordnung aus der unten aufgeführten Pflanzenliste zu bepflanzen.
Um den Charakter der Straßen als gliedernde Elemente zu betonen, wird die Verwendung einer einheitlichen Baumart empfohlen, es ist jedoch auch eine Auswahl verschiedener Arten möglich. Die in der Planurkunde des Bauleitplanes sowie in Karte L-2 des landespflegerischen Planungsbeitrages vorgegebenen Baumstandorte sind von der Anzahl her verbindlich einzuhalten, ihre Lage ist jedoch variabel und kann den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei allerdings höchstens 5 m vom dargestellten Standort abgewichen werden darf und ein Abstand von mindestens 10 m zwischen den Bäumen eingehalten werden muss.

A3 Gestaltung der sonstigen öffentlichen Grünflächen des Baugebietes
· Auf der Spielplatz-Parzelle sind an den im Plan eingezeichneten oder anderen Stellen 3 Bäume I. oder II. Ordnung aus der unten aufgeführten Pflanzenliste zu pflanzen. Weiterhin sind auf mind. 10 % der Fläche Gehölzgruppen anzulegen mit Arten der unten aufgeführten Liste. Der Rest der Fläche ist in Abstimmung mit der Spielplatzplanung zu begrünen und weitgehend von Versiegelung freizuhalten.
· Auf der Pflanzinsel im alten Einfahrtsbereich Schmerbacher Straße ist ebenfalls an der im Plan eingezeichneten Stelle 1 Baum I. oder II. Ordnung aus der unten aufgeführten Pflanzenliste zu pflanzen. Weiterhin ist die Fläche nach gründnerischen Kriterien (da keine nennenswerte biologische Aufwertung erzielbar) beliebig zu bepflanzen.
· Die Pflanzflächen zwischen der L 428 und dem Baugebiet sind an den im Plan eingezeichneten oder anderen Stellen mit Bäumen I. oder II. Ordnung aus der unten aufgeführten Pflanzenliste zu bepflanzen. Weiterhin sind die Flächen nach gründnerischen Kriterien (da keine nennenswerte biologische Aufwertung erzielbar) beliebig zu bepflanzen.
Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

A4 Gestaltung des Verkehrsbegleitgrüns entlang der L 428
Auch auf den unterschiedlich breiten Grünstreifen entlang der neu geplanten Verschwenkung der L 428 und den Pflanzinseln in der Straße sind an den im Plan eingezeichneten Stellen Bäume I. oder II. Ordnung aus der unten aufgeführten Pflanzenliste zu pflanzen.
Mindestqualität ausgrund der abschirmenden und trennenden Wirkung zwischen Landesstraße und Baugebiet: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm. Alle hochstämmigen Bäume sind anzupfahlen.
Die übrigen der als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsbegleitgrün" festgesetzten Flächen sind mit Landschaftsrasen (der Mischung RSM 7.1.2 - Standard mit Kräutern, Aufwandmenge 20 g / qm oder vergleichbare Mischungen) anzusäen und zweimal jährlich zu mähen oder beliebig zu bepflanzen.

Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen im öffentlichen Raum

a) Bäume

Bäume I. Ordnung
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silber-Weide
Salix fragilis - Bruch-Weide
Salix x rubens - Fahl-Weide
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus carpinifolia - Feldulme

Bäume II. Ordnung
Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Populus tremula - Espe
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus schmittii - Schmitts Kirsche
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere

b) Landschaftssträucher
Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rainweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb - Weichselkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Ribes alpinum - Johannisbeere
Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernellrose
Salix cinerea - Grau-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball

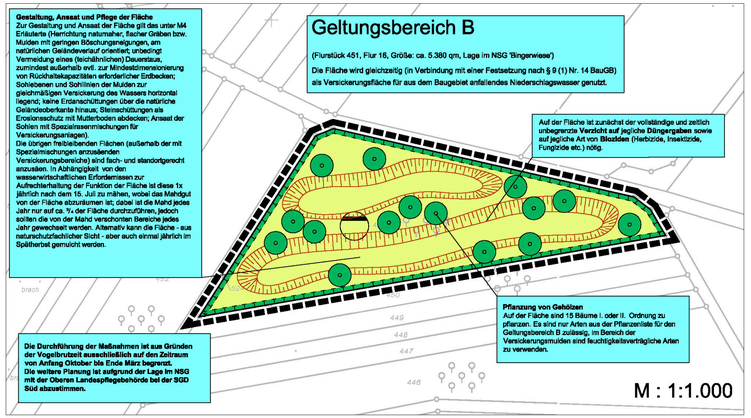
Auf die Verwendung jeglicher Nadelgehölze ist - mit Ausnahme der heimischen Arten Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Gemeine Eibe (*Taxus baccata*) - zu verzichten.

Mindest-Pflanzqualitäten **(falls nicht anders angegeben)**:
- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume III. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind mit Dreibock anzupfählen, in den Randbereichen ist ein Verbissschutz anzubringen.

