

STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BA 46

„Gärtnerei Schönberger“

BEGRÜNDUNG

Stand: 26.11.2004

INHALT

A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Feststellung der UVP-Pflicht gemäß § 3a UVPG**
- 3. Rechtliche Grundlagen/FNP**
- 4. Gegenwärtige Nutzung im Geltungsbereich und baulicher Bestand**
- 5. Freiraum/Umwelt**
- 6. Städtebauliches Konzept**
 - 6.1 Bebauung
 - 6.2 Erschließung
 - 6.3 Freiraum
- 7. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung**
 - 7.1 Grundlagen
 - 7.2 Vorgehensweise
 - 7.3 Ergebnis

B BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

- 8. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 8.1 Art der baulichen Nutzung
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 8.4 Flächen für Stellplätze und Garagenanlagen
 - 8.5 Flächen für Nebenanlagen
 - 8.6 Öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 8.7 Öffentliche Grünflächen
 - 8.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 8.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 8.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 8.11 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 9.1 Dachform, -neigung und -materialien
- 9.2 Dachaufbauten
- 9.3 Gebäudesockel
- 9.4 Grundstückseinfriedungen
- 9.5 Fassaden- und Farbgestaltung baulicher Anlagen
- 9.6 Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

10. Ver- und Entsorgung

11. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

12. Städtebauliche Kennwerte

C ANLAGEN

- C 1. Gestaltplan
- C 2. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung
- C 3. Baumgutachten vom 10.05.04
- C 4. Baumgutachten vom 22.09.04
- C 5. Schleppkurven
- C 6. Schalltechnische Untersuchung
- C 7. Abwasser
- C 8. Trinkwasser

A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Auerbach Flurnummer 15 die Flurstücke 144/5, 151/4, 152/2, 153/2, 157/4 und 289.

2. Feststellung der UVP-Pflicht gemäß § 3a UVPG

Nach § 3a UVPG ist die planende Behörde verpflichtet, zu prüfen, ob für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. So ist gemäß § 3 c UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich.

Im Falle des Bebauungsplanes BA 46 „Gärtnerei Schönberger“ ist die Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung nicht gegeben, da die unter Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG genannten Prüfwerte nicht erreicht bzw. überschritten werden. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 12.000 qm. Eine allgemeine Vorprüfung wäre nach 18.7.2 ab einer Grundfläche von 20.000 qm durchzuführen.

3. Rechtliche Grundlagen / Flächennutzungsplan:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim aus dem Jahre 2000 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gärtnereigelände Schönberger" als Wohnbaufläche dargestellt. Das Gebiet ist somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Gegenwärtige Nutzung im Geltungsbereich und baulicher Bestand

Das Planungsgebiet mit seiner Größe von 4,5 ha besteht aus dem ehemaligen Gärtnereigelände östlich der Schillerstraße mit Gewächshausanlagen und Anbauflächen.

Im Osten des Geländes ist eine parkartige Fläche mit wertvollem alten Baumbestand und einem denkmalgeschützten Wohngebäude und Nebengebäude (Im Bangert Nummer 15) vorhanden.

5. Freiraum / Umwelt

Prägende Elemente des Planungsgebietes sind die gärtnerischen Nutzflächen, die den größten Teil einnehmen, sowie die Villenbebauung mit Großbaumbestand am südöstlichen Rand des Planungsgebietes. Das gesamte Planungsgebiet ist eingezäunt und wird gegenüber den angrenzenden Straßen von ausgeprägten Ziergehölzhecken begrenzt.

Die ehemaligen gärtnerischen Freiflächen im Westen, Nordosten und in den südlichen und nördlichen Randbereichen werden heute landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind durch bewachsene Feldwege gegliedert. Der mittlere Bereich des Planungsgebietes ist mit großflächigen Gewächshäusern überbaut, die ca. ein Viertel der Gesamtfläche einnehmen. Die Erschließungsflächen zwischen den Gewächshäusern sind stark versiegelt; die weiteren Erschließungsflächen sind zum Teil ebenfalls stark versiegelt (Zufahrten) oder wasserdurchlässig angelegt. Teilweise werden Flächen zwischen den Gewächshäusern und den Villengärten weiterhin gärtnerisch bewirtschaftet. Die Villengärten heben sich vom Planungsgebiet und der Umgebung durch den zum Teil wertvollen alten Baumbestand ab.

