



GEMEINDE NECKARSTEINACH

BEBAUUNGSPLAN IM GRUNDWIESEN NR: 144

Textliche Festsetzungen

Flur 1

Gemarkung Neckarsteinach



**bauberatung
eberle + partner**

Bebauungsplan Im Grundwiesen

Flur 1

Gemarkung Neckarsteinach

Gemeinde Neckarsteinach

Erstellt von:



**bauberatung
eberle + partner**

Neckarsteinach, den .. 06.03.2007

gez. Klaus Eberle
.....
Dipl.Ing. Klaus Eberle

Zertifizierter Sachverständiger Bauwesen
Wertermittlung von Grundstücken
DIN EN ISO/IEC 17024
Bausachverständigenbüro für den Hoch- und Tiefbau

Dipl.Ing. Klaus Eberle
Gartenstraße 16
69239 Neckarsteinach
Tel. 06229 - 930661
Fax. 06229 - 930662
Mobil. 0174 9234 099
e-mail:kd-eberle@web.de;
WWW.kd-eberle.de

INHALTSVERZEICHNIS

7.0	Textliche Festsetzungen	4
7.1	Wohnbebauung.....	4
7.2	Stellplätze und Garagen	4
7.3	Baulasten	4
7.4	Grunddienstbarkeit	5
7.5	Einfriedung.....	5
7.6	Oberflächenversiegelung.....	5
7.7	Festsetzungen nach §9 Nr.1 ff BauBG.....	5
8.0	Unterschriften.....	7

Allgemeines

Nachfolgend aufgeführt sind die textlichen Festsetzungen aus der Begründung aus dem Bebauungsplan aufgeführt, zum bessern Überblick ist die Nummerierung mit dem Bebauungsplan identisch.

7.0 Textliche Festsetzungen

7.1 Wohnbebauung

Das vorhandene Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen, gemäß §4 BauNVO handelt sich um allgemeines Wohngebiet WA.

Nach § 17 BauNVO Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgelegt.

Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt II.

7.2 Stellplätze und Garagen

Bestand

Gemäß BauBG §9 Abs.1 Nr.4 und § 23 BauNVO Nr.1 wird die Fläche für Stellplätze und Garagen mit Einfahrten festgesetzt und entsprechend BauNVO im Plan gekennzeichnet.

Die Garagen und Zufahrten im Bestand sind ebenerdig erstellt.

Neubau

Die neu zurichtende Garage wird im Hang erstellt, der Einschnitt beträgt ca. 3,0 m im mittleren Geländebereich. Die Zufahrt führt entlang der Geländelinie.

Die Gründungssole der Garage liegt auf 105,85 m üNN, die Firsthöhe auf 110,75 m üNN. Die Abmessungen sind gemäß beiliegen Plänen festgelegt.

7.3 Baulasten

Im Zuge des Bauantragsverfahrens sind folgende Baulasten in das Baulastenverzeichnis einzutragen:

- Zufahrt

die Zufahrt und die Garage auf den Flurstücken 127 und 131 zugunsten des Flurstückes 133/2 durch eine Baulast zusichern.

- Entwässerungsleitung/ Überlaufleitung der Feuchtwiese

Die Entwässerung der Feuchtwiese ist durch eine Baulast an den öffentlichen Regenwasserkanal zusichern.

7.4 Grunddienstbarkeit

Die Stadt Neckarsteinach muss mit dem Eigentümer des Flurstückes 127 einen Gestattungsvertrag für die Querung des Flurstückes mit der öffentlichen Regenwasserleitung schließen.

7.5 Einfriedung

Im Planungsbereich des Flurstücks 127 wird eine Einfriedung mit einem Maschendrahtzaun vorgesehen, die Zufahrt wird mit einem Tor ausgestattet.

7.6 Oberflächenversiegelung

Die Oberflächenversiegelung wird von den Abmessungen gemäß Eingriffsplan durch Verbundsteinpflaster und dem Bauwerk durchgeführt.

7.7 Festsetzungen nach §9 Nr.1 ff BauBG

- Vorhandene Gehölze, Sträucher und Hecken sind zu erhalten. Der Bestand ist während der Baumaßnahme zu schützen(DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Pflegemaßnahmen zur dauerhaften Erhaltung sind durchzuführen. Entsprechende Ersatzpflanzungen beim Absterben sind vorzunehmen. Es soll ein jährlicher Erziehungsschnitt durchgeführt werden. Frühster Kontrolltermin nach 15 Jahren.
- Entlang der Grenze zum Flurstück 130 werden verschiedene frei wachsende Sträucher zweireihig eingeschlagen Abmessungen ca. Länge = 31 m, Breite = 2,0 m, es werden ausschließlich einheimische standortgerechte Gehölze verwendet. Im Bereich der vorhandenen Bäume wird die Anpflanzung unterbrochen. Ökologisch verträgliche Unterhaltspflege, Erstholzpflanzung nach 10 Jahren. Frühster Kontrolltermin nach 7 Jahren.
 - Rosa rubiginosa (Zaunrose) Abstand 1,0 m
 - Rosa majalis (Zimtrose) Abstand 1,0 m
 - Cornus sanguinea(roter Hartriegel) Abstand 1,0 m
 - Corylus avellana(Waldhasel) Abstand 2,0 m
- Es sind insgesamt 6 neue Einzelbäume mit einem Durchmesser ca. 10 cm einzuschlagen, jährlich Erziehungsschnitt. Frühster Kontrolltermin nach 15 Jahren.
 - vier im unter Bereich und 2 im oberen Bereich
Hochstämme Jakob Fischer, Gravensteiner und Elstar.

