

Bebauungsplan 'Hochgewann II' OG Schwabenheim

Landespflegerischer Planungsbeitrag, Maßnahmenplan

Gestaltung der privaten Grünfläche am Nordoststrand des Baugebietes
 Auf dem 6,0 m breiten Grünstreifen zwischen dem Baugebiet und der folgenden Landesstraße sind am Fuß der geplanten Lärmschutzwand, an den im Bebauungsplan eingezeichneten Stellen Bäume I. Ordnung aus der bestehenden Pflanzenliste zu pflanzen.
 Mindestqualität aufgrund der abschirmenden und trennenden Wirkung zwischen Straße und Baugebiet: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm. Alle hochstämmigen Bäume sind anzupflanzen. Die übrigen Bereiche der mit Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) 25a versehenen Grünflächen sind flächendeckend mit Gehölzen in einer dichten Rasterpflanzung und in Mindestqualität, wie für die Bepflanzung der südöstlichen Entwässerungszonen beschrieben, zu begrünen. Die Pflanzung sollte etwa aus 90 % Sträuchern und 10 % Bäumen II. Ordnung als Heister zusammengesetzt sein. Die einzuhaltenden Mindestabstände zur Straße von 4,0 m mit Bäumen II. Ordnung sind zu beachten. Die Begrünung der Lärmschutzwand erfolgt in Abhängigkeit von der noch nicht festgelegten Ausführung. In jedem Fall ist eine vollständige Begrünung erforderlich. Die davor bis zu ihrem Fuß vorzunehmenden Pflanzungen dienen ebenfalls der Abschirmung des Elementes. Die knapp 50 qm große Grünfläche im rückwärtigen Bereich des nördlichsten Baugrundstückes (ohne Pflanzbindungs-Festsetzung) ist als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Anpflanzungen entlang der Planstraßen im Baugebiet
 Im Seitenraum der Erschließungsstraße sind in der vorgegebenen Anzahl Pflanzscheiben von mind. 1,5 x 1,5 m herzustellen und mit je einem heimischen Laubbaum I. oder II. Ordnung aus der beigefügten Pflanzenliste zu bepflanzen. *Belebung, innere Durchgrünung, Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, geschwindigkeitsreduzierende und verkehrsberuhigende Wirkung.* Mindestqualität: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
 Die vorgegebenen Baumstandorte sind von der Anzahl her verbindlich einzuhalten, ihre Lage ist jedoch variabel und kann den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei allerdings ein Abstand von mindestens 12 Metern zwischen den Bäumen eingehalten werden muss.

Pflanzungen auf den privaten Grundstücken
 Die in der Plankunde des Bebauungsplanes festgesetzten Baumpflanzungen im rückwärtigen Bereich der Hausgruppen am südlichen Rand dienen der Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung, vor allem in südliche Richtung (Seltal - Landschaftsschutzgebiet, Rad- und Wanderweg).
 Die festgesetzten Standorte (deren Anzahl verbindlich einzuhalten ist, deren Lage jedoch um bis zu 3m variieren kann, wobei zwischen den Bäumen ein Mindestabstand von 10 Metern einzuhalten ist) sind mit je einem heimischen Laubbaum I. oder II. Ordnung aus der Pflanzenliste in den Textfestsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm. Alle hochstämmigen Bäume sind anzupflanzen.

