

# Gemeinde Einhausen



## Begründung

Grünordnungsplan für den Bereich  
des Bebauungsplanes Nr. 27, Die Wilbers

Bearbeitung: **planungsgruppe-dxf**



Dipl.-Ing. (FH) Achim Diehl  
Dipl.-Ing. (FH) Heiko Feuchter

Waldstrasse 19  
64683 Einhausen  
Fon 06251. 7 80 800  
Fax 06251. 7 80 802  
E-Mail [dxfgmx.de](mailto:dxfgmx.de)

Bearbeitungsstand: Oktober 2004

## INHALTSVERZEICHNISS

---

<b>1.</b>	<b>Aufgabenstellung und Ziel der Planung</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Lage und Größe des Planungsgebietes</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>2</b>
3.1	Gesetzliche Vorgaben	2
3.2	Programmatische und Planerische Vorgaben	2
3.2.1	Regionalplan Hessen	2
3.2.2	Flächennutzungsplan	3
3.2.3	Landschaftsplan	3
<b>4.</b>	<b>Bestandsbeschreibung und Bewertung</b>	
4.1	Lage in der Landschaft	3
4.2	Flächennutzung	3
4.3	Vegetation	4
4.4	Boden	4
4.5	Wasser	4
<b>5.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Eingriffe</b>	<b>4</b>
5.1	Flächennutzung	4
<b>6.</b>	<b>Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>4</b>
<b>7.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>5</b>
6.1	Grünplanerische Festsetzungen	5
6.2	Hinweise und Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen	8
<b>8.</b>	<b>Nutzung</b>	<b>14</b>
8.1	Besondere städtebauliche Ziele	14
8.2	Ökologischen Bauen	14
8.3	Energiekonzept	14
8.4	Gestalterische Festsetzungen	14
<b>9.</b>	<b>Sonstige Rahmenbedingungen</b>	<b>15</b>
9.1	Bodendenkmäler	10
9.2	Altlasten	10
<b>11.</b>	<b>Quellen</b>	<b>15</b>
<b>12.</b>	<b>Anhang</b>	<b>16</b>
12.1	Gesamtbilanzierung	

## 1. Aufgabenstellung und Ziel der Planung

---

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung beschlossen, die Planung des Baugebietes „Wilbers“ fortzusetzen. Ein förmlicher Aufstellungsbeschluss wurde am 11.02.2003 in der Gemeindevertretung gefasst.

Der vorliegende Grünordnungsplan zeigt die künftige Nutzung auf und versucht geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen den Eingriff zu minimieren und auszugleichen. Der Grünordnungsplan bekommt seine Rechtskraft durch Aufnahme in den Bebauungsplan, somit nimmt der GOP am Bauleitverfahren und an der späteren Bindungswirkung des Planes teil.

## 2. Lage und Größe des Plangebietes

---

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Einhausen. Es handelt sich dabei um Ackerland, das im Norden nach dem Flächennutzungsplan von Ackerland und einer ehemaligen Abfalldeponie begrenzt wird.

Im Süden gliedert sich das Baugebiet an die Almenstraße, dessen Bestand hauptsächlich „Wohnen“ als Nutzung erfährt. Den Grundstückseigentümern wird seitens der Gemeinde Einhausen die Möglichkeit eingeräumt, einen ca. 4 Meter breiten Streifen zum neuen Baugebiet „Wilbers“ hin zu erwerben, um dadurch voll nutzbare und eigenständig erschlossene Baugrundstücke zu erhalten.

Die Ostgrenze des Gebietes wird vom Friedhof Nord begrenzt, die Westgrenze wird von Ackerland begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt circa 3,6 ha. Damit werden in der Gemeinde Einhausen weitere ortnahe Wohnbauflächen geschaffen.

## 3. Planungsrechtliche Situation

---

### 3.1 Gesetzliche Vorgaben

- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 21.10.1975, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1995
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der novellierten Fassung vom 04.04.2002
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 03.04.2001
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBoSchG) vom 01.03.1999
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Oktober 2002 (GVBl. I S. 614)
- Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 9. Februar 1995, GVBl I S. 120
- § 3 der Bauvorlagenverordnung vom 17. Dezember 1994 (GVBl. I S. 828)

### 3.2 Programmatische und Planerische Vorgaben

#### 3.2.1 Regionalplanung Südhessen

Nach dem Regionalplan ist Einhausen „Kleinzentrum“, also Standort, in dem die überörtliche Grundversorgung gesichert werden soll.

RP 2.2.4 – 3 „Einrichtungen zur Deckung des haushaltsnahen, täglichen Grundbedarfs und der familienbezogenen Infrastruktur sollen erhalten und bedarfsgerecht ausgebaut werden.“

RP 2.2.4 – 4 Bei der Ausweisung von Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen, sollen Kleinzentren sich grundsätzlich auf die Eigenentwicklung konzentrieren.

- RP  
2.2.4 – 5 Das Verkehrsangebot soll so gestaltet werden, dass die zentralen Ortsteile der Kleinzentren im ÖPNV erreichbar und mit den zugehörigen Unterzentren verknüpft sind.  
Das Plangebiet „Wilbers“ stuft man als ländlichen Siedlungstyp ein, so ist hier ein Dichtewert von 25 – 40 WE/ ha ausgewiesen. Diese Dichte wird nur erreicht, wenn die Wohngebietsplanung die Durchmischung mit Formen verdichteten Wohnen vorsieht.

### 3.2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhausen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein Bereich im Osten ist „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und sonstige öffentliche und privater Grünanlage“.