- Im unteren Bereich des Planungsgebietes ist eine ca.192 m² große Feuchtwiese anzulegen, eine Düngung dieser Fläche wird nicht durchgeführt. Die Mahd ist nicht vor dem 30.06 eines jeden Jahres durchzuführen. Frühster Kontrolltermin nach 5 Jahren.
- In der Steinpackung bestehend aus Natursteine wird Raum für Eidechsen und Blindschleichen bereitgestellt.
- Zwischen dem Zufahrtweg und der Grenze auf der nördlichen Seite bleibt die vorhandene Wiese bestehen. Es wird eine 2-3 schürige Mahd pro Jahr durchgeführt. Frühster Kontrolltermin nach 6 Jahren.

8.0 Unterschriften

Aufstellung:

Neckarsteinach, den 18.10.2007

gez. Eberhardt Petri
.....
Der Bürgermeister
Eberhard Petri

gez. Elisabeth Hinz
.....
1. Stadträtin
Elisabeth Hinz

Bearbeitung

Neckarsteinach, den 06.03.2007

gez. Klaus Eberle
.....
Klaus Eberle e+p



GEMEINDE NECKARSTEINACH

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Zum Bebauungsplan Nr.144 Im Grundwiesen



bauberatung
eberle + partner

Erstellt von:



**bauberatung
eberle + partner**

Neckarsteinach, den 06.03.2007

gez. Klaus Eberle

.....
Dipl.Ing. Klaus Eberle

Zertifizierter Sachverständiger Bauwesen
Wertermittlung von Grundstücken
DIN EN ISO/IEC 17024
Bausachverständigenbüro für den Hoch- und Tiefbau
Dipl.Ing. Klaus Eberle
Gartenstraße 16
69239 Neckarsteinach
Tel. 06229 - 930661
Fax. 06229 - 930662
Mobil. 0174 9234 099
e-mail:kd-eberle@web.de;
WWW.kd-eberle.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	ALLGEMEINES	
1.1	Anlass und Ziel der Planung	4
1.2	Festlegungen aus dem Bebauungsplan	4-5
1.3	Berücksichtigung der festgelegten Ziele	6-7
2.0	BESCHREIBUNG DES VORHANDENEN UMWELTZUSTANDES	8
2.1	Lage der naturräumlichen Einordnung des Planungsgebietes	8
2.2	Schutzgut Tiere und pflanzen	8-9
2.3	Schutzgut Boden	9
2.4	Schutzgut Wasser	9
2.5	Schutzgut Klima und Luft	10
2.6	Schutzgut Landschaft	10
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	10
2.8	Schutzgut Mensch	10
3.0	BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	10
3.1	Schutzgut Tiere und Mensch	10-11
3.2	Schutzgut Boden	11
3.3	Schutzgut Wasser	11
3.4	Schutzgut Klima und Luft	11
3.5	Schutzgut Landschaft	12
3.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
3.7	Ausblick über die Entwicklung des Umweltzustandes	12
4.0	EINGRIFF- UND AUSGLEICHSBILANZ	12-13
4.1	Berechnung	14-15
4.2	Pflanzliste	15
5.0	ZUSAMMENFASSUNG	15
	Anhang Pläne	16

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Jahre 1970 wurde die Genehmigung für den Bau eines Einfamilienhauses im hinteren Teil des Flurstücks 133/2 (neu) erteilt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein gefangenes Flurstück, das durch ein Wegerecht über das Flurstück 133/3 erschlossen wird.

Weiterhin wird das Wohnhaus gemäß § 34 BauGB als so genannter Ausreißer beurteilt bzw. bezeichnet.

Im Zuge der Genehmigungsphase wurde seitens der Stadt Neckarsteinach zur damaligen Zeit beabsichtigt eine Erschließung dieses Flurstückes, wie auch die in umliegenden Flurstücke vom Hochbehälterweg her, durchzuführen.

Diese Erschließung wurde und wird auch nicht mehr in Zukunft realisiert.

Um eine geordnete Erschließung des o.g. Flurstückes nun durchzuführen wurden Flurstücke vom befestigten Teil des Philosophenwegs bis zum vorh. Wohnhaus von den Eheleuten Eberle erworben.

Der vorhandene Bereich des Philosophenwegs ist nicht als eigenes Straßen Flurstück ausgewiesen, vielmehr ist er ein Bestandteil des Flurstückes 1/23.

Diese Situation ist schon seit 1954 existent. Eine öffentliche Erschließung im Sinne des Bestandes ist somit gewährleistet.

Die Erschließung soll nun mit einem neu zu bauenden Pflasterweg der bis zu einem neuen Carport auf Höhe des vorh. Wohnhauses führt, erfolgen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll die geordnete städtebauliche Entwicklung für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplante und vorhandene bauliche Nutzung sowie die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des bislang unbebauten Bereiches als Wohngebiet erreicht werden.

1.2 Festlegungen aus dem Bebauungsplan

1.2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Baubauungsplans „Grundwiesen“ befindet sich nord-östlich des Philosophenweges. Er wird begrenzt:

- im Norden von den Flurstücken 130, 126
- im Osten von den Flurstücken 1038 Weg
- im Süden von den Flurstücken 134/1 und 133/3
- im Westen von den Flurstücken 1/23

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 127, 131, 132 und 132/2 sowie einen Teil des Flurstückes 1/23 in der Flur 9, Gemarkung Neckarsteinach und hat eine gesamt Größe von rund 1.411 m².

1.2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung festgelegt. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes regeln rechtsverbindlich die Möglichkeiten und Grenzen der Nutzung des in seinem Geltungsbereich gelegenen Grundeigentums. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bilden somit die Rechtsgrundlage für alle planungsrechtlichen Entscheidungen in seinem Geltungsbereich.

1.2.3 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird im Rahmen der Carport- und Zufahrtsregelung auch noch das Wohnhaus mit einbezogen um die Richtigstellung als Bebauung nach § 34 als geordnet sicher zu stellen.[Aufhebung als Ausreißer].

Die bauliche Nutzung für diesen Bereich wird gemäß BauNVO als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Diese Nutzung wird auf das Flurstück 133/2 siehe B-Plan durch die Baulinen und Baugrenze definiert.

1.2.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Reinen Wohngebiet über eine GRZ von 0,4 begrenzt. Die Festsetzungen entsprechen somit der Obergrenze der Baunutzungsverordnung.