Anpflanzungen in den Randbereichen des Plangebietes
 Innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 14 BauGB ausgewiesenen Flächen in den südöstlichen Randzonen des Bebauungsgebietes sind, auch zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung, an den nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB bezeichneten Stellen Bäume I. Ordnung oder alternativ Obstbäume zu pflanzen. Die eingezeichneten Standorte sind beispielhaft und können der Entwässerungsplanung angepasst werden; dabei darf jedoch die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden.
 Auf 30% der verbleibenden, nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Flächen sind einzelstehende Gehölzgruppen anzulegen, zusammengesetzt aus 90 % Sträuchern und 10 % Bäumen II. Ordnung als Heister.
 Die Gesamtflächen dieser Gehölzpflanzungen müssen - im nördlichen Abschnitt (zwischen L 428 und dem bestehenden Wirtschaftsweg auf Flst. # 529/2) mindestens 150 qm - im mittleren Abschnitt (zwischen dem bestehenden Wirtschaftsweg auf Flst. # 529/2 und dem neu geplanten Wirtschaftsweg am südlichen Ende des Baugebietes) mindestens 150 qm im südlichen Abschnitt (in der reinen Landespflege- bzw. Versickerungsfläche unterhalb des neu geplanten Wirtschaftsweges) mindestens 430 qm betragen.
 Die Gehölze sind innerhalb der Gruppen im Dreiecksverband mit einem Abstand von 1,5 m zueinander, jeweils in artgleichen Gruppen von ca. 3 bis 7 Stück bei Sträuchern und ca. 3 bis 5 Stück bei Bäumen II. Ordnung, zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist ein Abstand von mind. 2 m zu Bäumen einzuhalten. Die Randbereiche sind bei flächenhaften Anpflanzungen unregelmäßig auszubuchen. Artengruppen unterschiedlicher Wuchshöhe sind so miteinander zu vermischen, dass eine höhenmäßige Gliederung der Gebüsche entsteht.
 Es sind ausschließlich Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden. Schwarzerlen und Weiden sind nur unmittelbar an Versickerungsmulden oder auf deren Sohle als vollständige Pflanzungen oder Steckhölzer (Weiden) zu pflanzen. Alle hochstämmigen Bäume sowie Obstbäume sind anzupflanzen und mit Verblisschutz zu versehen. Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens erforderlich:
 Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
 Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
 Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, Stammumfang ab 7 cm, Stammhöhe 160-180 cm
 Sträucher: 2 mal verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Legende Bebauungsplan

Nutzungsschablone

WA	Art der baul. Nutzung
GR	Geschfläche (GF)
GR	Grundfläche (GR)
1% D	Zahl der Wohnungen / Bauformen
TH 1,5	Höhe der baulichen Anlage, Firsthöhe TH
TH 4,5	Höhe der baulichen Anlage, Traufhöhe TH

Signaturen gemäß der Verordnung über die Anarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flächennetzes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZ 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Beschneidung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauNVO)
- Geschossfläche als Höchstmaß
- Grundfläche als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen (in m über Bezugspunkt) als Höchstmaß
 FE = Firsthöhe
 TH = Traufhöhe
- Bauweise, Bauelemente, Baugruppen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig
 nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Verkehrflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung "Öffentliche Zweckfläche"
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)
- Zweckbestimmung
- Abwasser, Flächen zum Abbleiten und zur Versickerung von Oberflächenwasser
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
- Private Grünflächen
- Pflanzungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- Sonstige Pflanzzeichen
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.3 BauNVO)

Legende LPB - Maßnahmenplan

Nicht darstellbare Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
Minimierung des Versiegelungsgrades
 Festsetzung von bauförderbezogenen Höchstgrünflächen - diese entsprechen, mit Ausnahme kleiner Doppelhausgrundstücke, durchweg Grundflächenzahlen von 0,22 bis 0,29.
 Festsetzung des Ausbaus von bestehenden und geplanten Wirtschaftswegen in wasserdrainierfähiger Bauweise.

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 (verbindliche Festsetzung rechtlich nicht möglich).
 Im vorliegenden Fall soll das über die Sammlung und Wiederverwertung auf den privaten Grundstücken hinausgehende sowie das von den Straßenflächen abfließende Oberflächenwasser über die festgesetzten offenen, naturnah ausgebildeten Abfließ- und Versickerungsgräben in die Entwässerungszonen am südöstlichen Rand und schließlich in das reine Versickerungsboop im Süden des Geltungsbereiches geleitet und dort weitestmöglich zurückgehalten werden.
 Wie dort ein eventueller Überlauf in die Feuchtbereiche der Setzauze gestaltet werden kann, wird im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde festgelegt.

Ausbildung der Entwässerungsanlagen
 Die nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzten Entwässerungsanlagen innerhalb des Baugebietes sowie die nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Randbereiche des Plangebietes sind als flache Gräben bzw. Mulden mit geringen Böschungswerten naturnah auszubilden und zu begrünen (dazu s.u.).
 Es sind am natürlichen Geländeverlauf orientierte, möglichst flache Mulden herzustellen, die jedoch so bemessen und gestaltet sind, dass kein (technischer) Dauerstaupunkt entsteht, der die Granarnte (welche die Belüftung und somit die Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleisten) zerstört.
 In Gefällebrücken eine kaskadenartige Anordnung von Versickerungsmulden erforderlich, dürfen keine Erdanschüttungen erfolgen, die über die natürliche Geländeoberkante hinausragen. Steinschüttungen, die als Erosionsschutz in die Entwässerungsgräben eingebracht werden, sind mit Mutterboden abzudecken und durch Rasensaat (mit Spezialrasensmischungen für Versickerungsanlagen) zu begrünen.