Gestaltung, Ansaat und Pflege der Fläche
Zur Gestaltung und Ansaat der Fläche gilt das unter M4 Erläuterte (Herrichtung naturnaher, flacher Gräben bzw. Mulden mit geringen Böschungsneigungen, am natürlichen Geländeverlauf orientiert, unbedingt Vermeidung eines (teichähnlichen) Dauerstaus, zumindest außerhalb evtl. zur Mindestdimensionierung von Rückhaltekapazitäten erforderlicher Erdbecken; Schlebenen und Schillinien der Mulden zur gleichmäßigen Versickerung des Wassers horizontal liegend; keine Erdanschüttungen über die natürliche Geländeoberkante hinaus; Steinschüttungen als Erosionsschutz mit Mutterboden abdecken; Ansaat der Schlien mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen).
Die übrigen freibleibenden Flächen (außerhalb der mit Spezialmischungen anzusäenden Versickerungsbereiche) sind fach- und standortgerecht anzusäen. In Abhängigkeit von den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen zur Aufrechterhaltung der Funktion der Fläche ist diese 1x jährlich nach dem 15. Juli zu mähen, wobei das Mahdgut von der Fläche abzutransiren ist; dabei ist die Mahd jedes Jahr nur auf ca. ½ der Fläche durchzuführen, jedoch sollten die von der Mahd verschonten Bereiche jedes Jahr gewechselt werden. Alternativ kann die Fläche - aus naturschutzfachlicher Sicht - aber auch einmal jährlich im Spätherbst gemulcht werden.

Die Durchführung der Maßnahmen ist aus Gründen der Vogelbrutzeit ausschließlich auf den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende März begrenzt. Die weitere Planung ist aufgrund der Lage im NSG mit der Oberen Landespflegebehörde bei der SGD Süd abzustimmen.



Ersatzmaßnahmen

s. Textblöcke in separatem Planfenster rechts oben (Geltungsbereich B)

Pflanzliste für Geltungsbereich B

Bäume I. Ordnung
Juglans regia - Walnuss
Populus nigra - Schwarzpappel
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silber-Weide
Salix fragilis - Bruch-Weide
Salix x rubens - Fahl-Weide
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus carpinifolia - Feldulme

Bäume II. Ordnung
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus padus - Traubenkirsche

Abbuchung von zukünftiger Ökokontofläche

Von einer zukünftigen Ökokontofläche der Ortsgemeinde Schwabenheim im 'Pfauengrund' sind 6.319 m² für den verbleibenden Kompensationsbedarf des Baugebiets "Sonnenberg" abzubuchen und entsprechend der Vorgaben der Entwicklungskonzeption für die Ökokonto-Fläche anzulegen und zu pflegen. Auf der mit der Unteren Landespflegebehörde bereits abgestimmten, aber noch nicht förmlich 'eingezahlten' Ökokonto-Fläche wurden bereits vor ca. 8 Jahren Aufforstungsmaßnahmen durchgeführt.
Die Einrichtung des Ökokontos 'Pfauengrund' ist von der Ortsgemeinde Schwabenheim schnellstmöglich auf den Weg zu bringen, um die erforderliche Kompensation des Baugebietes ordnungsgemäß absichern zu können.
Zur dauerhaften Sicherung der Ökokontoflächen (deren naturschutzfachliche Konzeption mit der Unteren Landespflegebehörde abgestimmt ist) ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit der Grundstücke im Grundbuch erforderlich.

Legende der landespflegerisch relevanten Planzeichen des Bebauungsplanes

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Anpflanzen von Bäumen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Erhalten von Bäumen (§9 (1) Nr. 25b BauGB)

Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Grünflächen

Spielplatz

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

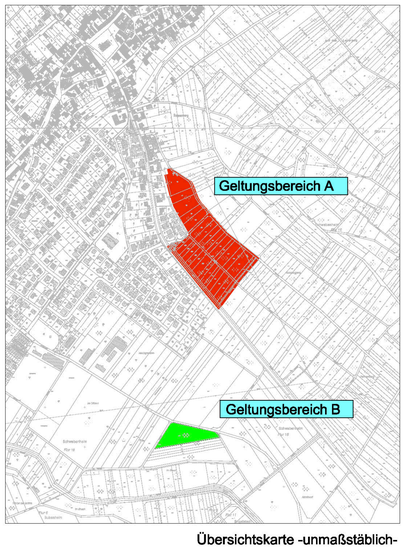
Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Übersichtskarte -unmaßstäblich-

Bauleitplanung - Landschaftsplanung - Objektplanung

DÖRHÖFER & PARTNER

Jugenheimer Straße 22, 55270 Engelstadt
06130/6091
06130/1067
info@doerhoefer-planung.de
http://www.doerhoefer-planung.de

Objekt:
Bebauungsplanung 'Sonnenberg'

Plan:
Landespflegerischer Planungsbeitrag - Maßnahmenplan

Auftraggeber:
OG Schwabenheim

Maßstab:	Plan-Nr.:	Verfasser	Datum:	Projekt-Nr.:
1 : 1000	L-2	dpfmk	18.07.2005	704/02