In Verbindung mit dem unmittelbar östlich angrenzenden Ziegelbach kommt ihnen besondere Bedeutung im Sinne eines innerstädtischen Grünzuges zu.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten im Planungsgebiet vorhanden.

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Bebauung

Das gesamte Gebiet ist zur Einbindung in die umgebende Struktur - die durch eine Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbauweise ohne gewerbliche Nutzung gekennzeichnet ist - der allgemeinen Wohnnutzung vorbehalten. Damit fügt sich die Neubebauung auch in den denkmalgeschützten Wohngebäudebestand ein.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Geltungsbereich mit Rücksicht auf die umgebende überwiegend ein- und zweigeschossige Einfamilienhausbebauung auf eins bzw. zwei begrenzt, wobei Staffelgeschosse und Dachausbau in diesem innerstädtischen Bereich nicht ausgeschlossen werden sollen. Es sind überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Möglichkeiten für Mehrfamilienhäuser (Stadt villen) vorgesehen.

Im Baugebiet sind vielfältige Dachformen zulässig. Durch diese offene Festsetzung ist eine flexible Dachgestaltung möglich.

6.2 Erschließung

Das neue Wohnquartier wird von der Schillerstraße aus erschlossen. Lediglich die Bebauung im nordöstlichen Bereich wird von der Straße "Im Bangert" erschlossen, da diese Straße am Ziegelbach - außer vom direkten Anwohnerverkehr - nicht mit weiterem Verkehr belastet werden soll.

Ergänzt wird dieses Straßennetz durch Fußwegabschnitte, die eine fußläufige Durchlässigkeit des Planungsgebietes von Südwesten nach Nordosten gewährleisten.

Der ruhende Verkehr kann im gesamten Bereich der Einzel- und Doppelhäuser ebenerdig untergebracht werden und ist auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sollen die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden.

Das Planungsgebiet wird hinsichtlich des ÖPNV von zwei bestehenden Buslinien erschlossen: im Westen verläuft die Stadtbuslinie Bensheim (Hbf) - Auerbach, im Nordosten verläuft die Buslinie 6.69 Jugenheim - Bensheim - Heppenheim. Der fußläufige Einzugsbereich der jeweils nächsten Bushaltestellen von ungefähr 300 - 350 m deckt das Planungsgebiet ab.

6.3 Freiraum

Wesentliche grünordnerische Ziele sind, das neue Wohngebiet über ausreichendes „Grün“ in die vorhandene Siedlungsstruktur einzubinden und wichtige landschaftliche Bezüge zu erhalten und zu stärken bzw. durch übergeordnete Grünstrukturen herzustellen und zugleich die zentralen Anforderungen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags zum FNP zu berücksichtigen.

Bei qualitätsvoller Freiraumgestaltung sollen die erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich selbst realisiert werden.

Durch ein Anpflanz- und Erhaltungsgebot wird ein ca. 10 m und im weiteren Verlauf ein ca. 5 m breiter Vorgartenbereich „Im Bangert“ als parkartiger Garten mit Großbaumbestand gesichert und nach Norden ergänzt und fortgeführt. Dies gewährleistet durch das Volumen der Großbäume und Gehölze eine „grünbestimmte“ Wegeführung entlang des Ziegelbachs, die Bestandteil einer übergeordneten Grünverbindung zur freien Landschaft werden kann.