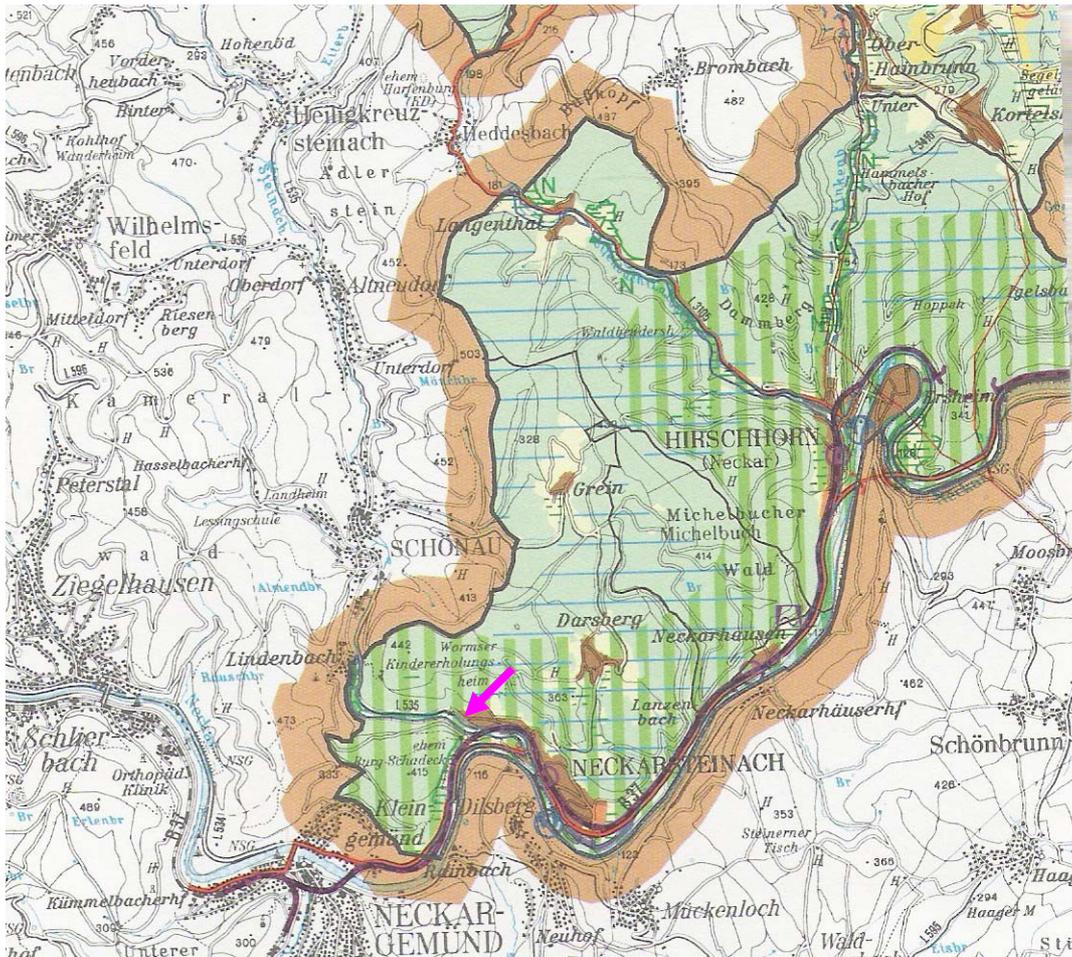
Die Bebauung liegt im Übergangsbereich zur freien Landschaft die Traufhöhe wird auf max. 6,0 m, die Frsthöhe auf max. 11 m und die Anzahl der Vollgeschosse auf 1,2 festgelegt.

1.3 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und- plänen festgelegten Ziele

1.3.2 Regionalplanung

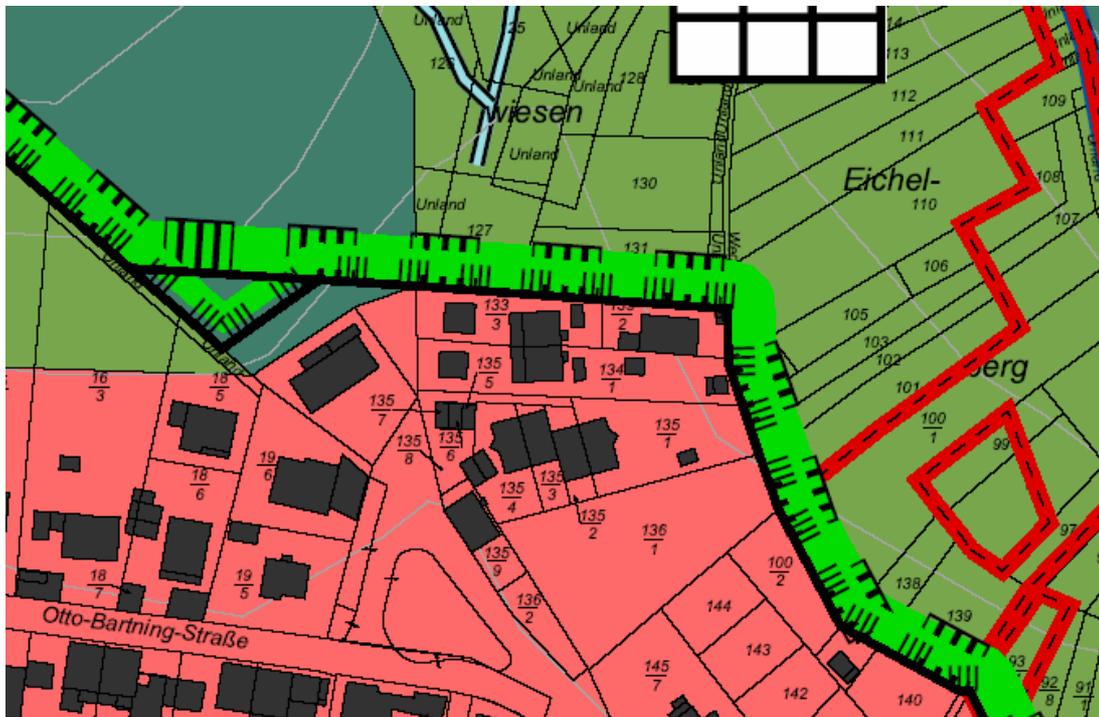
Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der überwiegende Teil des Planungsgebietes als Siedlungsbereich Bestand/Zuwachs ausgewiesen. Der westliche Teil liegt im Bereich des regionalen Grünzugs.