Pflegemaßnahmen in den Entwässerungsbereichen
 Die Entwässerungsgräben innerhalb der Baulflächen (Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB) dreimalige Mulde pro Jahr, der erste Schnitt bereits Mitte bis Ende Mai unter Verwendung von Kreiselnormen - auf Dauer verhältnismäßig wenig Schnittgut, das auf den Flächen verbleiben kann.
 Die weiteren Entwässerungszonen in den Randbereichen (Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 14 BauGB) mit Balkenmäher oder Motorsäge zweimal jährlich gemäht werden, das Schnittgut ist dann jeweils abzuräumen. Der Mahdzustand: zwischen Mitte Juni und Ende September/Anfang Oktober, damit die Pflanzen zur Samenreife kommen. Die Mahd sollte abschnittsweise erfolgen, damit jederzeit ungeschützte Bereiche als Rückzugs- bzw. Ausweichbauraum für die tierischen Bewohner zur Verfügung stehen.

Die Kompostierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sind möglichst unmittelbar nach Abschluss der Erschließungsarbeiten, spätestens aber in der dem ersten Baubeginn folgenden Planungsperiode durchzuführen, die Maßnahmen im privaten Bereich in der Planungsperiode, die dem Einzug folgt.

Pflanzenliste

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

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

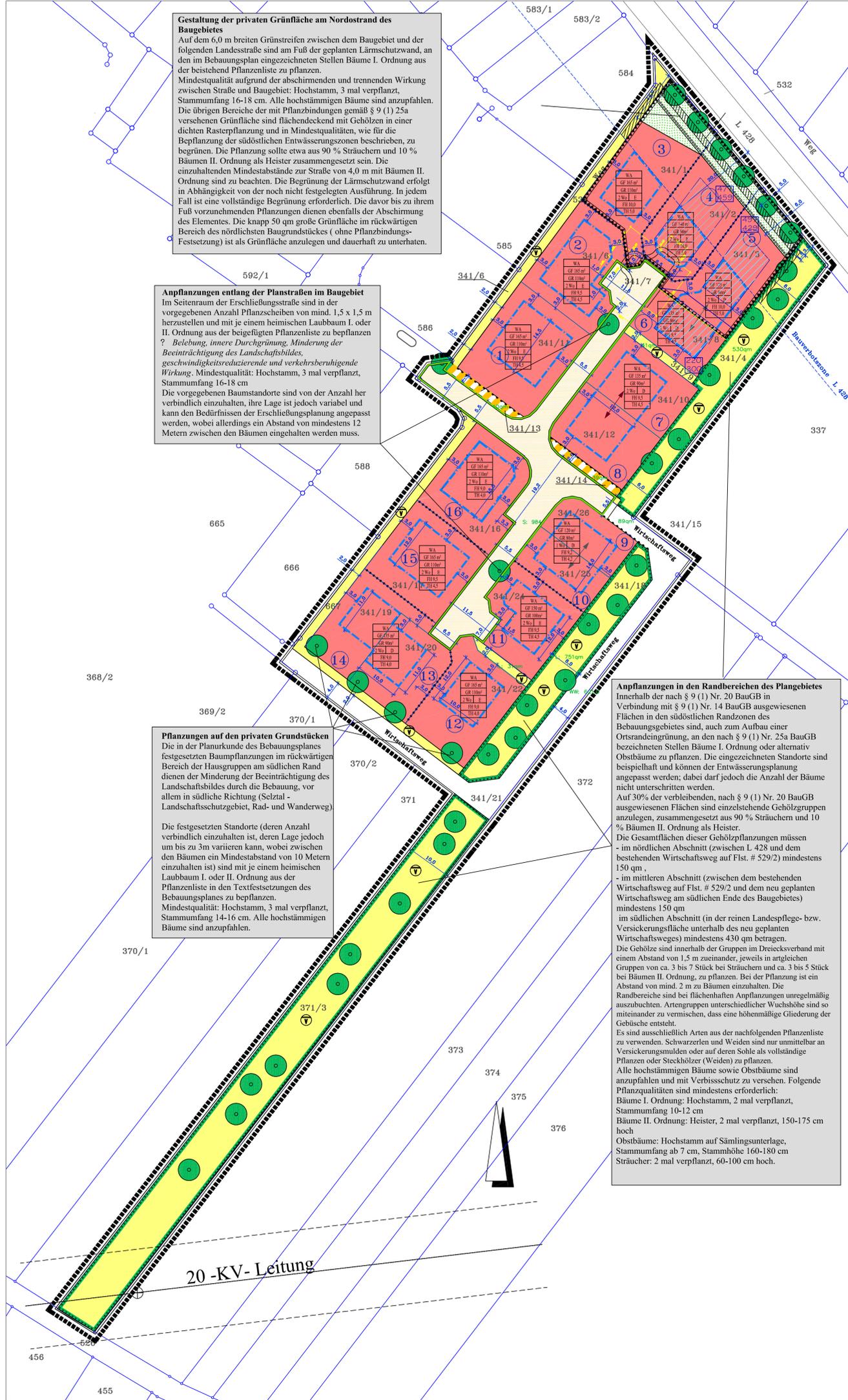
b) Landschaftssträucher
 Berberis vulgaris - Berberitze
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Corylus avellana - Walnuss
 Crataegus monogyna - Engf. H. Weißdorn
 Crataegus oxyacantha - Zweigf. Weißdorn
 Euonymus europaeus - Pfaffenblüthen
 Ligustrum vulgare - Rainweide
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Prunus mahaleb - Weichelskirsche
 Prunus spinosa - Schlehe
 Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
 Rhamnus frangula - Faulbaum
 Ribes alpinum - Johannisbeere
 Rosa canina - Hundrose
 Rosa rugosissima - Weinrose
 Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
 Salix cinerea - Grau-Weide
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus - Wasserschneeball