Öffentlicher Freiraum ist in Form von zwei Plätzen vorgesehen. Ein Platz im Quartiersmittelpunkt soll als Kommunikations- und Spielfläche gestaltet werden. Ein weiterer kleiner Platz im Bereich der denkmalgeschützten Bebauung, der ebenfalls als Kommunikations- und Spielfläche gestaltet werden soll, stellt die räumliche Verbindung her zwischen dem bestehenden Fußweg im Norden und der neu entstehenden fußläufigen Verbindung in der Quartiersmitte. Die Dimensionierung der Plätze ist so gewählt, dass sowohl die räumliche Qualität als auch die soziale Kontrolle gesichert ist.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

7.1 Grundlagen

Die Stadt Bensheim beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan BA 46 „Gärtnerei Schönberger“ Bau- und Planungsrecht zu schaffen. Der Bebauungsplan hat den Charakter einer Angebotsplanung. Er stellt selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, sondern bereitet Eingriffe nur vor und ermöglicht sie rechtlich.

Bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahmen kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 18 BNatSchG) und des Hessischen Naturschutzgesetzes (§§ 5,6 HENatG).

Im Rahmen der Abwägung in der Bauleitplanung ist nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung einzustellen.

7.2 Vorgehensweise

Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Ausgleichsabgabenverordnung des Landes Hessen (AAV, GVBl. Teil 1 – 3. März 1995) ist als Anlage der Begründung beigefügt. Diese dient der Quantifizierung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs.

7.3 Ergebnis

Die Bilanzierungstabelle schließt mit einem Biotopwert für den Bestand von 547.323 WP und für die Planung mit einem Biotopwert von 491.321 WP. Demzufolge entsteht durch den Eingriff ein Defizit von 56.002 WP (ca. 10 %), was derzeit nicht im Planungsgebiet ausgeglichen werden kann.

Unter Abwägung der rechnerischen Bilanzierung mit den Belangen der Planungsziele „Schaffung von Wohnraum, Verdichtung im innerstädtischen Bereich, Schonung wertvoller naturbelassener Außenbereichsflächen durch Umwandlung von innerstädtischen Brachflächen“ in Verbindung mit den Minimierungsmaßnahmen des Bebauungsplanentwurfes, ist davon auszugehen, dass die Eingriffe keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft nach sich ziehen werden. Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Ausgleichsdefizits sind demnach nicht erforderlich.

B BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung einer hohen Wohnqualität sind die gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienender Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise und die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zum Maß der baulichen Nutzung festgelegte Anzahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Baugrenzen und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden folgen der städtebaulichen Zielsetzung zur Errichtung eines einheitlichen, zusammenhängenden Wohnquartiers, welches sich in die umgebende Bebauungsstruktur einfügt.

Zudem erfüllen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die zentralen Anforderungen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages zum Flächennutzungsplan und sichern somit vorhandene Freiraum- bzw. Umweltqualitäten. Durch die mögliche Stellung bzw. Ausrichtung der Wohngebäude ist eine Durchlüftung des Gebiets und der angrenzenden Wohnbebauung weiterhin gewährleistet. Darüber hinaus kann über die Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße (in Verbindung mit den Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Begrünung der Grundstücksfreiflächen) ein hoher Anteil an weitestgehend zusammenhängenden Grünflächen sichergestellt werden.

Es werden maximale Trauf- und Firsthöhen bestimmt, um eine harmonische Einfügung der neuen Baustruktur in ihr Umfeld zu gewährleisten. Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen darf die traufseitige Höhenbegrenzung um max. 1 m überschritten werden, um ausreichende Drempe- und Kopfhöhen zu erreichen. Ausnahmen können für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. technische Dachaufbauten, Treppenhäuser, Solaranlagen etc. gewährt werden, wenn der Gesamteindruck der Höhenentwicklung erhalten bleibt.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird offene Bauweise festgesetzt: in WA 1, 4, 5 und WA 6 in Gestalt von Einzel- und Doppelhäusern, in WA 2 und WA 3 in Gestalt von Mehrfamilienhäusern (Stadtvillen).

Unter Berücksichtigung der umweltschützenden Belange nach § 1a BauGB, insbesondere dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, wird ein Mindestmaß nicht überbaubarer Grundstücksfläche festgesetzt.

8.4 Flächen für Stellplätze und Garagenanlagen

Die räumliche Begrenzung der Stellplätze im Bauwuch und/oder im Vorgartenbereich folgt dem Planungsleitsatz des § 1a (1) BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen sind.

Darüber hinaus ordnet die Festsetzung den Anteil an versiegelter Fläche und sichert im rückwärtigen Grundstücksbereich großzügige, zusammenhängende Freiflächen.

8.5 Flächen für Nebenanlagen

Aus städtebaulichen Gründen (Einpassung in die Gebietsstruktur, Vermeidung der Beeinträchtigung des Ortsbildes) wird die Größe von Nebenanlagen begrenzt. Ausgeschlossen werden Einrichtungen zum Zwecke der Kleintierhaltung im Sinne der gewerblichen oder landwirtschaftlichen Tierhaltung.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen (Gas, Wärme, Wasser und Elektrizität) sind, wenn sie städtebaulich geordnet angelegt werden, zulässig.

8.6 Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über die Schillerstraße, wobei das mittlere und nordöstliche Planungsgebiet über eine angebaute Schleife (Ringerschließung) erschlossen wird. Lediglich die nordöstlichste Wohnbebauung wird über die Straße „Im Bangert“ erschlossen. Zur Erschließung der im Südwesten und in der Mitte des Planungsgebietes vorgesehenen Einzelhausbebauungen ist eine angebaute Stichstraße mit Wendemöglichkeit notwendig.

Die gesamten Erschließungsstraßen sind zur Wahrung des Wohngebietscharakters verkehrsberuhigt als Mischverkehrsfläche auszubilden. Um die Durchgängigkeit des Wohngebietes zu gewährleisten, werden zum einen im Anschluss an die öffentliche Grünfläche und zum anderen im nordöstliche Planungsgebiet im Anschluss an die Straße „Im Bangert“ und die innere Gebietserschließung Fuß- und Radwege ausgewiesen.

Ein schmaler notbefahrbarer Verbindungsweg zwischen der zentralen Erschließungsschleife und dem südöstlich angrenzenden Wohngebiet dient der Sicherung der Zugänglichkeit der Mitte des Plangebiets in Notfällen.

Zur Wahrung des Ortsbildes werden Zu- bzw. Ausfahrten auf eine pro Grundstück begrenzt

8.7 Öffentliche Grünflächen

Die Ausweisung der öffentlichen Grünflächen konzentriert sich auf die Mitte des Planungsgebietes. Es ist ein zentraler Quartiersplatz als grüner Anger für z.B. Kinderspiel und Nachbarschaftstreffen vorgesehen und weiter nordöstlich ein weiterer Platz mit vergleichbarer Nutzung, der die räumliche Verbindung zwischen den nicht direkt aufeinander treffenden Fußwegen herstellt.

8.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Begrenzung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist vorgesehen, sämtliche private Erschließungsflächen so herzustellen, dass Niederschlagswasser versickern kann. Zum Schutz des sich im Planungsgebiet befindlichen Mutterbodens ist dieser im nutzbaren Zustand zu erhalten und im Planungsgebiet wiederzuverwenden.

8.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Anpflanzgebote gliedern, unterstützen und sichern die Grünordnung des Planungsgebietes. Im Zuge der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft bilden sie ökologisch wertvolle Bausteine („Trittsteinbiotope“) im Sinne einer innerstädtischen und übergeordneten Nord-Süd- und Ost-West-Vernetzung (Ziegelbach).

8.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Erhaltungs- und Bindungsgebot für die Villengärten mit Großbaumbestand im Südosten des Planungsgebietes dient der Sicherung des wertvollen Baum- und Gehölzbestandes. Dieser bildet durch die vorhandene Ausprägung (großvolumiger Gehölzbestand) einen wichtigen Bestandteil der Grünordnung und des Wohnumfeldes.

8.11 Immissionsschutz

Die Lärmbelastung des Geltungsbereichs durch die parallel verlaufende Bahnlinie Frankfurt/Heidelberg wurde vom Ingenieurbüro Dr. Gruschka, Bensheim abschließend geprüft (siehe Anlage C 6). Dabei wurden die Schienenverkehrslärmeinwirkungen auf die geplante Wohnbebauung berechnet und beurteilt. Zudem werden nach DIN 4109/3 Lärmpegelbereiche als Grundlage zur Dimensionierung von baulichem (passivem) Schallschutz ermittelt.

