



Textteil

zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften
für das Gebiet

"BILDSTOCK"

im Stadtbezirk Weigheim

03.03.2005

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 13.09.2001,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am
22.04.1993.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 Absatz 2 Nr. 3 genannten Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke unzulässig.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3, Nr. 2 - 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Im Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 Absatz 2 Nr. 7 genannten Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke unzulässig.
- 1.4 Im Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 Absatz 2 Nr. 1, 4, 9 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.5 Im Dorfgebiet (MD) sind die Ausnahmen nach § 5 Absatz 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der

dazugehörigen Treppenräume, Flure und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen werden die Flächenanteile unter 1,5 m lichte Höhe nicht mit angerechnet.

- 2.2 Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind weitere Vollgeschosse zulässig, wenn
- es sich hierbei um Dachräume oder um Untergeschosse handelt, die Vollgeschosse sind,
 - die natürliche Geländemodulation erhalten bleibt,
 - die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.
- 2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

3. Bauweise

- 3.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird als abweichende Bauweise (a) festgesetzt:

Einzel- und Doppelhäuser sind bis zu einer maximalen Baukörperlänge von 16,0 m zulässig.

4. Weitere Festsetzungen

- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet 2 (MD2) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,5 m zu errichten.
- 4.2 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung beträgt bei einer Neigung des natürlichen Geländes von

0% - ≤ 5%	0,5 Meter
5% - ≤ 10%	1,0 Meter

Bei Geländeneigungen von mehr als 10% können höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

Abweichend von dieser Regelung können Aufschüttungen im Rahmen der Hochbaumaßnahme „Hauptgebäude“ sowie von Bauvorhaben, die im baulichen Zusammenhang mit dieser errichtet werden, innerhalb eines 5,0-Meter-Umfeldes, gemessen an den Außenwänden obiger Bauvorhaben, zugelassen werden.

Das geplante Gelände ist in seinem Niveau dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder den der sonstigen angrenzenden Nutzungen anzugleichen.

- 4.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig; Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 Baunutzungsverordnung bis zu einer Größe von $\leq 20 \text{ m}^3$ umbauter Raum sind zulässig.

- 4.4 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO unzulässig.
- 4.5 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. Grünfestsetzungen

- 5.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind an den hierfür gekennzeichneten Stellen hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.2 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasserdurchlässigen Belegen herzustellen. Auch Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswasser auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen über 30 cm starken, pflanzenbestandenen, bewachsenen Bodenschichten zu versickern.

Bei ungünstigen Bodenverhältnissen sowie für Starkregenereignisse ist mittels eines Anschlusses an die Regenwasserkanalisation die Entwässerung zu gewährleisten.

Für die Baugrundstücke mit den Arbeitsnummern 1, 12 – 19 sind die Dachwässer innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft A einzuleiten.

Der Anschluss von Drainagen an die Entwässerung ist unzulässig.

Dies schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.

- 6.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft A ist ein Entwässerungsgraben anzulegen und behutsam in das Gelände zu integrieren.
- 6.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft A ist die Fläche als naturnaher Wiesenpark anzulegen.
- 6.4 Den innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft durch private Bauvorhaben gemäß Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vom 30.07.2003 (siehe Anhang II.) werden als Sammelausgleichsmaßnahmen die Maßnahmen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft A zugeordnet. Das verbleibende Defizit von 8,63 Wertpunkten ist monetär

auszugleichen. Die Beiträge sind zweckgebunden für die Maßnahme „Renaturierung des Weigheimer Baches“ einzusetzen.

Den innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft durch die öffentliche Hand gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom 30.07.2003 (siehe Anhang II.) werden die Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung 5.1 zugeordnet.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung (LBO-BW) vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 15.12.1997

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 1 LBO-BW)

- 1.1 Die Wandhöhe bemisst sich zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses (Bezugshöhe) und dem Schnittpunkt der Außenwand zur Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe bemisst sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Gebäudeabschluss.

Die Höhe der Hauptbaukörper ist wie folgt festgesetzt:

	min.	max.
Zulässige Gebäudehöhe in m		9,0
Zulässige Wandhöhe in m	3,5	6,5

Die Höhendifferenz zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt kann durch eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe bis zum Maß der Höhendifferenz ausgeglichen werden.

(Lageberechnung für den Flächenschwerpunkt: siehe Hinweise).