c) Obstbäume
Apfel: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der Sorten *Großes Jubiläum* und *Brautgäcker*)
 Bohnapfel, Gewürzluken
 Bretacher Hanapfel
 Roter Bockloop, Schafnase
 Winterambur, Rote Sternnetze
Birnen: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der Kirchenhäuser *Moschire*)
 Alexander Lucas, Bose's Flaschenbirne
 Pastorenbirne, Clapps Liebling
 Gellens Butterbirne, Gute Luise
 Weiler'sche Moschire, Gute Graue
Kirschen: (auf Vogelkirschen-Sämling)
 Haussmüllers Mittelkirsche, Unterländer
 Geispitter Schneider, Späte Kropfkirsche
 Hedeffinger Riesenkirsche, Frühe Rote Meckenbeier
 Büblers Frühweische, Graf Althaus
 Hausweische, Nancyminabelle
 Lätzelscher Frühweische,
 Ottenauer Wangenheims Frühweische, Zimmers Frühweische
Mirabellen, Renekloden: (Sämling und Prunus myrobolana-Unterlage)
 Nancyminabelle, Große Grüne Reneklode,
 Reneklode aus Oullins
 oder vergleichbare Regionalorten.

d) Kletterpflanzen
 Hedera helix (Gemeiner Efeu)
 Lonicera-Arten (Geißblatt)
 Parthenocissus tricuspidata i.S. (Wildler Wein)
 Rosa-Arten (Kletterrosen)
 Clematis-Arten (Waldröbe)
 Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie)
 Polygonum albertense (Schling-Knöterich)
 Vitis vinifera (Weinrebe).

Mindest-Pflanzqualitäten (falls nicht anders angegeben):
 - Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
 - Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm
 - Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch
 - Kletterpflanzen: 3 Triebe, mit Topfballen, 40-60 cm hoch.

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind mit dem Dreibeck anzupflanzen, in den Randbereichen ist ein Verblisschutz anzubringen.



Bauleitplanung - Landschaftsplanung - Objektplanung

DÖRHOFFER & PARTNER

Jugheimer Straße 21, 6670 Engenthal
 66133-0011
 06301-9007
 info@dorhoefer-planung.de
 www.bau-dorhoefer-planung.de

Objekt: Bebauungsplan "Hochgewann II"

Plan: Landespflegerischer Planungsbeitrag - Maßnahmenplan

Ortsgemeinde Schwabenheim

Autraggeber:

Maßstab: Plan-Nr.: 1:500, Verfasser: ap/ww, Datum: 26.04.2002, Projekt-Nr.: 74802