Die ermittelten Lärmpegelbereiche wurden in die Planzeichnung übernommen. Für diese gekennzeichneten Bereiche sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Hier ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – bezüglich der zeichnerisch festgelegten Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume in Wohnungen (von den Fassadenbauteilen ausgenommen) erfüllt werden.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Dachform, -neigung und -materialien

Im Baugebiet sind vielfältige Dachformen möglich. Durch diese offene Festsetzung ist eine flexible Dachgestaltung möglich.

Zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffen (Auswaschungen und Eintrag) sind Metalldächer (Kupfer, Zink usw.) nicht zulässig. Dachgauben bleiben zur Erhaltung des Gestaltungsspielraumes von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

9.2 Dachaufbauten

Dachgauben dürfen pro Gebäude auf max. 1/2 der Dachbreite entstehen, um zusätzliche Belichtungsmöglichkeiten bei einem eventuellen Dachgeschossausbau zu schaffen. Der Abstand zwischen Gaube und First bzw. Traufe soll mind. 1,00 m betragen.

9.3 Gebäudesockel

Mit der Festsetzung von 0,5 m wird erreicht, dass kein weiteres Geschoss im Sinne einer Souterrainwohnung errichtet werden kann.

9.4 Grundstückseinfriedungen

Zur Stärkung des Grüngerüstes und Verbesserung des Kleinklimas sind allgemein nur lebende Hecken und begrünte offene Einfriedungen zulässig. Im Vorgartenbereich können diese bis zu einer Höhe von 1,00 m ausgebildet werden, im rückwärtigen Bereich als Sichtschutz zum Nachbarn bis zu einer Höhe von 2,00 m. Maschendrahtzäune sind aus gestalterischen Gründen in die Hecken zu integrieren.

9.5 Fassaden- und Farbgestaltung baulicher Anlagen

Bezüglich der Materialien für die Außenwände und der Farbgebung wurden bestimmte, in der Regel das Straßenbild störende Materialien und Farbgebungen ausgeschlossen.

9.6 Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

Um Trinkwasser einzusparen, soll Regenwasser für die Brauchwassernutzung (Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc.) in Zisternen aufgefangen und genutzt werden. Oberflächenwasser sowie überschüssiges Brauchwasser (bzw. das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser der Dachflächen) ist auf den jeweiligen Grundstücken flächig oder in Mulden zur Versickerung zu bringen.

10. Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung und weiteren Funktionsfähigkeit der bestehenden Infrastruktur an Leitungen sind die erforderlichen Schutzabstände und ggf. erforderliche Wurzelschutzmaßnahmen mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

11. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

Da das gesamte Eigentum an Grund und Boden im Geltungsbereich in einer Hand liegt, kann der Eigentümer dies freihändig vergeben, soweit dies im städtebaulichen Vertrag zur Durchführung und Erschließung des Vorhabens nicht eingeschränkt wird. Regelungen über Kosten und Beiträge werden ebenfalls im städtebaulichen Vertrag festgelegt.

Dieser Bebauungsplan ist einschließlich Begründung Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

12. Städtebauliche Kennwerte

Geltungsbereich	ca.	43.178 m²	100%
Wohnen Bestand	ca.	359 m ²	1%
Erschließung Bestand	ca.	346 m ²	1%
Summe	ca.	705 m ²	
Bruttobauland	ca.	42.473 m²	98%
Bruttowohnbauland	ca.	42.473 m²	100%
Öffentliche Erschließung	ca.	6.578 m ²	16%
Öffentliches Grün	ca.	854 m ²	2%
Summe	ca.	7.432 m ²	18%
Nettowohnbauland	ca.	35.041 m²	82%

C ANLAGEN

- C 1. Gestaltplan
- C 2. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung
- C 3. Baumgutachten vom 10.05.04
- C 4. Baumgutachten vom 22.09.04
- C 5. Schleppkurven
- C 6. Schalltechnische Untersuchung
- C 7. Nachweis der gesicherten Abwasserbeseitigung
- C 8. Nachweis der gesicherten Trinkwasserversorgung