- 1.2 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind bei Hauptgebäuden nur Sattel- und versetzte Pultdächer zulässig. Auf untergeordneten Dachelementen des Hauptbaukörpers, auf Garagen und überdachten Stellplätzen sind andere Dachformen ebenfalls zulässig.
- 1.3 Dachaufbauten sind innerhalb der unteren zwei Dritteln der Dachfläche mit einer maximalen Gesamtlänge von 1/2 der Trauflänge des Gebäudes zulässig.
- 1.4 Bei der Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckung sind grelle Farben oder reflektierende Materialien, ausgenommen hierbei ist Glas, unzulässig.
- 1.5 Doppelhauseinheiten eines baulichen Gesamtkomplexes sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Farbe und Material der Dachdeckung, Dachaufbauten, Material und Farbgebung der Fassaden sowie bezüglich der Auswahl der Fensterformate aufeinander abzustimmen. Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Fassaden sind hinsichtlich ihrer Gliederung aneinander anzugleichen.

2. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW)

- 2.1 Eine straßenseitige Einfriedung der Baugrundstücke ist bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Eine allseitige Einfriedung der Grundstücke ist zulässig.

3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO-BW)

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einsehbaren Fassaden der Gebäude und nur an den Stätten der Leistung zulässig.

An jeder dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite ist für jede Leistungsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.

Die Höhe der Werbeanlage darf 0,5 m, die Länge 2,5 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen müssen von Tor-, Tür-, Fensteröffnungen, Durchgängen, Fensterläden, Stein- und Holzgewänden, Putzfaschen und Gesimsen einen Mindestabstand von 0,2 m einhalten.

Ausleger sind bis zu einer Ausladung von 0,8 m ausnahmsweise zulässig, sofern die Belange des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

4. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW)

- 4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind pro Hauptgebäude nur zwei Außenantennen zulässig. Für Parabolantennen beträgt die maximale Höhe der Einrichtung 1,5 m, für Stabantennen maximal 4,0 m.

5. Abgrabungen

- 5.1 Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung des Untergeschosses sind unzulässig.

6. Stellplatznachweis (§ 74 Abs. 2 NR. 2 LBO-BW)

- 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen. Zur Ermittlung der erforderlichen Gesamtzahl an Stellplätzen ist das Ergebnis zur nächsten ganzen Zahl hin aufzurunden.

C. HINWEISE

1. Flächenschwerpunkt

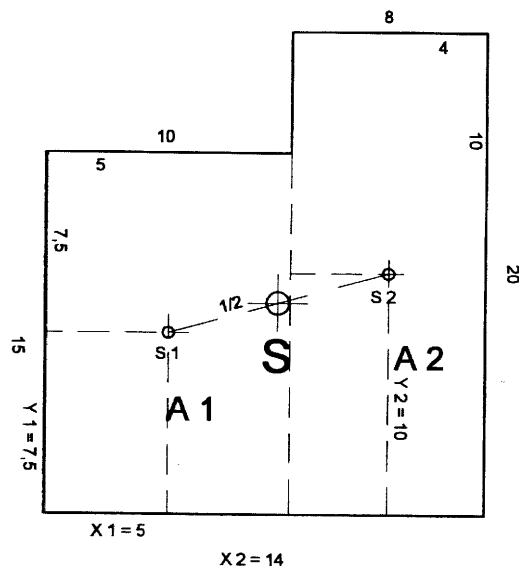
Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist,

bei recht- und dreieckigen Grundrissen, der Schnittpunkt der Seitenhalbierenden anzunehmen.

bei unregelmäßigen Grundrissen, nach Zerlegung der Gesamtfläche (A) in einzelne, geometrische Teilflächen (Ai) und Ermittlung der jeweiligen Teilschwerpunkte (Si), ein örtliches Koordinatensystem zu errichten, auf das diese zu beziehen sind (xi, yi).
Nachfolgend ist zur Ermittlung der Koordinaten (Xs, ys) des Flächenschwerpunktes (S) folgende Formel anzuwenden:

$$X_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot x_i}{A} \quad Y_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot y_i}{A}$$

Beispielrechnung:



$$A_1 = 10 \cdot 15 = 150$$

$$A_2 = 8 \cdot 10 = 80$$

$$A = A_1 + A_2 = 230$$

$$X_1 = 5$$

$$Y_1 = 7,5$$

$$X_2 = 10 + 4 = 14$$

$$Y_2 = 10$$

$$X_s = \frac{(150 \cdot 5) + (80 \cdot 14)}{230}$$

$$X_s = 9,65$$

$$Y_s = \frac{(150 \cdot 7,5) + (80 \cdot 10)}{230}$$

$$Y_s = 8,79$$

2. Bodendenkmalschutz

Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, 79083 Freiburg anzuzeigen.

