

Gemeinde Schemmerhofen
Ortsteil Schemmerberg
Landkreis Biberach

Baugebiet
„Ermenloh IV“

Textteil zum Bebauungsplan

Stand 31. Januar 2004

Inhaltsübersicht

Seite

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
2.00	Geltungsbereich	2
2.01	Bauliche Nutzung	2
2.02	Art der baulichen Nutzung	2
2.03	Maß der baulichen Nutzung	2
2.04	Höhenlage der Hauptgebäude	3
2.05	Bauweise	3
2.06	Geschosszahl	3
2.07	Zahl der Wohnungen	3
2.08	Garagen	3
2.09	Nebenanlagen	4
2.10	Entwässerungssystem	4
2.11	Versorgungsleitungen	4
2.12	Aufschüttungen und Abgrabungen für Straßenflächen	4
3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	4
3.00	Gebäudehöhen	4
3.01	Dachgestaltung	5
3.02	Aufschüttungen und Abgrabungen Grundstück	5
3.03	Einfriedungen	5
3.04	Sichtflächen	5
3.05	Befestigte Flächen	5
3.06	Antennenanlagen	6
3.07	Gestaltung unbebauter Flächen	6
3.08	Ausgleichsmaßnahmen	6
3.09	Regenwasserzisternen	7
3.10	Leitungsrecht	7
3.11	Dachrinnen und Regenfallrohre	7
4	Hinweise	8
4.01	Hangwasser	8
4.02	Bodenschutz	8
5	Ordnungswidrigkeiten	8

Anlagen

Verfahrensvermerke

Begründung zum Textteil

Eingriff- und Ausgleichsbilanz

1. Rechtsgrundlagen

- 1.00 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- 1.01 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.02 Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- 1.03 Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.00 Geltungsbereich:

Die Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnet.

2.01 Bauliche Nutzung

Gemäß § 23 BauNVO. Entsprechend der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Im Bebauungsplan sind die Baugrenzen dargestellt. Garagen dürfen innerhalb der Baugrenzen und der ausgewiesenen Garagenstreifen erstellt werden.

2.02 Art der baulichen Nutzung

WA (Allgemeines Wohngebiet / § 4 BauNVO) gemäß §1, Abs. 6, Ziffer 1 BauNVO sind sämtliche Ausnahmen nach §4, Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.03 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

Baugebiet	WA
GRZ	0,30
Z	I + I UG

2.04 Höhenlage der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist im Bebauungsplan vorgegeben. Wintergärten, Terrassen und ähnliche Vorbauten bleiben unberücksichtigt.

Bei den Garagen mit talseitiger Erschließungsstraße darf die Garagenzufahrt eine Steigung von max. ca. 10 % aufweisen. Bei bergseitiger Erschließungsstraße darf die Fußbodenhöhe der Garage max. die Höhe der Straße vor der Garage erreichen.

2.05 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Offen, zulässig sind Einzelhäuser.

Die Firsttrichtung ist im Bebauungsplan vorgegeben.

2.06 Geschosszahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Zulässig sind zwei Vollgeschosse [1 Vollgeschoss + 1 Untergeschoss].

2.07 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig.

2.08 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen und der ausgewiesenen Garagenstreifen [Ga] zulässig.

Garagen und Carports sind mit einem Abstand von mindestens 5,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu erstellen.

Stellflächen sind auch im nicht überbaubaren Grundstücksteil, der unmittelbar an die Straße oder den Gehweg angrenzt, zulässig.

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Dabei kann der Stauraum vor Garagen als Stellplatz angerechnet werden.

2.09 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Verfahrensfreie Nebenanlagen bis 20 cbm umbauter Raum sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

siehe Änderung am Ende Textteil

2.10 Entwässerungssystem (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Entwässerung des Plangebiets ist im Mischsystem vorgesehen. Das Dachflächenwasser wird unter Beachtung der Ziffer 3.09 gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist der Straßenhöhe gleichzusetzen. Keller-geschosse sind gegen Rückstau zu sichern.

2.11 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Standorte der Nebenanlagen [Verteilerschränke] für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung usw. sind noch nicht definitiv festgelegt und müssen auf einem Geländestreifen von 0,5 m entlang der öffentlichen Straßen und Wegen geduldet werden.