Ein angrenzendes Grundstück im Norden ist als Fläche für Abfallentsorgung gekennzeichnet. Dieses Grundstück wird lediglich im Bereich der Haupterschließung teilweise mit Verkehrsanlagen überbaut. Ein Bodengutachten wird für diesen Bereich befürwortet.

Bildauszug aus dem Flächennutzungsplan



### 3.2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan, als Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege wurde in den Grundzügen in den Flächennutzungsplan FNP eingearbeitet.

## 4. Bestandsbeschreibung und Bewertung

---

### 4.1 Lage in der Landschaft

Das Planungsgebiet grenzt an die nördliche Bebauung Einhausens an. Im Osten schließt an das Gebiet ein Friedhof und die freie Landschaft. Entsprechend der Abgrenzungen vom Gebietsentwicklungs- und Flächennutzungsplan wird das Gebiet nicht dauerhaft die Grenze zur freien, landwirtschaftlich genutzten Fläche bilden.

### 4.2 Flächennutzung

Das Planungsgebiet wird zum Teil ackerbaulich bzw. als Koppelfläche genutzt. Teilflächen liegen aufgrund von Nutzungsaufgabe brach. Die Flächen sind lose mit einem Halbstammbestand bewachsen und teilweise wegen eines schon lange fehlenden Schnittes stark verbuscht.

#### **4.4 Vegetation**

Da die neu zu bebauende Fläche in Gänze landwirtschaftlich genutzt wird, befindet sich darauf keine natürliche dauerhafte Vegetation.

Im nördlichen Bereich der ehemaligen Abfalldeponie wird ein Teilstück als Vogelschutzgebiet durch den Einhausener Vogelschutzverein e.V. ausgewiesen und gepflegt. Dieses Teilstück wird nicht bebaut. Es grenzt zur Haupterschließung.

#### **4.5 Boden**

Durch die Einschränkung der möglichen Versiegelung (Festsetzung GRZ 0,4) und die überwiegende Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern, wird dem Schutzgut Boden im vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen

#### **4.6 Wasser**

Die überplante Fläche wird gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet. Anhand vorliegender Grundwasserflurabstandskarten ist im gesamten Planungsgebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei neuen Gründungs- und Tiefbaumaßnahmen eine kleinräumige detaillierte Untersuchung in Form eines hydrogeologischen Gutachtens unerlässlich wird und damit im Bebauungsplan festgeschrieben wird.

Da die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers teilweise möglich ist, soll eine Regenwassernutzung im Baugebiet durchgeführt werden. Mit dieser Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird eine Entlastung der Trinkwasserreserven erreicht. Fuß- und Radwege, sowie Stellplätze werden in wassergebundener Bauweise ausgeführt, der Regenwasserabfluss wird dadurch gemindert

##### Oberflächengewässer

Im Eingriffgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden

## **5. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe**

---

### **5.1 Flächennutzung**

Das neue Baugebiet ist variabel zu bebauen. Die Baufenster sind so ausgelegt, dass unterschiedlich große Grundstücke erworben werden können. Somit sind die Standorte der Bäume entlang der Planstrassen und auf den Grundstücken noch nicht in der Lage festzulegen.

Entsprechend der Abgrenzungen vom Gebietsentwicklungs- und Flächennutzungsplan wird das Gebiet nicht dauerhaft die Grenze zur freien, landwirtschaftlich genutzten Fläche bilden.

Das Baugebiet trägt zur Ostsabrundung bei und erhält somit wertvolle Flächen im Außenbereich, die eine wichtige Funktion für die Biotopvernetzung haben. Dem Flächenverbrauch wird durch verdichtetes Bauen (GRZ 0,4 + GRZ 0,6) Rechnung getragen.

## **6. Ausgleichsbilanzierung**

---

### 1.) Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wilbers“ wird zur Ausgleichsbilanzierung des neuen Bebauungsgebietes der vorhandene Bestand als

Flächenbilanz erfasst und mit einem Punktesystem bewertet. (Wertliste nach Nutzungstypen; Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 9. Februar 1995, GVBl I S. 120)

Die erwartete Ausgleichsfläche, die zur Ausgleichsbilanzierung des neuen Baugebietes „Wilbers“ herangezogen wird, soll im nördlichen Bereich des Baubauungsgebietes als Schutz der Feldhecke und im Flurstück 312 (Waldrand Rodstücker Wald) nachgewiesen werden.

2.) Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wilbers“ wird der Zustand der neu vorhandenen Grünflächen nach dem o. a. Punktesystem bewertet und in der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Der Eingriff, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, ist durch folgende städtebauliche Daten gekennzeichnet:

Flächenbilanzierung:

● Öffentliche Verkehrs- und Wegefläche incl. Straßenbegleitgrün	8.120 qm	22,2 %
● Öffentliche Grünflächen, Lärmschutz/ Spielplatz incl. der integrierten Wege	800 qm	2,2 %
● Baugrundstücke ca.	27.640 qm	75,6 %
<b>Gesamtfläche Baugebiet</b>	<b>36.560 qm</b>	<b>100 %</b>

Vorläufige Einwohnerbilanz

Anzahl Wohneinheiten	97,5
Einwohner pro ha	27,5
Einwohner insgesamt	ca. 290

3.) Gesamtbilanz (**Siehe Anhang**)

Die Werte werden auf der Grundlage der oben angegebenen Arbeitshilfe errechnet. Die Grundwerte für die öffentlichen Grünflächen werden durch das Platzangebot für Hecken und Bäume erhöht.

Eingriffe in Natur und Landschaft können im Bebauungsplan nicht vollständig ausgeglichen werden und werden deshalb in einer Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Kompensation außerhalb des Plangebiets:

Mit der Umnutzung einer bisherigen Ackerfläche in eine Wiese wird die zu erwartende Ausgleichsfläche gem. Absprache mit dem RP – Darmstadt und der Gemeinde Einhausen im Flurstück 312 (Waldrand Rodstücker Wald) nachgewiesen.

## 7. Beschreibung und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

### 7.1 Grünplanerische Festsetzungen

**Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes:**

Neben der Festsetzung, Stellplätze, Zufahrten, Fußwege, Terrassen und Hofflächen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasen-Pflaster) herzustellen, müssen die Gärten nach Festsetzung im Bebauungsplan naturnah mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Pro Grundstück ist mindestens ein Baum anzupflanzen.

Geeignete Arten und die erforderliche Mindestgrößen sind in den textlichen Festsetzungen festgelegt. Die öffentlichen Grünflächen bilden ein städtebauliches Gesamtkonzept.

Die Haupteerschließung und Teile der örtlichen Strassen und Wege erhalten ein Begleitgrün aus heimischen Laubbäumen.

(Festsetzung im zeichnerischen Teil)

Die Planung zielt auf eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes ab, auch im öffentlichen Straßenraum.

### **Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes:**

#### **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB:**

##### **Ausgleichfläche 1:**

Im nördlichen Bereich des Baubauungsgebietes wird eine Feldgehölzfläche auf einem Teilstück der ehemaligen Abfalldeponie als Vogelschutzgebiet durch den Einhausener Vogelschutzverein e.V. ausgewiesen und gepflegt. Dieses Teilstück wird als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesen.

##### **Ausgleichsfläche 2:**

Größere Flächen zur Aufwertung von Grünflächen werden in näherem Umfeld am Rande des Rodstücker Waldes mit in die Ausgleichsbilanzierungen aufgenommen.

Zur Eingriffskompensation ist ein nördlich gelegenes Grundstück mit der Flurstücksnummer 312 auf eine Teilfläche von ca. 5095m<sup>2</sup> in eine Frischwiese umzuwandeln. Die Mahd der Fläche soll ein- oder zweischürig erfolgen, Teilabschnitte zu unterschiedlichen Zeiten. Mähzeitpunkt nicht vor Mitte Juni, das Mähgut ist komplett abzuräumen. Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln wird ausdrücklich ausgeschlossen.

### **Festsetzungen im Bebauungsplan**

- Die Sicherung einer Grünzone mit Spielmöglichkeiten
- Die Festsetzungen von Straßenbäumen und Baumpflanzungen auf Plätzen
- Die textlich festgesetzte Mindestbegrünung der privaten Grundstücke

### **Auszug aus den Planungsrechtlichen Festsetzungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB):**

#### **1.3.0 Öffentliche Grünfläche (Spielplatz/Grünanlage) gemäß § 9 (15) BauGB**

- 1.3.1 Bei der Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche sind überwiegend Pflanzen der beigefügten Artenliste zu verwenden. Alle Pflanzungen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind artengerecht nachzupflanzen.

#### **1.4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(1) 20 BauGB.**

Für die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche gemäß § 9(1) 20 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

- 1.4.1 Zur Eingriffskompensation ist ein nördlich gelegenes Grundstück mit der Flurstücksnummer 312 auf eine Teilfläche von ca. 5095m<sup>2</sup> in eine Frischwiese umzuwandeln. Die Mahd der Fläche soll ein- oder zweischürig erfolgen, Teilabschnitte zu unterschiedlichen Zeiten. Mähzeitpunkt nicht vor Mitte Juni, das

Mähgut ist komplett abzuräumen. Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln wird ausdrücklich ausgeschlossen.

#### **1.5.0 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 (1) 25a und §9 (1) 25b BauGB**

- 1.5.1 Im Straßenraum sind auf öffentlichen und privaten Flächen entlang der Straßen und Wege sowie im Bereich der Stellplätze Baumbepflanzungen vorzunehmen. Die Anzahl der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen ist einzuhalten, der Pflanzstandort ist in geringem Maße verschiebbar. Die Größe der Baumscheiben muss mind. 4 m<sup>2</sup> betragen, sie sind als offene, nicht befahrbare Vegetationsflächen anzulegen.  
Bei der Pflanzung von Straßenbäumen ist auf Grund der besonderen Standortverhältnisse im Straßenraum, sowie aus gestalterischen Gründen je Straßenzug nur eine Art zu verwenden.
- 1.5.2 Die Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Bauflächen sind mit Ausnahme der öffentlichen Parkflächen und erforderlichen Erschließungseinrichtungen von Versiegelung freizuhalten, dauerhaft vegetativ anzulegen, zu unterhalten und mit Laubbäumen II. Ordnung zu bepflanzen (siehe zeichnerische Festsetzung).
- 1.5.3 In den Gebieten WA I - WA V ist im Bereich der Hausgärten je Grundstück mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
- 1.5.4 Je 3 Park- oder Stellplätze ist mind.1 Laubbaum mit einer unbefestigten Baumscheibe (Größe mind.6 m<sup>2</sup>) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.5.5 Für die Pflanzungen sind einheimische standortgerechte Pflanzen der beiliegenden Artenliste zu verwenden.
- 1.5.6 Alle Pflanzen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen.
- 1.5.7 Die Versorgungskabel/-leitungen müssen ein mind. Abstand von 2,5 m von den tiefwurzelnden Bäumen aufweisen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes hat der Leitungsbetreiber bzw. Leitungsversorger Kabel bzw. Leitungen vor Wurzeleinwirkung zu sichern.

#### **1.6.0 Das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser gemäß §39 HBO**

- 1.6.1 Das von den Dachflächen neu errichteter baulichen Anlagen, abfließende und sonst auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser, ist auf dem Grundstück zu verwenden. Um Trinkwasser einzusparen soll das anfallende Niederschlagswasser, in Zisternen gesammelt werden und für die Brauchwassernutzung und die Grünflächenbewässerung genutzt werden. Hierfür erforderliche Maßnahmen sollten auf Grundlage der Empfehlung, für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden, des hessischen Ministeriums für Umwelt- und Reaktorsicherheit getroffen werden. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV Arbeitsblatt A 138 anzulegen und zu unterhalten. Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann nur erfolgen, wenn nachgewiesen wird, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist. Diese Festsetzung schließt evtl. notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

### **Auszug der Bauordnungsrechtliche Festsetzungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß §9 (4) Baugesetzbuch (BauGB):**

#### **2.3.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

- 2.3.1 Notwendige Zufahrten, Stellplätze und sonstige Wege- und Platzflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (z.B. Rasengittersteine bzw. Rasenpflaster)
- 2.3.2 Mind. 80% der als nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen Terrassen, Wegbefestigungen und Stellplätze sind von Versiegelung freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzenauswahl sind die beigefügten Pflanzenlisten zu beachten, insbesondere ist auf die Stadtklimaverträglichkeit der Pflanzen zu achten.

### 2.4.0 Stellplätze für Abfallbehälter

- 2.4.1 Müll- und Abfalleimer sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune u.ä.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen (z.B. Liguster, Mahonie, Efeu, Buchsbaum, Kirschlorbeer) ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung soll über der oberen Kante der Müll- und Abfalleimer liegen.

## 7.2 Hinweise und Empfehlungen

Zu den obengenannten textlichen Festsetzungen werden ergänzend Empfehlungen und Hinweise gegeben:

Empfehlungen und Hinweise	Begründung
<p><b>A Verkehrsflächen</b> Gem. § 9 (1), Nr. 11 und (6) BauGB</p> <p><b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung</b> Gem. § 9 (1), Nr. 25a BauGB</p> <p><b>A1 Strassenbäume</b></p> <p>Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume entlang der Planstraßen sind mit einer der vorgeschlagenen Baumart (Qualität min. H, 3xv, 14-16) zu bepflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.</p> <p>Unter Nr. 9 der Allgemeinen Empfehlungen und Hinweise sind Pflanzenarten beispielhaft aufgeführt.</p>	<p>Entlang der Erschließungstrassen und der Fuß- und Radwege sind aus gestalterischen Gründen und ökologischen Gründen (Biotopvernetzungselemente, Klimamelioration etc.) Bäume zu pflanzen.</p> <p>Zur Orientierung und individuellen Gestaltung werden die einzelnen Strassenzüge in unterschiedliche Baumarten bepflanzt.</p>
<p><b>A2 Flächige Bepflanzung und sonstige Begrünungen</b></p> <p><b>Planstrasse A</b></p> <p><b>Rasen</b> Die Flächen unter den Bäumen sind in Teilabschnitten als Rasenflächen mit heimischen standortgerechten Gräsern und Kräutern anzulegen und zu pflegen.</p> <p><b>Flächige Unterpflanzung</b> Die Fläche entlang der Planstrasse soll als heimische straßenbegleitende Hecken- und Gebüschpflanzung ausgebildet werden. Insbesondere sind hier Vogelnährgehölze zu pflanzen.</p> <p>Entlang der Planstrasse A ist der Blick in die freie Landschaft gewährleistet. Somit wird empfohlen hier Sitzmöglichkeiten entlang der Grünfläche der Verkehrsfläche anzubieten. Empfohlen werden hier keine handelsüblichen Bänke, sondern z.B. Natursteinblöcke, oder Gabionen mit Holzauflage. Trockenmauern sind typische Siedlungsbiotope für angepasste Pflanzen- und Tierarten. Daneben ist der Energieaufwand (insb. Transport) für das in der Nähe gebrochene Material am geringsten.</p> <p><b>Planstrasse A, B, C und D</b></p> <p><b>Flächige Unterpflanzung</b> Die Baumscheiben der Straßen sind mit blühenden Kleinsträuchern und bodendeckenden Rosen zu bepflanzen. Einzelne Solitärsträucher sind zulässig.</p>	<p>Die Baumscheiben werden aus gestalterischen Gründen und zur individuellen Gestaltung der einzelnen Straßenzüge als Rasen und Pflanzflächen angelegt.</p>

<p>Unter Nr. 9 der Empfehlungen und Hinweise sind Pflanzenarten beispielhaft aufgeführt.</p>	
<p><b>A3 Beläge von Fußwegen/Radwegen und öffentlichen Stellplätzen</b></p> <p>Die geplanten öffentlichen Fußwege/Radwege und öffentlichen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Zulässig sind Betonpflaster, Porenbetonpflaster, Pflasterflächen mit Rasenfugen, wassergebundene Decken oder Entwässerung in angrenzenden Vegetationsflächen</p>	<p>Um den Grad der Versiegelung zu minimieren, damit der Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich gehalten wird, sollen die genannten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.</p>
<p><b>B Öffentliche Grünflächen</b></p> <p><b>B1 Spielplatz</b></p> <p>Es befindet sich eine öffentliche Grünfläche im Bebauungsgebiet, die als Spielfläche ausgewiesen ist.</p> <p>Der Spielplatz im Baugebiet Wilbers soll als Spiellandschaft ausgebildet sein, wohnungsnah und für jedermann zugänglich sein. Der Spielplatz in der öffentlichen Grünfläche ist für Kinder der Altersgruppe bis 5 Jahre und 6-11 Jahre anzulegen: Nutzbare Spielfläche min. 200 m<sup>2</sup>, Einzugsbereich max. 300 m</p> <p><b>Der Spielbereich für die Altersgruppe bis 5 Jahre kann mit folgenden Einbauten und Geräten ausgestattet werden:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kleinräumige Spielflächen, Sitzmulden</li> <li>- Spielsand, Krabbelwiese</li> <li>- Kleinkinderspielzonen</li> <li>- Wassermatschbereich</li> <li>- Kleinkindrutsche</li> <li>- Vogelneestschaukel</li> </ul> <p><b>Wichtige gestalterische Empfehlung für Kinderspielplätze:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Dominanz monofunktionaler Einrichtungen</li> <li>- Mehrfachnutzung von Spieleinrichtungen sollte möglich sein</li> <li>- Erfahrung der natürlichen und städtischen Umwelt</li> <li>- Anbieten von unterschiedlichen Raumstrukturen (Arealbildung)</li> <li>- Ermöglichen von Gruppenspielen</li> <li>- Vorhandensein von Rasenflächen zum Turnen und wilden Toben</li> <li>- Der Schwerpunkt liegt auf der Spielraumgestaltung und nicht auf der Spielplatzgestaltung</li> </ul> <p>Bei der Ausbildung eines Kinderspielplatzes soll ein hoher materieller und räumlicher Bereich entstehen. Eine einheitliche Raumbildung soll die unterschiedlichen Spielbereiche der Nutzergruppen als Gesamtanlage einbinden. Bei der Bepflanzung von Spielflächen ist auf Ungiftigkeit, Regenerationsfähigkeit und Widerstandsfähigkeit zu achten! Die Spielfläche soll sonnige und schattige Bereiche (z.B. durch Sonnensegel oder Baumgruppen) aufweisen und Sitzmöglichkeiten für Kinder und Erwachsene ermöglichen.</p>	<p>Zur Deckung des Bedarfs an Spielplatzflächen im Baugebiet und als wichtiger Kommunikations- und Aufenthaltsbereich.</p>
<p><b>B2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB</b></p>	
<p><b>C Private Grundstücksflächen Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige</b></p>	

<p><b>Bepflanzung</b> Gem. § 9 (1), Nr. 25a BauGB</p> <p>Pro Grundstück ist mindestens ein Baum anzupflanzen.</p>	
<p><b>D Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich, gem. § 1a Abs. 3 BauGB</b></p> <p><b>D1 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen, die nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.</b></p> <p>Im Rahmen der Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleich (Gesamtbilanz nach Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) wurden verbleibende Beeinträchtigungen ermittelt. Nach § 1a BauGB kann die Kompensation von Eingriffen auch an anderer Stelle des Gemeindegebietes durchgeführt werden. Als Ausgleich für die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.</p>	<p>Die Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen, um die Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen, die im Gebiet selbst nicht ausgeglichen werden kann.</p>
<p><b>D2 Zuordnungsfestsetzung gem. § 9, Abs. 1a BauGB</b></p> <p>Den innerhalb des Geltungsbereichs möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß Eingriffs- und werden die Maßnahmen die Festsetzungen:</p> <p>A1 Straßenbäume A2 Flächige Bepflanzung und sonstige Begrünung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft D1 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen, die nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können</p>	

### Allgemeine Empfehlung und Hinweise:

<p><b>1. Erhalt von Bäumen und Gehölzbeständen</b></p> <p>Grundsätzlich sollen in den öffentlichen Grünflächen und auf den Privatgrundstücken alle erhaltenswerten Gehölzbestände erhalten, gepflegt und entwickelt werden, soweit die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und die Bestände in die Planung integriert werden können.</p>	<p>Der Erhalt von Bäumen und Hecken trägt zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt bei und wird deshalb bei erhaltenswerten Beständen empfohlen.</p>
<p><b>2. Bodendenkmäler</b></p> <p>Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich, 65203 Wiesbaden, zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.</p>	
<p><b>3. Erdaushub</b></p> <p>Der anfallende Erdaushub aus der Erschließungsmaßnahme wie</p>	<p>Zur Vermeidung von Lärm- und Schadstoffemissionen durch Transport, soll Erdaushub auf</p>

<p>auch von einzelnen Baugrundstücken ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und möglichst wiederzuverwenden.</p>	<p>dem Grundstück wiederverwendet werden. Damit der nur in sehr langen Zeiträumen entstandene Oberboden geschützt wird, ist er getrennt vom Unterboden zu lagern.</p>
<p><b>4. Bodenschutz</b></p> <p>Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahme sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten (Vermeidung von Verdichtung, Sicherung des Oberbodens).</p>	
<p><b>5. Müllstandorte</b></p> <p>Müllstandorte sind möglichst im Gebäude unterzubringen, ansonsten sind sie durch geeignete Sichtschutzmaßnahmen, die begrünt werden müssen zu versehen. Kompostierplätze dürfen nicht in den Vorgärten angelegt werden.</p>	<p>Aus gestalterischen Gründen sollen Müllbehälter in Gebäude untergebracht werden. Ist dies nicht möglich, sollen sie gestalterisch ansprechend in die Umgebung z.B. durch begrünte Rankelemente in den Garten eingebunden werden.</p>
<p><b>6. Wasser</b></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried liegt. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.</p> <p>Demzufolge sind in einigen Planungsgebieten mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzliche Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.</p>	
<p><b>7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser</b></p> <p>Zisternen, Regentonnen, etc. für die Nutzung des Niederschlagswassers sind zulässig und erwünscht. Das anfallende Niederschlagswasser aus Dachflächen kann in dezentralen Kleinspeichern oder vergleichbaren Einrichtungen für ein oder mehrere Grundstücke zusammengefasst gesammelt und als Brauchwasser im Garten oder – sofern technische Voraussetzungen gegeben sind – im Gebäude verwendet werden. Die Anlage ist mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal zu versehen. Die dezentralen Kleinspeicher sind unterirdisch oder im Gebäude anzuordnen.</p> <p>Bei der Installation von Zisternen ist § 17 (1) der Trinkwasserverordnung sowie DIN 1988 dringend zu beachten.</p>	<p>Um wertvolles Trinkwasser zu sparen und einen Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zu leisten, sollte das Wasser in Zisternen gesammelt werden und als Brauchwasser genutzt werden.</p>

<p><b>Hinweis der Unteren Wasserbehörde:</b> Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Es wird empfohlen, das Grundstück mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternennotüberlauf etc. abzusichern.</p>																									
<p><b>8. Mauern</b></p> <p>Mauern auf den privaten Grundstücken sollen möglichst aus heimischen Natursteinen in Trockenbauweise errichtet werden.</p>	<p>Trockenmauern sind typische Siedlungsbiotope für angepasste Pflanzen- und Tierarten. Daneben ist der Energieaufwand (insb. Transport) für das in der Nähe gebrochene Materialien am geringsten.</p>																								
<p><b>9. Einfriedungen</b></p> <p>Auf Sockelmauern unter den Zäunen z.B. aus niederen Mauern oder mit Tiefbord- bzw. Rasenbordsteinen, sollte verzichtet werden.</p>	<p>Diese Einfassungen bilden, wenn sie niveaugleich ausgebildet sind, für viele Tierarten nicht oder kaum überwindbare Hindernisse.</p>																								
<p><b>10. Alternative Energiekonzepte</b></p> <p>Alternative Energiekonzepte zur Wärmeengewinnung wie z.B. Solaranlagen, Wärmepumpen sind zulässig.</p> <p>Es wird empfohlen, das Gebäude so auszubilden, dass ein möglichst sparsamer Energieverbrauch und eine möglichst geringe Umweltbelastung erreicht werden (z.B. erhöhte Wärmedämmung, Bemessung und Orientierung der Fenster, nächtlichen Wärmeschutz an den Fenstern, Anordnung von Pufferzonen, Optimierung der Heizung und Warmwasserbereitung).</p>	<p>Als Beitrag zum Schutz nicht erneuerbarer Ressourcen, sollten alternative Energiegewinnungsanlagen bei der Planung und Realisierung eingesetzt werden.</p>																								
<p><b>11. Pflanzliste</b></p> <p>Die in der nachstehenden Liste aufgeführten Pflanzenarten sind beispielhaft als Empfehlungen bzw. Orientierungshilfen bei der Durchführung der Anpflanzungen gedacht.</p> <p><b>Bäume 1.Ordnung / Hochstamm , Stammumfang mind. 14/16</b></p> <table data-bbox="284 1541 750 1724"> <tr><td>Acer platanoides</td><td>- Spitzahorn</td></tr> <tr><td>Betula pendula</td><td>- Birke</td></tr> <tr><td>Fraxinus excelsior</td><td>- Esche</td></tr> <tr><td>Quercus petraea</td><td>- Traubeneiche</td></tr> <tr><td>Quercus robur</td><td>- Stieleiche</td></tr> <tr><td>Tilia spec.</td><td>- Linde</td></tr> </table> <p><b>Bäume 2.Ordnung / Hochstamm , Stammumfang mind. 10/12</b></p> <table data-bbox="284 1814 774 1998"> <tr><td>Carpinus betulus</td><td>- Hainbuche</td></tr> <tr><td>Prunus padus</td><td>- Traubenkirsche</td></tr> <tr><td>Malus sylvestris</td><td>- Wildapfel</td></tr> <tr><td>Pyrus communis</td><td>- Wildbirne</td></tr> <tr><td>Sorbus aucuparia</td><td>- Eberesche</td></tr> <tr><td>Sorbus domestica</td><td>- Speierling</td></tr> </table> <p>lokale robuste Obstsorten</p>	Acer platanoides	- Spitzahorn	Betula pendula	- Birke	Fraxinus excelsior	- Esche	Quercus petraea	- Traubeneiche	Quercus robur	- Stieleiche	Tilia spec.	- Linde	Carpinus betulus	- Hainbuche	Prunus padus	- Traubenkirsche	Malus sylvestris	- Wildapfel	Pyrus communis	- Wildbirne	Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica	- Speierling	
Acer platanoides	- Spitzahorn																								
Betula pendula	- Birke																								
Fraxinus excelsior	- Esche																								
Quercus petraea	- Traubeneiche																								
Quercus robur	- Stieleiche																								
Tilia spec.	- Linde																								
Carpinus betulus	- Hainbuche																								
Prunus padus	- Traubenkirsche																								
Malus sylvestris	- Wildapfel																								
Pyrus communis	- Wildbirne																								
Sorbus aucuparia	- Eberesche																								
Sorbus domestica	- Speierling																								

<p><b>Sträucher und Heckenpflanzen, verpflanzter Strauch, 4 Triebe</b></p> <p>Acer campestre - Feldahorn  Carpinus betulus - Hainbuche  Cornus mas - Kornelkirsche  Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  Coryllus avellana - Hasel  Crataegus mono. - Weißdorn  Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  Ligustrum vulgare - Liguster  Prunus spinosa - Schlehe  Rosa canina - Hundsrose  Rosa rubiginosa - Weinrose  Sambucus nigra - Schw. Holunder  Viburnum opulus - Gem. Schneeball</p> <p><b>Gehölz für flächendeckende Unterpflanzung</b></p> <p>bodendeckende Rosen  Deutzia gracilis - Deutzie  Spirea bumalda - Spierstrauch  u.a.</p> <p><b>Gehölze für geschnittene Hecken</b></p> <p>Acer campestre - Feldahorn  Carpinus betulus - Hainbuche  Ligustrum vulgare - Liguster  u.a.</p> <p><b>Fassadenbegrünung</b></p> <p>Clematis vitalba iS - Waldrebe ( in Sorten )  Hedera helix - Efeu  Lonicera caprifolium - Geißblatt  Parthenocissus iS - Wilder Wein ( in Sorten )  Rosa iS - Kletterrosen ( in Sorten )</p> <p>Den Klettergehölzen sind zur optimalen Entwicklung, wenn notwendig, die geeigneten Rank- und Kletterhilfen zur Verfügung zu stellen.</p>	
<p><b>12. Baumschutz</b></p> <p>Die DIN 18920 – „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu achten.</p>	

#### Empfehlungen und Hinweise

<p><b>Planstrasse A:</b></p>	
<p><b>Private Grundstücksflächen:</b>  Einfriedungen sollen einheitlich mit folgenden Gehölzen vorgesehen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Liguster - Ligustrum vulgare</li> <li>- Hainbuchenhecke - Carpinus betulus</li> </ul>	

## **8. Andere Ziele und Maßnahmen**

---

### **8.1 Besondere städtebauliche Ziele**

Mit der Entwicklung des „Wilbers“ verbinden sich zahlreiche sehr anspruchsvolle Ziele zu zeitgemäßen und ökologischen Bauformen.

Explizit auftauchende Stichworte:

- Sparsamer Energieverbrauch, energiesparende Bauweisen, Solarnutzung
- Getrennte Ableitung von Regenwasser, Regenwassernutzung und Grauwassernutzung für Toilettenspülung etc.
- Minimale Versiegelung der Oberflächen

Für alle diese Überlegungen gibt es mittlerweile zahlreiche Lösungsansätze und gebaute Beispiele.

Letztendlich sind die Anforderungen, die sich aus dem Katalog der städtebaulich begründeten Festsetzungsmöglichkeiten des §9 Bau-GB (Baugesetzbuch) ergeben, sehr hoch.

### **8.2 Anreize zum ökologischen Bauen**

Der Bebauungsplan ist ökologischen Zielen verpflichtet und schöpft entsprechende Festsetzungsmöglichkeiten auf:

- Empfehlung einer Ost – West –Ausrichtung der längsten Gebäudeachse für geneigte Bereiche der maximal 2 -geschossigen Bebauung (also die für Solaranlagen sinnvolle Vorgabe zur Firstrichtung)
- Begrünungsfestsetzung
- Schaffung von Möglichkeiten, um Regenwasser dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

Diese Überlegungen werden z.T. an anderer Stelle der Begründung noch vertieft und sicher werden im weiteren Planungsprozess noch Arbeitsergebnisse von Fachbüros planungsrechtlich Umsetzung finden.

### **8.3 Energiekonzept**

Ein Energiekonzept, aus dem sich planerische Vorgaben für das Baugebiet ableiten und städtebaulich begründen ließen, gibt es für Einhausen oder Teile der Gemeinde nicht.

### **8.4 Gestalterische Festsetzungen**

Der Festsetzungsapparat sieht ansonsten die üblichen Regelungen vor:

- Höhenentwicklung der baulichen Anlagen (Angabe zur Traufhöhe)
- Dacheindeckung und Dachneigung
- Begrünung von Außenwänden und Dächern
- Einfriedungen

Einfriedungen: Hier wird auf die Gestaltungssatzung für Einfriedungen in Bebauungsplänen der Gemeinde Einhausen hingewiesen

Angestrebt wird mit den betreffenden Festsetzungen insgesamt eine harmonische städtebauliche Entwicklung, die der Örtlichkeit und der nach Süden exponierten Lage des Baugebiets entspricht.

## **9. Sonstige Rahmenbedingungen**

---

### **9.1 Bodendenkmäler**

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt.  
Der Umgang mit entsprechenden Funden ist durch einen Hinweis auf der Planzeichnung klargestellt.

### **9.2 Altlasten**

Das Vorhandensein von Altlasten ist im Bereich der Wohnbebauung im Plangebiet nicht bekannt. Der Umgang mit entsprechenden Funden ist durch einen Hinweis auf der Planzeichnung klargestellt.

## **10. Quellen**

---

Im Rahmen der Planungsarbeit wurden u.a. folgende Quellen -in chronologischer Reihenfolge- benutzt:

- Regionalplan Südhessen  
Genehmigt durch die Hessische Landesregierung am 14. November 2000  
Bekanntgemacht vom Regierungspräsidium Darmstadt im Staatsanzeiger 6/ 2001
- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Gemeinde Einhausen, Verfasser: Planungsteam Hösel-Richter-Siebert, Darmstadt

## **11. Anhang**

---

### **11.1 Gesamtbilanzierung**

## Bilanzierung des Eingriffs

Um eine Erfassung des Wertes des Untersuchungsraumes für Naturschutz und Landschaftspflege zu erreichen, wird die Bewertung auf Grundlage der Ausgleichsabgabeverordnung (AAV) vom 9. Februar 1995 vorgenommen.

Hierfür wurde die Festsetzung der Ausgleichsabgabe nach § 6 Abs. 1 Satz 1 des Hessischen Naturschutzgesetzes vorgenommen.

Es wurde die Anlage 1 AAV „Ermittlung der Ausgleichsabgabe“ und die Anlage 2 AAV „Wertliste nach Nutzungstypen“ zugrunde gelegt.

A Ausgangszustand Des Untersuchungsraumes						
Flächennummer	Code	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Grundwert	Faktor	Gesamtwert
1 / 316	11.191	Acker, intensiv genutzt	149	13	1	1.937
2 / 363	02.400	Hecken-/Gebüschpflanzung	932	27	1	25.164
3 / 358	11.191	Acker, intensiv genutzt	140	13	1	1.820
4 / 357	11.191	Acker, intensiv genutzt	209	13	1	2.717
5 / 356	11.191	Acker, intensiv genutzt	5.898	13	1	76.674
6 / 355	06.320	Intensiv genutzte Frischwiese	7.295	27	1	196.965
6A / 355	04.220	Baumgruppe, nicht standortger	150	28	1	4.200
7 / 354	06.320	Intensiv genutzte Frischwiese	4.248	27	1	114.696
8 / 353	11.191	Acker, intensiv genutzt	8.497	13	1	110.461
9 / 352	11.191	Acker, intensiv genutzt	4.486	13	1	58.318
10 / 351	11.191	Acker, intensiv genutzt	1.472	13	1	19.136
11 / 477	10.610	Feldweg bewachsen	685	21	1	14.385
12 / 504	10.510	versiegelte Fläche	1.765	3	1	5.295
13 / 503	10.610	Feldweg bewachsen	54	21	1	1.134
14 / 93	11.212	Kleingartenanlage	268	19	1	5.092
14A / 93	10.710	Dachfläche	103	3	1	309
15 / 92	11.212	Kleingartenanlage	310	19	1	5.890
16 / 91/2	11.212	Kleingartenanlage	182	19	1	3.458
16A / 91	10.710	Dachfläche	124	3	1	372
17 / 90	11.212	Kleingartenanlage	248	19	1	4.712
17A / 90	10.710	Dachfläche	55	3	1	165
18 / 89	11.212	Kleingartenanlage	300	19	1	5.700
19 / 88	11.212	Kleingartenanlage	297	19	1	5.643
20 / 87	11.212	Kleingartenanlage	294	19	1	5.586
21 / 84	11.212	Kleingartenanlage	201	19	1	3.819
<b>GESAMT</b>			<b>38.362</b>			<b>673.648</b>

B Planung des Untersuchungsraumes							
Flächennummer	Code	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Grundwert	Faktor	Gesamtwert	
WA I	10.710	versiegelte Fläche GRZ 0,4	1.183	3	1	3.549	
WA I	11.223	Garten privat	1.775	20	1	35.500	
WA II	10.710	versiegelte Fläche GRZ 0,4	3.795	3	1	11.385	
WA II	11.223	Garten privat	5.693	20	1	113.860	
WA III	10.710	versiegelte Fläche GRZ 0,4	903	3	1	2.709	
WA III	11.223	Garten privat	1.355	20	1	27.100	
WA IV	10.710	versiegelte Fläche GRZ 0,4	2.771	3	1	8.313	
WA IV	11.223	Garten privat	4.157	20	1	83.140	
WA V	10.710	versiegelte Fläche GRZ 0,4	2.881	3	1	8.643	
WA V	11.223	Garten privat	4.321	20	1	86.420	
Strassenbau	10.510	versiegelte Fläche	8.375	3	1	25.125	
öffentliche Grünfläche	02.400	Gebüschpflanzung	<b>815</b>	27	1	22.005	
öffentliche Grünfläche	11.221	Straßenbegleitgrün	320	14	1	4.480	
öffentliche Grünfläche	04.110	Straßenbäume 42 St. X 1 m <sup>2</sup>	16	42	1	672	
<b>GESAMT</b>			<b>38.360</b>			<b>432.901</b>	

<b>C Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)</b>	<b>-240.747</b>
---	-----------------

Bewertung:

Die Werte wurden auf der Grundlage der oben angegebenen Arbeitshilfe errechnet.  
Eingriffe in Natur und Landschaft können im Bebauungsplan nicht vollständig ausgeglichen werden.

Nach der Berechnung ist ein Wert auszugleichen von: -240.747

1. Ausgeglichen wird mit 2913 m<sup>2</sup> Grünfläche Code 04.600 großflächige Feldhecke das im Norden an das Planungsgebiet grenzt.
2. Ausgeglichen wird mit 5095m<sup>2</sup> extensiver Wiesenflächen Flurstücksnummer 312 Gemarkung Einhausen.

Ausgleichsfläche 1:	04.600	Feldgehölz	2.913	56	1	163.128
<b>1. Nutzungstyp 04.600 Feldgehölz, großflächig 2913 m<sup>2</sup></b>						<b>163.128</b>
Ausgleichsfläche 2:	06.310	Frischwiese, extensiv	5.095	44	1	224.180
<b>2. Nutzungstyp 06.310 extensiv genutzte Frischwiese 5095 m<sup>2</sup></b>						<b>224.180</b>

<b>Gesamtausgleich</b>	<b>387.308</b>
------------------------	----------------