3. Geologie, Hydrologie

- 3.1 Im Plangebiet stehen als Baugrund unter Verwitterungsdeckschichten unbekannter Mächtigkeit Tonsteine und Kalksteine des Schwarzen Jura an. Vor umfangreichen Eingriffen in den Untergrund wird eine Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 3.2 Sollte die Anlage von Erdwärmesonden vorgesehen sein, sind die Bohrungen mit einer durchgehenden Ringraumabdichtung zu versehen.

4. Bodenschutz

- 4.1 Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude in Splitlevelbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.
- 4.2 Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sollten bei der Planung und Umsetzung beachtet werden. Maßnahmen hierzu wären:
- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden
 - Minimierung der Bodenverdichtung und Belastung
 - Separate Behandlung von Mutterboden
 - Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet.
 - Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können.
 - Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.
- 4.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Geländeeinebnung - / profilierung nur unter folgenden Bedingungen zulässig:
- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende, unbelastete Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.
- Dabei ist es unerheblich, ob der Bodenaushub in die durchwurzelbare Bodenschicht oder in darunter liegende Bodenschichten eingebaut wird.
- Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich. 1

¹ Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

- Bodenmaterial, das von außerhalb in das Plangebietes antransportiert und eingebaut werden soll, ist vor dem Auf- und Einbringen zu untersuchen.

Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert nach Einbau an das Stadtbauamt, Abteilung Tiefbau zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte Technischen Regeln der LAGA einzuhalten.

- 4.4 Im Sinne einer Minimierung von Bodenverdichtungen und Belastungen sollten Baustraßen dort, wo später befestigte Flächen sind geführt und Erdarbeiten nur auf gut abgetrockneten und bröseligen Böden durchgeführt werden.

5. Natur und Landschaft

- 5.1 Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleuchtmittel Verwendung finden.

6. Gewässer- und Grundwasserschutz

- 6.1 Zur Brauchwassergewinnung ist eine Anlage von Zisternen im Sinne des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Wasser anzuraten.
- 6.2 Eine punktuelle Versickerung (Schachtbauwerke) der unbelasteten Niederschlagswässer ist nicht zulässig.
- 6.3 Die Anlage von Erdsonden bedarf einer Einzelfallgenehmigung.
- 6.4 Wasser von unbeschichteten metallischen (Kupfer, Zink, Blei) Dächern dürfen nicht versickert werden.
- 6.5 Die Versickerungsanlagen auf den einzelnen Baugrundstücken sind in Abstimmung mit der Stadt nach dem Merkblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zu planen und herzustellen.

7. Altlasten, Verdachtsflächen, altlastenverdächtige Flächen

- 7.1 Bei der Planung und Umsetzung auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist zwingend das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Schwarzwald-Baar-Kreises einzubeziehen.
- 7.2 Auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind wasserundurchlässige Beläge für Park-, Stellplatz- oder Hofflächen zu planen und auszuführen. Ausnahmen sind nur durch fachliche Genehmigung vom Amt für Wasser- und Bodenschutz zulässig.

- 7.3 Bei Umsetzungsmaßnahmen auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastenverdächtigen Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), die die ungesättigte oder gesättigte Bodenzone betreffen, ist zusätzlich ein Gutachter gem. § 18 BBodSchG zu beteiligen.
- 7.4 Der bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub von Verdachtsflächen, von Altlastenflächen oder von altlastverdächtigen Flächen ist in Abweichung zu gemäß der vorzunehmenden Nachweise (Probenahmen und Analysen) oder der Festlegungen des Gutachters der Verwertung oder Entsorgung zuzuführen.

8. Aufhebung aller bisherigen Festsetzungen

- 8.1 Im Geltungsbereich dieser Satzung werden alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften aufgehoben.

D. ANHANG

I. Pflanzliste vom 11.10.2004

Die in der nachstehenden Liste aufgeführten Pflanzenarten sind beispielhaft als Empfehlungen bzw. Orientierungshilfen bei der Durchführung der Anpflanzungen gedacht.

1. Laubbäume

1.1 Laubbäume 1. Ordnung (über 20 bis 40 m Höhe)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche
u.a.	

1.2 Laubbäume 2. und 3. Ordnung (7 bis 20 m Höhe)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
u.a.	

2. Großsträucher und Sträucher (3 bis 5 (7) m Höhe)

Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Gemeiner Kreuzdorn*
Sambucus racemosa	Traubenholunder*
u.a.	

3. Gehölze für geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster*
u.a.	

4. Klettergehölze

Hedera helix	Efeu*
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Parthenocissus spec.	Wilder Wein
u.a.	