2.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

3.00 Gebäudehöhen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die Traufhöhe - Höhe zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe EFH und dem Schnitt zwischen der Außenwand und der Dachhaut - beträgt max. 3,70 m. Die Firsthöhe wird auf max. 7,00 m festgelegt.

3.01 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dachflächen (Satteldächer, Walmdächer) mit einer Dachneigung von 25 - 38° auszuführen. Untergeordnete Bauteile, Nebengebäude und Garagen können auch mit Flachdach versehen werden, wenn diese extensiv begrünt werden.

Die Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Dachsteinen einzudecken. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

3.02 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,80 m Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände, mit Ausnahme des direkt an baulichen Anlagen anschließenden Geländes, sind nicht zulässig. Hierbei ist zu beachten, dass das anfallende Niederschlagswasser aus dem Grundstück nicht gezielt auf das Nachbargrundstück geleitet wird.

Entlang der Grundstücksgrenzen, außer der Garagenzufahrt, ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen. Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt mit NN-Höhen darzustellen.

3.03 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der öffentlichen Flächen dürfen Einfriedigungen [Holz- oder Drahtzäune, Hecken] max. 0,70 m hoch sein. Bei fehlendem Gehweg muss zum Fahrbahnrand ein Abstand von 0,50 m eingehalten werden.

Stacheldrahtzäune und Mauern sind unzulässig. Sockelmauern sind bis max. 0,2 m Höhe zulässig.

3.04 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB)

Die Sichtflächen sind von sichtbehindernder Bepflanzung, Einfriedungen und Bebauung über 0,70 m Höhe, gemessen ab OK Fahrbahn, freizuhalten. Die Sichtflächen sind im Bebauungsplan dargestellt.

3.05 Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nichtüberdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Bei geneigten Grundstückszuwegungen ist darüber hinaus eine Regenwasserableitung in die privaten Grünflächen sicherzustellen.

3.06 Antennenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Wohngebäude ist die Errichtung einer Außenantenne zulässig. Bei Satellitenantennen ist ein Schüsseldurchmesser von max. 90 cm zulässig.

3.07 Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3)

Es ist aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten erwünscht, dass möglichst viel Fläche begrünt und nicht versiegelt wird. Unbebaute Flächen sind zu begrünen. Je Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Soweit der Standort des Baumes im Bebauungsplan nicht zwingend vorgeschrieben ist, muss dieser entlang der öffentlichen Fläche gepflanzt werden. Dieser Baum ist dauernd zu erhalten und ggfs. ist Ersatz zu pflanzen.

Als geeignete Laubbäume werden empfohlen:

Linde

Esche, Eberesche edulis

Schwedische Mehlbeere

Berg-, Feld- oder Spitzahorn

Stieleiche

Rot- oder Hainbuche

Baumhasel

Obstbaum – Hochstamm

[Stammumfang mind. 10 cm]

3.08 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe wird eine Teilfläche aus dem Flurstück 589 der Gemarkung Schemmerberg, das Flst. 648 auf der Gemarkung Altheim, sowie das Punkteguthaben aus dem Flst. 652 [Gemarkung Altheim, Guthaben aus BG „Leimen IV“ in Ingerkingen] herangezogen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Flächen zu 83,8% und den öffentlichen Flächen zu 16,2 % zugeordnet.

Die Gemeinde stellt die erforderliche Fläche auf Kosten der Eigentümer der Baugrundstücke zur Verfügung und führt die Ausgleichsmaßnahme durch. Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwandes einen Kostenerstattungsbetrag gemäß ihrer Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a-c Baugesetzbuch vom 09.03.1998.

Die Eingriffsbilanz vom 12.01.2004 ist Bestandteil des Textteiles zum Bebauungsplan.

3.09 Regenwasserzisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf der Grundlage von § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes i. d. F. vom 01.01.1999 sollen in Neubaugebieten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen werden. Das anfallende Dachflächenwasser ist in Retentionszisternen zurückzuhalten und zu nutzen.

Das Speichervolumen wird spezifisch der überbaubaren Fläche ermittelt. Der Drosselabfluss wird grundstücksbezogen zwischen 0,1 und 0,3 l/s festgelegt und ist einschließlich des Überlaufes an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Das Nutzvolumen der Zisternen wird mit 5 m³ angesetzt. Die Nutzung kann für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung erfolgen. Falls die Regenwasserzisternen auch zur Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser- und Brauchwasserleitungen hingewiesen.

Gemäß der Abwassersatzung ist ein separater Wasserzähler für die Regenwassernutzung zu installieren.

3.10 Leitungsrecht

Im Bebauungsplan ist ein Leitungsrecht entlang der nördlichen Baugebietsabgrenzung sowie auf der Westseite des Grundstückes Nr. 4 eingetragen. Eine Überbauung ist bis auf den Bau einer Garage im Grundstück Nr. 4 nicht möglich.

3.11 Dachrinnen und Regenfallrohre

Die Dachrinnen und Regenfallrohre sollten aus verzinnemtem Edelstahl oder Kunststoff hergestellt werden, da die Werkstoffe Kupfer und Zink nachweislich einen erhöhten Metallgehalt im Klärschlamm verursachen.

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei und Titanzink sind nur zur Verkleidung von kleineren Bauteilen zulässig.

Die Regenfallrohre sind so anzuordnen, dass der Zulauf zur Retentionszisterne möglich ist.

4. Hinweise

4.00 Hangwasser

Der Austritt von Hangwasser ist nicht ausgeschlossen. Es wird empfohlen, entsprechende bautechnische Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen, da Drainagen nicht an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen werden dürfen. Das Untergeschoss des Gebäudes ist gegebenenfalls wasserdicht herzustellen.

4.01 Bodenschutz

Anfallender Erdaushub [getrennt nach Ober- und Unterboden] soll nach Möglichkeit innerhalb des Baugebietes verwendet werden. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die beigefügten Hinweise zu beachten [siehe Merkblatt für den Bauherrn: Bodenschutz bei Bauarbeiten]

5.0 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Änderungen/Ergänzungen

08.12.2003

2.09 Nebenanlagen

Verfahrensfreie Nebenanlagen sind bis 20 cbm umbauter Raum zulässig. Diese sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

16.01.2004

3.08 Ausgleichsmaßnahmen

Zusätzliche Ausgleichsflächen ergänzt

30.01.2004

3.08 Ausgleichsmaßnahmen

Anteile entsprechend Ausgleichsbilanz übernommen

3.11 Dachrinnen und Regenfallrohre

aus Abschnitt 4 übernommen und 2. Absatz ergänzt

Aufgestellt:

Schemmerhofen, 17. November 2003

Klaus Müller

Klaus Müller



anerkannt:

Schemmerhofen, im November 2003

Eugen Engler
Eugen Engler
Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.09.2003 beschlossen, den Bebauungsplan „Ermenloh IV“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 26.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 06.10.2003 bis 03.11.2003 stattgefunden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.11.2003 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Ermenloh IV“ und seine Begründung öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 21.11.2003 mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 27.11.2003 bis 30.12.2003 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.01.2004 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.01.2004 den Bebauungsplan „Ermenloh IV“ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 06.02.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 BauGB

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Schemmerberg benötigt zur Eigenentwicklung die Bereitstellung von Bauplätzen. Nachdem bis auf einen Bauplatz im Baugebiet „Unterraimling“ sämtliche Bauplätze verkauft sind, stehen keine weiteren öffentlichen Bauplätze zur Verfügung.

Aus diesem Grund wird der IV. Abschnitt des Baugebietes „Ermenloh“ ausgewiesen. Die Gebietsfläche beträgt rd. 0,65 ha und liegt südlich vom III. Abschnitt. Insgesamt sind 8 Bauplätze vorgesehen. Das Gebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Baugebiet berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche vom Flurstück 451.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22. September 2003 vom Gemeinderat gefasst.

2. Städtebauliche Konzeption

Das geplante Baugebiet grenzt im Norden und im Osten an ein vorhandenes Wohngebiet an. Im Süden liegt eine landwirtschaftliche Fläche zwischen dem Plangebiet und der bestehenden Bebauung. Auf der Westseite grenzt ebenfalls eine landwirtschaftliche Fläche an. Das Wohngebiet wird über die bestehende Straße „Im Glau“ erschlossen.

Die Ausweisung erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet [WA]“. Es ist eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Die Grundstücksgröße liegt zwischen 632 m² und 796 m².

3. Verkehrskonzept

Die bestehende Straße „Im Glau“ wird bis zum geplanten Baugebiet verlängert. Die innere Erschließung erfolgt unter der Fortsetzung der Straßenbezeichnung „Im Glau“. Die Ausbaubreite beträgt 5,50 m, ein Gehweg wird nicht errichtet. Am Ende der Straße wird eine Wendemöglichkeit geschaffen. Bei einer künftigen Erweiterung kann die Straße über den reservierten Grundstücksstreifen durch die geplante Bebauung in das Erweiterungsgebiet als Durchgangsstraße verlängert werden.

4. Grünordnung/Ausgleichsmaßnahmen

Bei der durch das Baugebiet betroffenen Teilfläche vom Flurstück 451 handelt es sich um eine Wiese mit einzelnen Obstbäumen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

- a) Pflanzgebot eines Laubbaumes auf den Privatflächen.
- b) Stellplätze und Garagenzufahrten werden aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellt.
- c) Eine Dachbegrünung ist für Nebengebäude und Garagen zulässig.
- d) Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen, gedrosselte Ableitung
- e) Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde im Bereich Flst. 589, Gemarkung Schemmerberg, Flst. 648 Gemarkung Altheim, sowie durch ein Punkteguthaben auf dem Flst. 652 Gemarkung Altheim [BG „Leimen IV“] vorgenommen.

5. Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Plangebiet ist im „Allgemeinen Kanalisationsplan [AKP]“ berücksichtigt. Die Entwässerung ist im modifizierten Mischsystem vorgesehen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird mittels Retentionszisternen gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet. Anfallendes Mischwasser wird der Verbandskläranlage Schemmerberg zugeführt. Zusätzlich ist für drei unbebaute Privatgrundstücke in der Ermenlohstraße die Ausführung einer Retentionszisterne festgelegt.

Die Trinkwasserversorgung wird an der vorbeiführenden Wasserleitung angeschlossen.

Die Energieversorgungs- und Telekommunikationskabel werden im Zuge der Kanal- und Straßenbeleuchtungsarbeiten unterirdisch verlegt. Die Anschlusspunkte liegen jeweils im Bestandsgebiet.

6. Bodenordnung

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

7. Flächenbilanzen

Baugrundstücksflächen	5 764 m ²	88,34 %
Verkehrsflächen	761 m ²	11,66 %
Fläche Geltungsbereich	6 525 m ²	100,00 %

8. Kostenschätzung [ohne Baunebenkosten und Ausgleichsmaßnahmen]

Mischwasserkanal	100.000 €
Wasserversorgung	33.000 €
Straßenbeleuchtung	11.000 €
Straßenbau	88.000 €

Bruttoherstellungskosten 232.000 €

9. Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt. Auch aus dem vorherigen Abschnitt sind keine Altlasten bekannt.

aufgestellt:

17. November 2003


Klaus Müller

 **ISW** Ingenieurberatung
für Siedlungswasserwirtschaft
88433 Schemmerhofen, Hauptstraße 30
Telefon 07356/9508-0 Telefax 07356/9508-11

Gemeinde Schemmerberg Baugebiet "Ermenloh IV"

Ausgleichsmaßnahmen

Städtebauliche Daten	
Anzahl Baugrundstücke	8 St
Grundflächenzahl	0,3
Baugrundstücksfläche	5764 m ²
Straßenflächen	761 m ²
davon bestehende Straßen	254 m ²
 Gesamtfläche	 6525 m ²

	Menge	Punkte	Summe
1. Bewertung des Bestandes			
Wiese, Einzelobstbäume	62,71 ar	30 Pkt/ar	1881 Punkte
Straße	2,54 ar	0 Pkt/ar	0 Punkte
	65,25 ar	Summe Bestand	1881 Punkte

2. Bewertung Planung			
2.1 Annahmen		Flächen	Aufteilung
Baugrundstücksflächen		57,64 ar	100,00 %
davon			
Gebäude und voll versiegelte Flächen		17,29 ar	30,00 %
wasserdurchlässige Beläge: Ansatz	40 m ² /Grundstück	3,20 ar	5,55 %
Gartenflächen gesamt	37,15 ar		
angelegte Gärten	75 %	27,86 ar	48,34 %
Natur- und Bauerngärten	25 %	9,29 ar	16,11 %
2.2 Bewertung	Menge	Punkte	Summe
Gebäude und voll versiegelte Flächen	17,29 ar	0 Pkt/ar	0 Punkte
wasserdurchlässige Beläge	3,20 ar	8 Pkt/ar	26 Punkte
angelegte Gärten	27,86 ar	20 Pkt/ar	557 Punkte
Natur- und Bauerngärten	9,29 ar	30 Pkt/ar	279 Punkte
Pflanzung Bäume 2. Ordnung	8 St	5 Pkt/St	40 Punkte
Regenwassernutzung	8 St	5 Pkt/St	40 Punkte
		Summe Planung	942 Punkte

3. Vergleich Bestand - Planung

Planung	942 Punkte
Bestand	1881 Punkte
abzügl. öffentlicher Anteil [s. unten]	152 Punkte

Differenz privater Eingriff **-787 Punkte**

Somit ist der Eingriff nicht ausgeglichen und muss als Ausgleichsmaßnahme an anderer Stelle ausgeglichen werden.

4. Bewertung des Eingriffs der öffentlichen Flächen

a) Bestand	Menge	Punkte	Summe
voll versiegelte Flächen	2,54 ar	0 Pkt/ar	0 Punkte
Wiese, Einzelobstbäume	5,07 ar	30 Pkt/ar	152 Punkte
Summe öffentliche Fläche	7,61 ar		152 Punkte

b) Planung	Menge	Punkte	Summe
voll versiegelte Flächen	7,61 ar	0 Pkt/ar	0 Punkte
Summe öffentliche Fläche	7,61 ar		0 Punkte

c) Vergleich des Eingriffs der öffentlichen Flächen Bestand - Planung

Planung	0 Punkte
Bestand	152 Punkte

Differenz öffentlicher Eingriff **-152 Punkte**

Der Eingriff ist nicht ausgeglichen und muss an anderer Stelle wieder ausgeglichen werden.

5. Verhältnis des "Eingriffs" der öffentlichen Flächen in den Gesamteingriff

öffentlicher Eingriff	-152 Punkte
privater Eingriff	-787 Punkte
Summe gesamter Eingriff	-939 Punkte

Der Eingriff der gesamten Maßnahme wird

zu	16,2 %	von den öffentlichen Flächen verursacht
und zu	83,8 %	von privaten Bauflächen

6. Ausgleichsmaßnahmen

Bestand	Menge	Punkte	Summe
Flst. 589, Gem. Schemmerberg [Teilfläche landwirtschaftliches Flst.]	29,90 ar	20 Pkt/ar	598 Punkte
Flst. 648, Gemarkung Altheim landwirtschaftlich genutzte Grünfläche	55,40 ar	20 Pkt/ar	1108 Punkte

1706 Punkte

Planung	Menge	Punkte	Summe
Flst. 589: Streuobstwiese	29,90 ar	30 Pkt/ar	897 Punkte
Flst. 648: Baumreihe, Bachrenaturierung Extensivierung der Fläche	55,40 ar	30 Pkt/ar	1662 Punkte
Flst. 652: Punktguthaben, Gem. Altheim			52 Punkte

2611 Punkte

Planung	2611 Punkte
Bestand	1706 Punkte

tatsächliche Gutschrift	905 Punkte
-------------------------	------------

Zusammenfassung	
Eingriff	939 Punkte
Ausgleich	905 Punkte

Differenz	-34 Punkte
-----------	------------

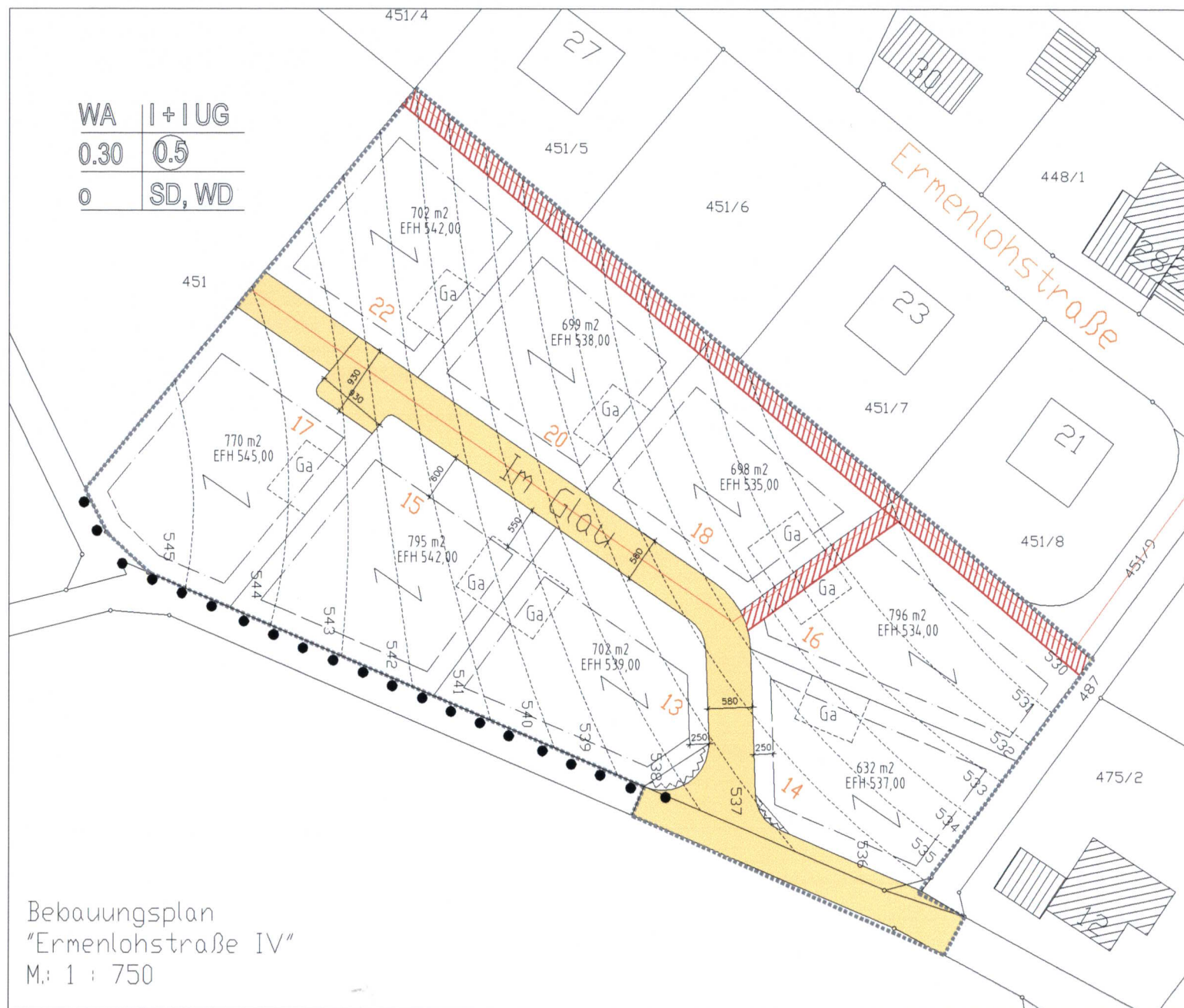
Der Eingriff kann somit ausgeglichen werden.

aufgestellt:
12. Januar 2004

Klaus Müller
Klaus Müller

ISW Ingenieurberatung
für Siedlungswasserwirtschaft
88433 Schemmerhofen, Hauptstraße 30
Telefon 07356/9508-0 Telefax 07356/9508-11

WA	I+IUG
0.30	0.5
0	SD, WD



Zeichenerklärung

WA	allgemeines Wohngebiet
0.5	Geschossflächenzahl
0.30	Grundflächenzahl
I+IUG	Zahl der Vollgeschosse
0	offene Bauweise
SD, WD	Satteldach, Walmdach

	Geltungsbereich Bebauungsplan
	Baugrenze
	Garagenstreifen
	Sichtflächen
	Bereiche ohne Zufahrt

	Straßenflächen
	Leitungsrecht

Nutzungsschablone

Nutzung der Fläche	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

Erdgeschoßfußbodenhöhe [EFH]

laut Planvorgabe,
bzw. +/- 20 cm Abweichung

Bekauungsplan
"Ermenlohstraße IV"
M: 1 : 750