Aufgrund der Kleinflächigkeit der Überschreitung durch die Festsetzung der Wohnbaufläche ist dem Grunde nach keine Abweichung vom Regionalplan zu erkennen.



1.3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neckarsteinach, Aufstellung vom 29.11.2005 der zur Genehmigung vorliegt, ist der nord-östliche Teil als Siedlungsgebiet zur Grenze des Naturschutzgebiets ausgewiesen.



2.0 BESCHREIBUNG DES VORHANDEN UMWELTZUSTANDES

2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Planungsgebietes

Das ca. 1.200 m² große Planungsgebiet befindet sich in Neckarsteinach im Nord-östlichen Teil im Bereich des Philosophenwegs. Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an die vorhandene Ortsrandbebauung die sich im Planungszustand des § 34 BauGB befindet sowie an vorhanden Wiesen und den Waldrand.



2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen von Boden, Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet besteht im Wesentlichen aus einer intensiv genutzten Frischwiese mit einzelnen Bäumen, Sträucher die im nord-westlichen Teil steine Abgrenzung zum Waldtrauf darstellen.

Bei einer Begehung wurde folgendes Artenspektrum vorgefunden:

- Intensiv genutzte Frischwiese(6.320, 27 WP)
- Einzelbäume(4.110, WP 31),
 - Birne DN 70 cm, Höhe 12 m
 - Birne DN 50 cm, Höhe 8 m
 - Eiche DN 80 cm, Höhe 12 m
 - Haselnuss DN 20 cm, Höhe 7 m
 - Holunder DN 20 cm, Höhe 6 m
- Heckengebüsch(2.100, WP 36)

2.2.1 Bewertung der vorhandenen Vegetation

Die Flächen des Eingriffgebietes sind aus naturschutzfachlicher Sicht überwiegend nur gering bis mäßig bedeutsam. Durch die bereits vorliegende Nutzung ist der Eingriff auf dieser Fläche durch Aufwertung von Hecken, Gehölzen und Feuchtwiese ausgleichbar.

Die Ausgleichflächen liegen direkt im Planungsgebiet.

2.2.1 Beschreibung und Bewertung der Fauna

Im nördlichen Teil des Planungsgebiets befindet sich ein Bachlauf der das anfallende Hangwasser abführt. Unmittelbar ab der Flurstücksgrenze 127 ist der Bachlauf verrohrt. In diesem Bereich ist mit Insekten und mit einer Arthropoden- Fauna zu rechnen. Dieser Bereich wird nicht von der Maßnahme berührt wird aber als mittlere faunistischen Bedeutung eingeordnet.

Durch die Ausbildung einer Feuchtwiese in unmittelbare Nähe ist somit eine Weiterführung Ökologischen Rahmenbedingungen für die o.g. Fauna gegeben.

2.3 Schutzgut Boden und Altlasten

2.3.1 Beschreibung der Böden

Die Geologie wird im Vorderen Odenwald von kristallinem Gestein aus dem DEVON, vornehmlich quartäre Ablagerungen aus Ton und Schluff mit Steinen, Geröll und Felsen i.d.R aus Bundsandstein, bestimmt.

2.3.2 Beschreibung der Altlasten

Der Gemeinde Neckarsteinach sind keine Altlasten in diesem Bereich bekannt.

2.4 Schutzgut Wasser Grund- und Oberflächenwasser

2.4.1 Beschreibung Grundwasser

Grundwasser steht im Planungsgebiet nicht an es handelt sich hier im Wesentlichen um Schichtenwasser welches auf verschiedene Horizonte ins Tal abgeleitet wird.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

2.4.2 Beschreibung Oberflächenwasser

Oberhalb des Planungsgebietes verläuft ein Bach der unmittelbar ab der Flurstücksgrenze 127 des Planungsgebietes verrohrt ist und unter dem Planungsgebiet durchführt, weiter über einen Regenwasserkanal direkt in die Steinach.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet liegt im Klimabezirk des westlichen Odenwaldes. Der Bereich ist für die milden Winter und warmen Sommer charakteristisch.

Die Niederschlagshöhe beträgt im Mittel ca. 850 mm.

Wiesen sind im allgemeinen Kaltluft produzierende Flächen. Aufgrund der Größe der vorhandenen Wiese besteht keine beeinflussende Bedeutung auf klimatische Veränderungen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet befindet sich in Neckarsteinach im Nord-östlichen Teil im Bereich des Philosophenwegs. Es grenzt unmittelbar an die vorhandene Ortsrandbebauung, sowie an vorhanden Wiesen und den Waldrand an. Es bindet sich somit gut als Abgrenzung zwischen Wohnbebauung und Grünland und Wald in die Landschaft ein.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bei der Bebauung des Planungsgebiets kommt es zu keinen Auswirkungen auf Kultur, und Sachgüter.

2.8 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und ist somit als Freiraum für Dritte nicht nutzbar. Die Privatstraße wird maximal zweimal am Tag benutzt.

Durch das Planungsgebiet sind somit keine negativen Beeinflussungen durch Immission zu erwarten.

3.0 BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG SOWIE DER MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG; VERRINGERUNG UND ZUZM AUSGLEICH

3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen Auswirkungen

Durch die Maßnahme geht ein Teil der Frischwiese verloren.

Maßnahmen

- Vorhandene Gehölze, Sträucher und Hecken sind zu erhalten
- Entlang der Grenze zum Flurstück 130 sind Heckenpflanzungen(2.400,WP 27) vorzunehmen, Abmessungen ca. Länge = 31 m, Breite = 2,0 m
- Es sind insgesamt 6 neue Einzelbäume(4.110, WP 31) mit einem Durchmesser ca. 10 cm einzuschlagen

- Im unteren Bereich des Planungsgebietes ist eine ca.192 m² große Feuchtwiese(6.110, WP 59) anzulegen
- In der Steinpackung(10.160, WP 23) wird Raum für Eidechsen und Blind-schleichen bereit gestellt

3.2 Schutzgut Boden

Auswirkungen

- Verlust des natürlichen Oberbodens durch die Versiegelung des Carports und der Auffahrt
- Verlust einen Anteil der Frischwiese

Der Eingriff durch den Bau der o.g. Maßnahmen in Bezug auf die Funktion des Bodens und der Nutzung der Frischwiese ist nicht ausgleichbar.

Maßnahmen

- Der Oberboden ist fachgerecht abzunehmen und im unteren Bereich des Flurstückes 127 an zudecken.
- Eine Auskofferung für die Pflasterflächen wird minimiert

3.3 Schutzgut Wasser

Auswirkungen

- Durch die Versiegelung der Maßnahme wird eine beschleunigte Ableitung des Oberflächenwassers hervorgerufen.

Maßnahmen

- Die anfallen Regenwassermengen des Carports werden über eine Zisterne in das hintere Gelände entwässert. Die Pflasterflächen entwässern in das Gelände, ein Teil der mittleren Pflasterfläche wird über eine Rinne direkt in die Feuchtwiese entwässert, ein Notüberlauf in den vorh. Regenwasserkanal wird im Bereich der Steinpackung angeordnet. Somit ist gewährleistet, dass das Oberflächenwasser der Oberflächenversickerung zu geführt wird.

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Auswirkungen

- Erhöhung durch die Versiegelung
- Beschränkung der kleinklimatischen Wirkung

Maßnahmen

- Die vorhandenen Bäume, Sträucher und Hecken sind sofern möglich zu erhalten
- Es sind 6 Bäume mit einem Durchmesser von 10 cm einzuschlagen
- Eine Feuchtwiese im unteren Bereich des Flurstückes 127 ist anzuordnen

3.5 Schutzgut Landschaft

Auswirkungen

- Der Planungsbereich bildet sich gut in Landschaft ein, die Anordnung des Carports am oberen Teil des Flurstücke 132 ist in unmittelbare Nähe zum vorhanden Wohnhaus und somit als zu gehörig anzusehen. Der private Weg vom Philosophenweg über die Flurstücke 127 und 132 zum Carport ist als Grenzlinie zugehörig zum Flurstück 133/3 zu sehen und somit nicht als störend einzuordnen.

Maßnahmen

- Die vorhandenen Bäume, Sträucher und Hecken sind sofern möglich zu erhalten
- Es sind 6 Bäume mit einem Durchmesser von 10 cm einzuschlagen
- Eine Feuchtwiese im unteren Bereich des Flurstückes 127 ist anzuordnen

3.6 Schutzgut Kultur, Sachgüter und Mensch

Auswirkungen

Durch die geplante Maßnahme sind keine nachhaltigen negativen Auswirkungen zu erwarten.

3.7 Ausblick über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Flächen des Planungsgebietes sind aus naturschutzfachlicher Sicht überwiegend gering bis mäßig bedeutsam. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Frischwiese mit geringem naturschutzfachlichem Wert. Zusammenfassend ist durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation der Eingriffswirkung zukünftig keine negative Veränderung des Umweltzustandes zu prognostizieren.

4.0 EINGRIFFS-UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Zur Kontrolle der Abhandlung Eingriff-Ausgleich im Planungsgebiet wurde eine Bilanzierung durchgeführt.

Die Bilanzierung für das Planungsgebiet wurde nach der Kompensationsverordnung vom 01.09.2005 aufgrund des § 6b Abs./ Nr.1 bis 11 und des § 50 des Hessischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), wird, nachdem den nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2995) anerkannt sowie den in § 35 Abs.1 des Hessischen Naturschutzgesetzes genannten weiteren Verbänden Gelegenheit zu Äußerung gegeben wurde verordnet.

Die Grundlage für die Bilanzierung sind die Pläne Nr.2 Bestandsplan, Nr. 3 Eingriffsplan, Nr. 5 Ausgleichplan und Nr.6 Feuchtwiese.

Bestand

- Intensiv genutzte Frischwiese(6.320, 27 WP)
- Einzelbäume(4.110, WP 31),
 - Birne DN 70 cm, Höhe 12 m
 - Birne DN 50 cm, Höhe 8 m
 - Eiche DN 80 cm, Höhe 12 m
 - Haselnuss DN 20 cm, Höhe 7
 - Holunder DN 20 cm, Höhe 6 m
- Heckengebüsch(2.100, WP 36)

Ausgleichmaßnahme

- Erhalten der vorhandene Gehölze, Sträucher und Hecken
- Entlang der Grenze zum Flurstück 130 sind Heckenpflanzungen(2.400,WP 27) vorzunehmen
- Es sind insgesamt 6 neue Einzelbäume(4.110, WP 31) mit einem Durchmesser ca. 10 cm einzuschlagen
- Im unteren Bereich des Planungsgebietes ist eine ca.192 m² große Feuchtwiese(6.110, WP 59) anzulegen
- In der Steinpackung(10.160, WP 23) wird Raum für Eidechsen und Blindschleichen bereitgestellt.

Innerhalb des Planungsbereichs ist ein Ausgleich des Eingriffes möglich. Die beschriebenen Ausgleichmaßnahmen sind aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvolle und angemessene Maßnahmen. Durch diese Maßnahmen ist auch ein harmonisches Landschaftsbild gegeben.

4.1 Berechnungen 4.1.1 Flächenbilanz

Ermittlung der Abgabe nach § 6b des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) und der Kompensationsverordnung (KV)													
Bezeichnung der Maßnahme, Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück													
Sp.	Typ-Nr.	Bezeichnung	WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert		Differenz		Sp. 8 - Sp. 10	Sp. 11	Sp. 12	Sp. 13
				vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher				
Bitte gliedern in:													
1. Bestand													
2. Zustand nach Ausgleich													
Eigene Blätter für:													
Zusatzbewertung:													
getrennte Ersatzmaßnahmen													
1. Bestand vor Eingriff													
F	6.320	Intensiv genutzte Frischwiese	27	1236									
L	4.110	Einzelbäume	31	(172)				33.372					
Ä	2.100	Hecken, Gebüsch	36	46				5.332					
C								1.656					
H													
E													
N	6.320	2. Zustand nach Ausgleich/Ersatz	27		692					18.684			
B	4.110	Intensiv genutzte Frischwiese	31	(172)						5.332			
I	2.100	Einzelbäume; Bestand	36	46						1.656			
L	10.530	Hecken, Gebüsch; Bestand	6		290					1.740			
A	4.110	Verbundpflaster, Dach	31		(6)					186			
N	2.400	Einzelbäume	27		62					1.674			
Z	6.110	Hecken, Gebüsch	59		132					11.328			
	10.160	Feuchtwiese	23		(9)					207			
		Steinpadung											
		Summe/ Übertrag nach Blatt Nr. _____		1.282				40.360		40.807			+ 447,0
Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr.: _____)													
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr. _____)													
Summe													
										x Kostenindex		0,35 EUR	
										Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO		Summe EURO	
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben													
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!													
EURO Abgabe													

4.1.2 Detailberechnung

	a	b	Fläche	Biopunkt	Bestand	Ausgleich
					40.360	40.807
Feuchtwiese	16	12	192	59		11.328
Hecken	31	2	62	27		1.674
Bäume	1	6	6	31		186
Steinpackung	11	0,8	9	23		207
Verbundpflaster			290	6		1.740
Wiese Rest			692	27		18.684
Wiese Bestand			1236	27		33.372
Bäume Bestand			172	31		5.332
Birne			64			
Birne			38			
Eiche			64			
Haselnuss			3			
Holunder			3			
Hecke Bestand	16,1	2,85	46	36		1.656

4.2 Pflanzliste

Laubbäume

- Acer platanoides Spitzahorn 2 Stück, Bereich Flst. 127
- Carpinus betulus Hainbuche 2 Stück, Bereich Flst. 127
- Tilia cordata Winterlinde 2 Stück, Bereich Flst. 131

Stäucher/Hecken

Lonicera xylosteum Heckenkirsche, entlang der Grenze Flst. 131

5.0 ZUSAMMENFASSUNG

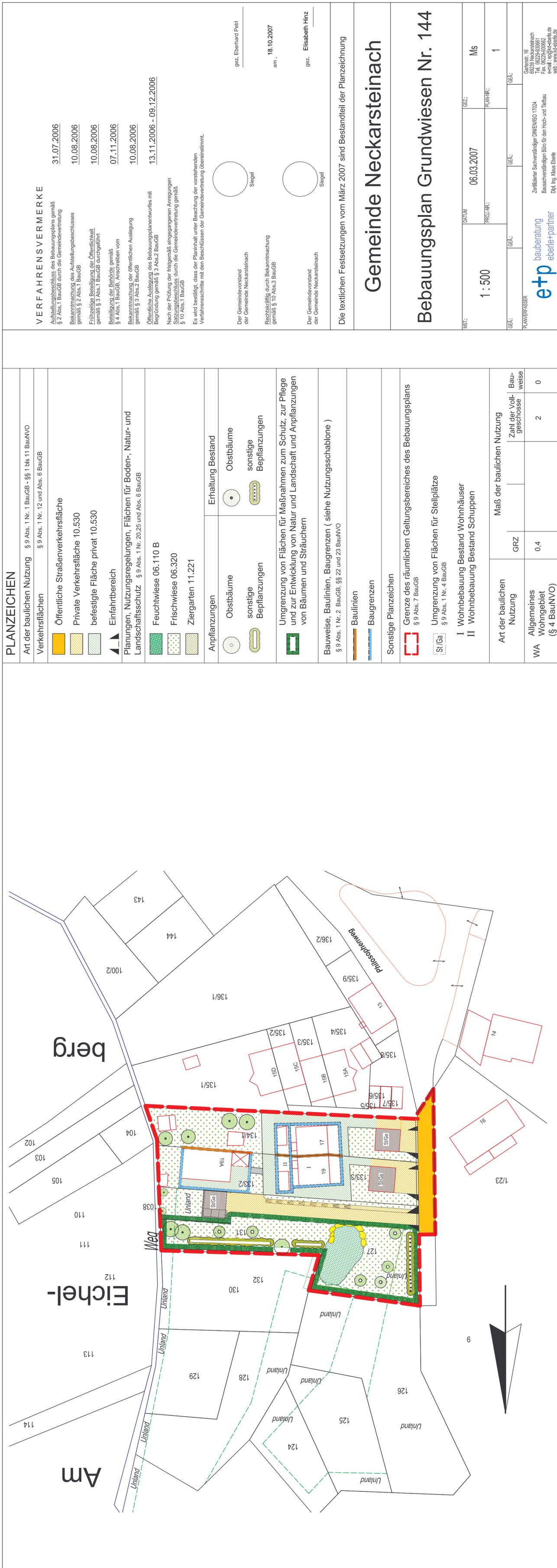
Im Rahmen des Bebauungsplanes Im Grundwiesen Nr. 144 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Erschließung des Flurstückes 133/2 geschaffen werden.

Die Flächen des Bebauungsplanes sind aus naturschutzfachlicher Sicht überwiegend gering bedeutsam.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation der Eingriffswirkung sind keine negativen Veränderungen des Umweltzustands zu erwarten.

ANHANG PLÄNE

	Nummer
• B-Plan	1
• Bestandsplan	2
• Eingriffsplan	3
• Längsschnitt	4
• Ausgleichsplan	5
• Feuchtwiesen, Schnitte	6



PLANZEICHEN			
Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO			
Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB			
Öffentliche Straßenverkehrsfläche			
Private Verkehrsfläche 10.530			
befestigte Fläche privat 10.530			
Einfahrtbereich			
Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Boden-, Natur- und Landschaftsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB			
Feuchtwiese 06.110 B			
Frischwiese 06.320			
Ziergarten 11.221			
Anpflanzungen	Erhaltung Bestand		
Obstbäume	Obstbäume		
sonstige Bepflanzungen	sonstige Bepflanzungen		
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern			
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (siehe Nutzungsschablone) § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO			
Baulinien			
Baugrenzen			
Sonstige Planzeichen			
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB			
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB			
I Wohnbebauung Bestand Wohnhäuser			
II Wohnbebauung Bestand Schuppen			
Art der baulichen Nutzung	GRZ	Maß der baulichen Nutzung	
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,4	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
		2	0

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am 31.07.2006

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.08.2006

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt am 10.08.2006

Beteiligung der Behörde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Anschreiben vom 07.11.2006

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 10.08.2006

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 13.11.2006 - 09.12.2006

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Neckarsteinach

gezeichnet: gez. Eberhard Petri

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.10.2007

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Neckarsteinach

gezeichnet: gez. Elisabeth Hinz

Die textlichen Festsetzungen vom März 2007 sind Bestandteil der Planzeichnung

Gemeinde Neckarsteinach

Bebauungsplan Grundwiesen Nr. 144

MÄßT:	1 : 500	GEZ.:	06.03.2007	Ms
PROJ.NR.:		PLAN.NR.:		1
PLANVERFASSTER	e+P bauberatung eberle+partner Dipl.-Ing. Klaus Eberle Gartenstr. 16 7430 Metzingen Tel. 06223-430662 Fax. 06223-430662 e-mail : ep@e-berle.de web : www.kd-eberle.de			



LEGENDE

- Heckengebüsch 02.100
- Frischwiese 06.320
- Ziergarten 11.221
- Private Verkehrsfläche 10.530
- befestigte Fläche privat 10.530
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze 10.530
- Einzelbäume 04.110

Außenbereich
Innenbereich

Gemeinde Neckarsteinach

**Anlage zum Bebauungsplan
Grundwiesen Nr. 144**

MST:	06.03.2007	GEZ:	MS
	1 : 250	BAUHAU	Bestandsplan
PLANVERFASSER	GEZ:	GEZ:	GEZ:
PLANVERFASSER	GEZ:	GEZ:	GEZ:

LEGENDE

-  Heckengebüsch 02.100
-  Frischwiese 06.320
-  Verbundpflaster 10.530
-  Einzelbäume 04.110



Gemeinde Neckarsteinach
Anlage zum Bebauungsplan
Grundwiesen Nr. 144

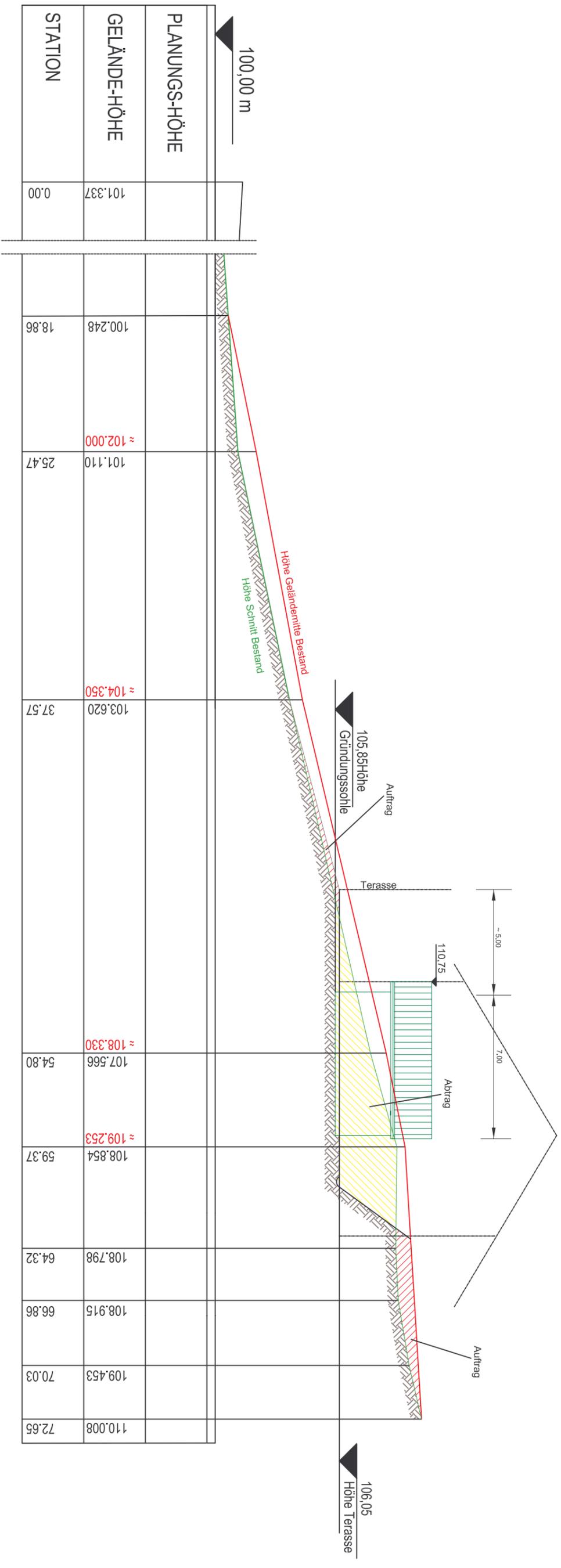
INST.:	DATUM:	GEZ.:
1 : 200	06.03.2007	Ms
GEA.:	Bauherr:	PLANNR.:
	Eingriffsplan	3

PLANVERFASSEN

e+P bauberatung
 eberle+partner

Zertifizierter Sachverständiger DIN EN ISO 17024
 Baubeschäftigten Büro für Hoch- und Tiefbau
 Dipl.-Ing. Klaus Eberle

Gartenstr. 16
 69239 Neckarsteinach
 Tel. 06229-930661
 Fax 06229-930662
 E-mail : en@kd-eberle.de
 Web : www.kd-eberle.de



Gemeinde Neckarsteinach

Anlage zum Bebauungsplan Grundwiesen Nr. 144

MS.T.:		DATUM:		GEZ.:	
1 : 200 / 1:20		06.03.2007		MS	
GEF.:		Bauart:		PLANNR.:	
Schnitt		Schnitt		4	
PLANVERFASSEN					
e+p bauberatung eberle+partner		Zertifizierter Sachverständiger DIN EN ISO 17024 Bauschwerständigen Büro für den Hoch- und Tiefbau Dipl.-Ing. Klaus Eberle			
Gartenstr. 16 69239 Neckarsteinach Tel. 06229-930361 Fax 06229-930362 e-mail: en@e+p-berl.de web: www.k/e-berl.de					

- LEGENDE**
- Heckengebüsch 02.400
 - Einzelbäume 04.110
 - Feuchtwiese 06.110 B
 - Steinpackung 10.160
 - Verbundpflaster / Dachflächen 10.530
 - Heckengebüsch 02.100 Bestand
 - Fischwiese 06.320
 - Einzelbäume Bestand 04.110



Gemeinde Neckarsteinach

Anlage zum Bebauungsplan

Grundwiesen Nr. 144

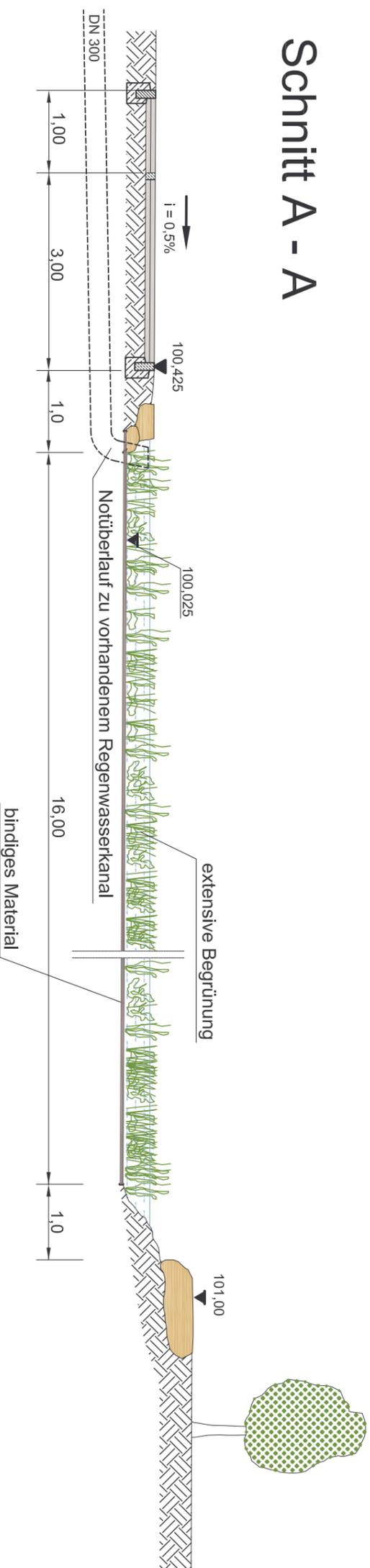
NST: 06.03.2007		GEZ: MS	
1 : 200		PLANNR.: 5	
GEK:	GEK:	GEK:	GEK:
PLANNUMMER: 5			

PLANVERFASSTER
e+P bauberatung
 eberle+partner

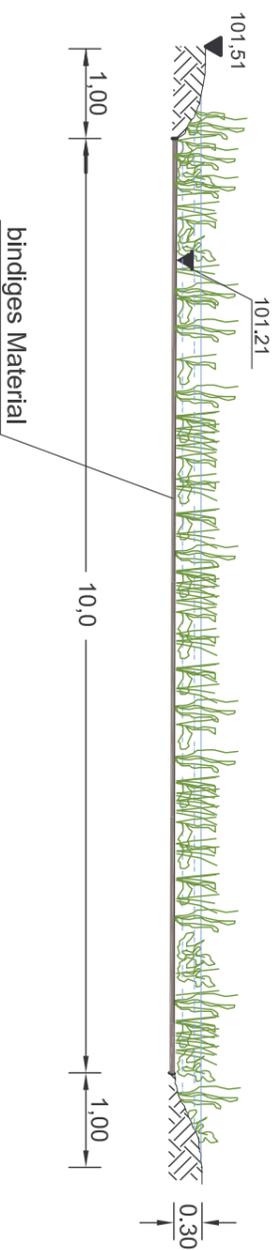
Zentraler Sachverständiger DIN/EN ISO 17024
 Bausechtsständigen Büro für den Hoch- und Tiefbau
 Dipl.-Ing. Klaus Eberle

Gartenstr. 16
 69259 Neckarsteinach
 Tel. 06226-930082
 Fax 06226-930082
 E-mail: ep@e-berle.de
 Web: www.e-berle.de

Schnitt A - A



Schnitt B - B



Gemeinde Neckarsteinach

Anlage zum Bebauungsplan Grundwiesen Nr. 144

NST:		DATUM:		GEZ.:	
1 : 75		06.03.2007		MS	
GEK.:		Baueil:		PLANNR.:	
FEK.:		Feuchtwiese		6	
GEK.:		GEK.:		GEK.:	