5. Obstbäume (Streuobst und Wildobst)

Wildobstbäume:	
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Most-Birne
Streuobstbäume:	
Apfel:	Bitterfelder
	Bohnapfel
	Danziger Kantapfel
	Hauxapfel
	Jakob Fischer
	Kaiser Wilhelm
	Maunzenapfel
	Odenwälder
	Sonnenwirtsapfel
	Wiltshire
<i>u.a. lokale Sorten</i>	
Birne:	Doppelte Philippsbirne
	Herzogin Elsa
	Oberösterreichische Weinbirne
	Schweizer Wasserbirne
	<i>u.a. lokale Sorten</i>

6. Gehölzarten für feuchte und nasse Standorte

z.B. in unmittelbarer Ufernähe der neuzuschaffenden Mulden/Gräben, Vernässungsbereich

<u>Bäume</u>	
Alnus glutinosa	Grau-Erle
u.a.	
<u>Großsträucher und Sträucher:</u>	
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix fragilis	Bruchweide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball*
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
u.a.	

II. EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 1 a BauGB nach Vorlage Untere Naturschutzbehörde/Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Stand der Bewertung: 30.07.2003

Diese Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung geht davon aus, dass die dargestellten grünordnerischen Maßnahmen, einschließlich des offenen Entwässerungsgrabens, bis zum Wurtgraben bzw. Weigheimer Bach auch realisiert werden. Falls diese Maßnahme nicht ausgeführt wird, ist ein entsprechend höherer Ausgleich notwendig. Als Grundlage für die Flächenberechnung diente der Gestaltungsentwurf vom Amt für Stadtentwicklung vom 20.03.2002.

1.0 Biotischer Teil

1.1 Bestand – Biotischer Teil

Bestand:

Biotischer Teil:

Flächenkategorie:

Acker	0,475 ha x 30 WP	= 14,25 WP
Grünland	1,385 ha x 40 WP	= 55,4 WP
Verkehrsfläche (Bestand)	0,13 ha x 0 WP	= 0 WP
Wohnbaufläche (Bestand)	0,25 ha x (GRZ 0,3)28 WP	= 7,0 WP
Landwirtschaftliche Wege (Bestand)	0,17 ha x 0 WP	= 0 WP
Gesamtbestand:	2,41 ha	= 76,65 WP
+ 7 Einzelbäume 1. Ordnung	x 0,6 WP	= 4,2 WP
Gesamtbestand mit Einzelbäumen		= 80,85 WP

1.2 Planung – biotischer Teil - Ausgleichsfläche

Flächenkategorie:

Wohnbaufläche (Bestand)	0,25 ha (GRZ 0,3) x 28 WP	= 7,00 WP
Straßenverkehrsfläche Fußwege	0,28 ha x 0 WP	= 0 WP
Verkehrsfläche (Bestand)	0,13 ha x 0 WP	= 0 WP
Landwirtschaftliche Wege (Bestand)	0,17 ha x 0 WP	= 0 WP
Öffentliche Grünfläche	0,39 ha x 40 WP	= 15,6 WP
Gesamtplanung	2,41 ha	= 55,92 WP
+ 24 Bäume 1. und 2 Ordnung (z. T. im Straßenraum 8x0,3 WP, z. T. auf der Grünfläche 16x0,45)		= 9,6 WP
Gesamtplanung mit Einzelbäumen		= 65,52 WP

1.3 Abiotischer Teil

Trennsystem bei Bauflächen und Versickerung von Verkehrs- und Bauflächen		
Gesamtbonus:		=3,7 WP
Gesamtplanung biot. + abiot. Teil		=69,22 WP

Bei der hier durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung fehlen zum Ausgleich 11,63 Wertpunkte (80,85 WP – 69,22 WP). Es ist geplant, auf einer Länge von ca. 500 m und einer Breite von ca. 4 m einen offenen, gradlinigen Graben zur Entwässerung des Oberflächenwassers anzulegen. Mit dem offenen Graben ist ein Ausgleich von zusätzlich 3 Wertpunkten (zusätzlich zum Bonus für das Trennsystem) zu erreichen. Daraus resultiert ein verbleibendes Defizit von 8,63 Wertpunkten. Der noch notwendige Ausgleich ist durch entsprechend detailliert festzulegende Ausgleichsmaßnahmen im Stadtbezirk Weigheim vorzusehen. Aus dem Defizit ergibt sich ein zu leistender Ausgleichsbetrag in Höhe von 19.178,- €. Dieser Betrag ist für die zusätzliche Ausgleichsmaßnahme „Renaturierung des Weigheimer Baches“ entlang der Türnhaldestr. zu verwenden.

Villingen-Schwenningen, den 09. Mai 2005

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister